

## Isännöitsijätoimisto Aimo Astala 40 vuotta

Isännöitsijätoimisto Aimo Astala Oy täyttää tänä vuonna 40 vuotta. Perheyhtiön perustaja toimitusjohtaja Aimo Astala (1932-2003) oli pääkaupunkiseudun tunnetuimpia isännöitsijöitä.

Aimo Astala syntyi Eurajoella 1932. Lapsuuden ja nuoruuden hän vietti entisessä Turtolan ( nykyinen Pello ) pitäjässä, missä isä toimi kirkkoherrana. Astala opiskeli Helsingin yliopistossa valtiotieteitä ja osallistui tarmokkaasti ylioppilas-



politiikkaan Pohjois-Pohjalaisessa osakunnassa ja Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunnassa, toimien

mm. HYY:n hallituksessa. Näissä luottamustoimissa hänen ominta alaansa olivat talousasiat ja kiinteistöt.

Vuosina 1960-1968 Astala toimi Domus Academican isännöitsijänä ja vuosina 1968-1971 Vantaalla Kaivokselassa paikallisen huoltoyhtiön Kaivoslämpö Oy:n toimitusjohtajana ja taloyhtiöiden isännöitsijänä. Vuonna 1971 hän perusti oman isännöitsijätoimiston.

**Jatkuu sivulla 6**

### Tässä numerossa:

*Mihin kunnossapitotarveselvityksiä tarvitaan?*

S. 2

*Asunto-osakeyhtiöiden kunnossapitoon suunnitelmallisuutta*

S. 4

*Hallituksen vahingonkorvausvastuu*

S. 5

*Kuka vastaa asunto-osakeyhtiössä korjausrakentamisesta?*

S. 8

*Vain puolet tyytyväisiä uuteen asunto-osakeyhtiölakiin*

S. 9

*Kirjanpito vaatii suunnitelmallisuutta ja täsmällisyyttä*

S. 8

*Vain oleellinen on tärkeää*

S. 11

## VESI – Elämää ja energiaa

Ihmisestä on lähes 70 prosenttia vettä. Määrään vaikuttavat ikä ja rasvakudoksen määrä. Jo muutaman prosentin nestehukka saattaa aiheuttaa ongelmia terveydelle ja vähentää suorituskykyä. Tarvitsemme vettä myös puhdistautumiseen ja ruuanlaittoon. Vesi on kaikin tavoin elämämme eliksiiriä ja energian lähde. Vanha sanonta kuuluukin, että "ilman vettä ei ole elämää". Vesi onkin kaiken tunnetun elämän eilinehto.



**Jatkuu sivulla 3**

Pulloveden sijaan kannattaa suosia raikasta hanavettä.



Huhtikuu 2011

## Taloyhtiön ja isännöinnin yhteistyöhön selkeyttä

Uusi asunto-osakeyhtiölaki, lisääntyneet korjaushankkeet ja asukkaiden kohonnut vaatimukset asumistasoon asettavat uusia haasteita taloyhtiöiden hallitusten jäsenille ja isännöinnille. Asiakkuus asukkaiden suhteessa taloyhtiöön ja taloyhtiön suhteessa isännöintiyrityksiin on muuttumassa. Isännöintipalveluiden osto-osaaminen ja sopimushallinta ovat aiempaa tärkeämpiä taloyhtiöiden hallituksessa.

Taloyhtiön toiminnan ja hallinnon kannalta on tärkeää, että yhtiön hallituksen ja isännöintiyrityksen yhteistyö toimii hyvin. Asioiden hyvään valmisteluun kuuluu, että taloyhtiön hallituksessa muodostetaan yhteinen käsitys siitä, millaista isännöintiä taloyhtiö tarvitsee ja haluaa. Jos taloyhtiöllä on selvillä oma strategia eli on määritelty, miten taloyhtiötä halutaan hoitaa ja kehittää, on erilaisten palvelujen ostaminen helpompaa sen mukaisesti, kun suuntaviivat ovat olemassa. Kun on mietitty, millaista isännöintiä halutaan, tulee etsiä siihen par-

haiten sopiva isännöintipalvelujen tuottaja. Mutta kuinka taloyhtiöiden tarpeita vastaava isännöintiyritys löydetään?

Sopimusneuvotteluissa taloyhtiön kannattaa toimia avoimesti eli kertoa selkeästi se, mitä isännöinniltä halutaan. Myös isännöintiyrityksen tulee kertoa selkeästi, minkälaisia palveluja se tarjoaa ja pystyy tuottamaan. Usein voi olla hyödyllistä esimerkkien avulla havainnollistaa, millaista isännöintipalvelua ja miten yritys tarjoaa asiakkailleen.

Hallitustyöskentelyssä on pidettävä roolit selkeinä. Taloyhtiön hallituksen on ensin mietittävä oma roolinsa taloyhtiön toiminnassa. Samoin on tiedotettava, mitä taloyhtiö haluaa isännöitsijältä esim. raportointien ja muiden palveluiden osalta. Yhteistyö onnistuu sitä paremmin mitä selvemmin hallitus on oman roolinsa mieltänyt sekä antanut selkeitä valtuudet isännöitsijälle eri asioiden hoitamiseen. Sovituissa rooleissa pysyminen on tärkeää. Niinpä, jos hallitus esimerkiksi ryhtyy tekemään isännöin-

nin tehtäviä, ajaudumme helposti tilanteeseen, jossa kukaan ei pian tiedä mitä kenenkin tulisi tehdä.

Isännöintipalvelujen ostamisesta ja tuottamisesta tehdään sopimus, jossa määritellään siihen kuuluvat palvelut ja tehtävät sekä niistä suoritettavat maksut. Taloyhtiön hallituksen tavoitteena on panna pitkäjänteiseen ja suunnitelmalliseen taloyhtiön asioiden hoitoon ja kiinteistön sekä osakkeiden arvon kasvattamiseen. Niinpä on luontevaa pyrkiä rakentamaan kestävä yhteistyö isännöintiyrityksen kanssa. Isännöintiyritys on taloyhtiön tärkein yhteistyökumppani kiinteistöhoitoon ja asumiseen liittyvissä asioissa. Siinä tarvittava luottamus kasvaa ja rakentuu yhteistyökumppaneiden kesken ajan myötä, yhteisiä tavoitteita asettaen ja saavuttaen sekä hoitamalla asiat sovitulla tavalla.

Jaakko Nyman  
toimitusjohtaja

## Mihin kunnossapitotarveselvityksiä tarvitaan?

Periaatteessahan asia on niin, että yksityisten kiinteistönomistajien, myös asunto-osakeyhtiöiden, tulisi hoitaa omaisuuttaan huolellisesti ja elinkaariedullisesti. Valitettavasti näin ei ole tapahtunut. Jokainen voi ympäristöään ja lähi-kiinteistöjä tarkkailemalla huomioida sen, että kansallisuusomaisuutemme keskeisin osa on huonossa kunnossa. Kansallisuusomaisuudestamme arviolta noin 2/3 osaa on rakennetussa ympäristössä ja kiinteistöissä ja niistä arviolta ehkä vain viidennestä hoidetaan pitkäjänteisesti ja suunnitellusti. Valtio on tukenut asunto-osakeyhtiöitä vuosikymmeniä erilaisilla lainoituksilla, korjaus- ja energia-avustuksilla. On

luonnollista, että valtio lainsäädännöllä edistää suunnitelmallista kiinteistöjen ylläpitoa.

Kunnossapitotarveselvitys on lain edellyttämä minimi kiinteistöjen hoidossa. Se ei riitä, vaan on laadittavia tarkempia ja vielä pitemmälle tähtäviä suunnitelmia. Asiantuntijat pitävät tärkeänä, että korjausohjelmat laadittaisiin kymmenen vuoden aikaväleille. Suunnitelmallista ja kestävää kehitystä olisi se, että esim. vuoden 2012 yhtiökokouksessa hallitus esittäisi vuosien 2013-2017 korjaushankkeet ja kustannusarviot sekä selvityksen rahoitusmahdollisuuksista. Samalla tulisi esittää, mitä pakollisia korjauksia on tulossa vuosille 2018-2022.



Mikko Peltokorpi

Viime mainituista tulisi esittää arvioidut korjauskulut ja se, millä tavoin korjaukset on mahdollista toteuttaa. Korjaustekniikka, kokemukset ja insinööritaito ovat nykyisin sillä tasolla, että edellä mainitut toimenpiteet voidaan luotettavasti suorittaa.

Korjausohjelmat tulee vuosittain käsitellä ja hyväksyä yhtiökokouksissa. Hyväksytyt ohjelmat tulisi liittää isännöitsijätodistukseen. Tällainen menettely tuo läpinäkyvyyttä ja lisää luottamusta. Taloyhtiön asukkaille tämä tuo tietoa taloyhtiön kunnosta ja siitä, mikä on taloyhtiön hallituksen ja yhtiökokouksen tahtotila hoitaa kiinteistöä, osakkeiden omaisuutta. Näistä

asioista on yhtiön uusi osakaskin kiinnostunut.

Markkinoilla on jo nähtävissä, että huoneiston arvo nousee sitä korkeammalle, mitä paremmin taloyhtiön kuntotieto on nähtävissä.

Ollemme tulossa aikaan, jolloin asuntoja ei myydä enää pelkästään oikean värillä tapeteilla ja parketeilla sekä stailaamalla, vaan sillä, että taloyhtiön asiat ovat kunnossa ja ne ovat todettavissa luotettavista asiakirjoista.

Mikko Peltokorpi  
Kiinteistöneuvos, RI



Auktorisoitu isännöitsijätoimisto **ISA**

-Laatua ja luotettavuutta-

Isännöitsijätoimisto  
Aimo Astala Oy:n  
asiakaslehti

**Päätoimittaja:**  
Jaakko Nyman

**Osoite:**  
Isännöitsijätoimisto  
Aimo Astala Oy  
Raumantie 1, 2. krs  
Munkkivuoren ostoskeskus  
00350 Helsinki

Vaihde: (09) 4778 130  
Fax: (09) 4778 1320  
Sähköposti: info@astala.fi tai  
etunimi.sukunimi@astala.fi

Herttoniemi: Silkkikutomon talo  
Insinöörinkatu 3 B 00880 Helsinki

**Ulkoasu ja taitto:**  
Studio Ink Oy/  
Ari Helminen

**Paino:**  
Salon Lehtitehdas Oy 2011

# VESI – ELÄMÄÄ JA ENERGIAA

Jatkoa etusivulta

## Vesi on terveellistä

Suolaa sisältämätön eli ns. makea vesi on ihmiselle välttämätöntä. Veden tarve on vähintään puolitoista-kaksi litraa vuorokaudessa. Sanotaan, että suomalaiset ja pohjoismaalaiset yleensä joisivat vettä liian vähän. Riittävästä veden juonnista on usein apua ummetus- ja suolistovaivoihin. Vesi vaikuttaa yleiseen vireyteen ja se voi helpottaa ihon hoidossa, esim. ihottumien ja kuivan ihon hoidossa. Vettä ihminen tarvitsee ruuansulatukseen ja imeytymiseen. Sitä tarvitaan myös verenkierrossa, syljen muodostumisessa, kehon lämpötilan ylläpidossa ja ravinteiden kuljetuksessa. Liikunta ja lämmin ilma lisäävät veden tarvetta. Viime vuosina on ollut nähtävissä, että varsinkin nuoret, kantelevat vesipulloja jatkuvasti mukanaan ja vettä juodaan vaikka ei janotaisikaan. Onpa kuultu uutisia vesimyrkytyksistäkin. Liikuntasuorituksissa pitäisi nestettä juoda riittävästi ja hyvissä ajoin ennen suoritusta. Vesi on siis todella elämälle välttämätön aine. Niinpä on tärkeitä, että saamme kunnollista vettä riittävästi.

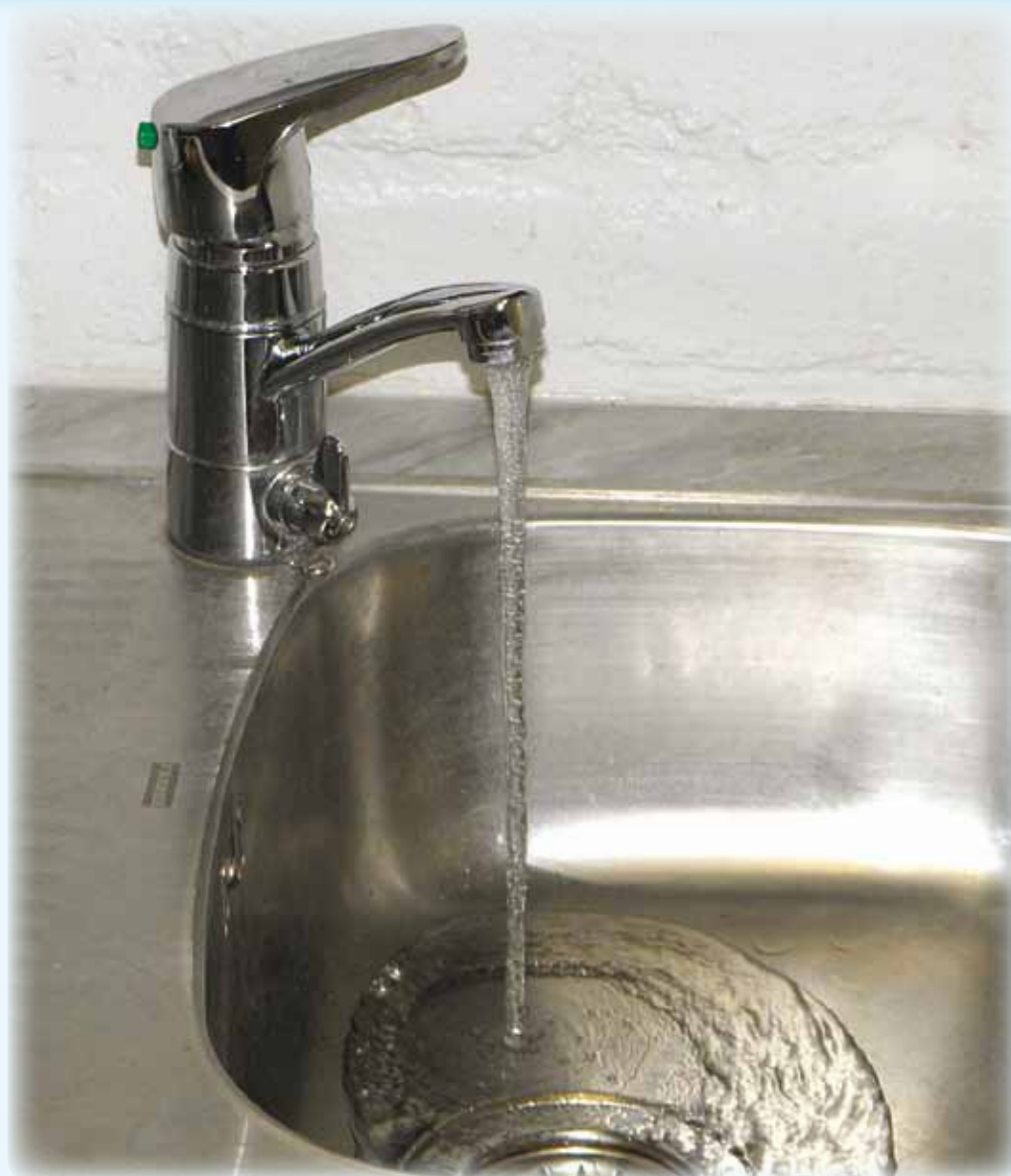
## Ekologista hanavettä

Pääkaupunkiseudulla veden tuottamisesta huolehtii HSY Vesi, joka on osa Helsingin Seudun Ympäristöpalveluja. Pääosa vedestä tulee Päijänteestä 120 kilometriä pitkää tunnelia pitkin. Alle kymmenen prosenttia tuotetaan muista lähteistä. Vesi saapuu pääkaupunkiseudun koteihin koko vuoden ajan melko viileänä, noin 2-11 asteisena. HSY:llä on useita sertifioituja tarkastajia,

jotka ottavat päivittäin näytteitä eri puhdistusvaiheissa sekä vesijohdovedestä Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa. Vuoden 2010 aikana näytteitä otettiin yli 50 000. Voimme olla vakuuttuneita, että vesi on puhdasta ja juomakelpoista. HSY Vesi viestittääkin, että pääkaupunkiseudun hanavesi on ”hyvää, raikasta ja ekologista, sitä ei pakata muoviin, sitä ei tarvitse rahdata kauppaan ja kuljettaa kotiin – eikä viilentää erikseen jääkaapissa, sen kun valuttaa hanasta ja nauttii”. Hanavesi on hinnaltaankin hyvin edullista – vain 0,02 senttiä litra, kotiin kuljetettuna. Pulloveden sijaan kannattaa siis suosia raikasta hanavettä.

## Veden säästäminen

Meillä Suomessa ”makeaa vettä” riittää ainakin toistaiseksi, eikä juuri uhkakuvia sen loppumisesta ainakaan vielä ole. Useimpiin maailman maihin verrattuna Suomi on vesirikas maa. Meillä on paljon järviä, joiden juomakelpoista vettä käytetään moniin muihinkin tarkoituksiin. Myös luonnonvaraisia lähteitä on runsaasti. Monin paikoin maailmaa juomavedestä ja muustakin vedestä on ankara pula. Veden puute aiheuttaa jatkuvasti vakavia sairauksia ja kulkutauteja monissa maissa. Pula vedestä on johtanut jopa valtioiden välisiin kiistoihin. Riittävästä huolimatta vettä kannattaa käyttää säästeliäästi. Vesi maksaa. Sen tuottaminen, puhdistaminen käyttöön ja jätevesien puhdistaminen vaativat suuria investointeja ja järjestelmien ylläpito on kallista. Taloyhtiöissä noin 40 prosenttia energiakustannuksista menee lämpimän käyttöveden



*Keittiöhanan oikea veden virtaama on 12 litraa minuutissa, kun hana on täydellä teholla.*

*Testaa virtaama seuraavasti: valuta vettä ämpäriin täydellä teholla 30 sekuntia ja kerro määrä kahdella. Samoin voit testata suihkunan (12 litraa minuutissa) ja wc:n allashanan (6 litraa minuutissa). Jos litramäärät ylittyvät, nin pyydä huoltomiestä säätämään hanaa.*

tuottamiseen. Se on merkittävä menoerä.

Säästämisen perusasioita ovat taloyhtiössä mahdollisesti tarvittava paineenalennusventtiili, kunnossa olevat ja oikein säädetyt vesikalusteet eli hanat ja wc-laite. Hanojen virtaamiin kiinnitetään aivan liian vähän huomiota. Keittiöhanan ja suihkunan virtaamasuositus on 12 litraa minuutissa, kun hana on täysillä. Vastaava suositus allashanoille (esim. wc) on kuusi litraa minuutissa. Hanoja vaihdettaessa, esim. putkiremonteissa, virtaaman säätö jää usein suorittamatta. Nykykäsissä hanoissa säädön suorittaminen on helppo toimenpide. Yksi vuotava wc-laite voi aiheuttaa jopa tuhansien eurojen

ylimääräisen vesilaskun vuodessa.

## Riittääkö vettä koko maapallolle?

Vuoteen 2050 mennessä maailman väestö arvioiden mukaan lähes kaksinkertaistuu. Energiankulutuksen arvioidaan vähintään kaksinkertaituvan – mahdollisesti kolminkertaituvan. Entäpä veden kulutus? Suunta on varmasti sama. Suomessa on juomakelpoista vettä runsaasti. Huomattavasti enemmän kuin esimerkiksi Keski-Euroopassa, Aasiassa ja Afrikassa. Karu totuus on se, että koko maapallon juomakelpoiset vesivarat ovat

vähennemässä. Kasvavan väestön tarpeisiin joudutaan vesivaroja valjastamaan tuotannon tarpeisiin. Ympäri maailmaa on ryhdytty erilaisiin vesirakennusprojekteihin veden riittävyyden turvaamiseksi. Pohjavesiä pumpataan yhä syvemältä. On mahdollista valmistaa makeaa vettä merivedestä. Sitä riittäisi, koska koko maailman veden määrästä on merivettä 97 prosenttia. Valmistaminen on vain hirveän kallistaja ja vaatii runsaasti energiaa. Pelastusta toivotaan ydinfuusiosta eli tekniikasta tuottaa hallittua energiaa vedestä. Merivettä riittäisi.

*Seppo Käkelä*

# Asunto-osakeyhtiöiden kunnossapitoon suunnitelmallisuutta

**Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä yhtiöiden on 1.7.2010 jälkeen varsinaisessa tilinpäätöstä käsittelevässä yhtiökokouksessa esitettävä hallituksen selvitys yhtiön kunnossapitotarpeista. Selvityksessä on kyse selaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta seuraavan 5 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä osakkeenomistajalle aiheutuviin kustannuksiin.**

Lain tarkoitus on kiinnittää yhtiöiden hallinnossa toimivien ja osakkeenomistajien huomiota pitkäjänteisen kiinteistönhoidon tarpeeseen ja tulevien toimenpiteiden rahoituksen järjestämiseen. Vaatimuksella korostetaan kiinteistön kunnan seurannan sekä hoidon suunnitelmallisuutta.

Kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistöhoitotavan mukaisesti ja tarvittaessa selvitykseen liittyen voidaan hankkia asiantuntijalausunto tai tehdä kuntotarkastus.

Vanhassa yhtiössä voi olla tarpeen, että kiinteistönhoidon suunnitelmallisuuden kehittämiseen liittyen aluksi tehdään perusselvityksiä, joita ylläpidetään jatkossa suunnitelmallisesti. Uudisrakennuksen osalta on yleensä riittävää todeta, että kunnossapito on huoltokirjan mukaista tai muuten suunnitelmallista ja että rakennuksen osien teknistä käyttöikä on huomattavasti jäljellä.

Vaikka yhtiössä ilmeni pian yhtiökokouksen jälkeen uusi merkittävä korjaustarve, hallituksen ja isännöitsijän ei voida katsoa rikkoneen selvityksen antamista koskevaa säännöstä, jos selvitys itsessään on laadittu ja sen perusteena mahdollisesti olevat ulkopuoliset arviot on hankittu tuolloin noudatetun hyvän tavan mukaisesti.

## Tavoitteena myös energiankulutuksen vähentäminen

Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki valmisteltiin 1960–1980-luvuilla, jolloin yli 60 prosenttia nykyisestä asuntokannasta on rakennettu. Uusi laki on tarpeen lainsäädännön saattamiseksi vastaamaan nykyisiä tarpeita. Keskeiset sisällölliset muutokset kohdistuvatkin asunto-osakeyhtiöiden kunnossapitoa ja korjausta koskeviin säännöksiin. Lain valmistelussa on kiinnitetty huomiota siihen, että ilmastomuutoksen hillitsemiseksi on tarpeen parantaa olemassa olevan rakennuskannan

**”Kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistöhoitotavan mukaisesti ja tarvittaessa selvitykseen liittyen voidaan hankkia asiantuntijalausunto tai tehdä kuntotarkastus.”**

peruskorjausten yhteydessä tehtävien toimenpiteiden energiatehokkuutta.

Kiinteistöjen energiatehokkuuden parantaminen on keskeinen keino ilmastomuutoksen torjunnassa, sillä pelkästään rakennusten lämmityksestä aiheutuu kolmannes Suomen hiilidioksidipäästöistä. Yli 40 prosenttia Suomen asuntokannasta on asunto-osakeyhtiöiden omistamissa rakennuksissa. Hyvä keino asumisessa syntyvien päästöjen vähentämiseksi yhtiökohtaisesti voi olla energiakatselmus. Energiakatselmuksissa konkretisoituu korjauksesta energiatehokkuuden parantumisen kautta saatava euromääräinen hyöty, joka motivoi korjaustoimenpiteen toteuttamiseen käytännössä.

Asuinrakennuskannassa on lisäksi ns. korjausvelkaa paljon, ja erityisesti sitä on asunto-osakeyhtiöalokannassa. Olemassa olevalla rakennuskannalla on ratkaiseva merkitys energiatehokkuuden parantamisessa, kun rakennuskanta uusiutuu vain noin yhden prosentin vuodessa. Merkittävä osa rakennuskannasta on tulossa peruskorjausvaiheeseen, ja energiatehokkuutta tulee tässä yhteydessä samalla olennaisesti parantaa.

Rakennuksia kunnostetaan ja peruskorjataan vähemmän kuin mitä ne kuluvat, minkä seurauksena asuntojen laatu heikkenee ja arvo laskee. Korjaamisen ohella rakennuskantaa tulee myös kehittää vastaamaan nykyisiä



Timo A. Järvinen

vaatimuksia, joista keskeisimmät liittyvät paitsi energiatehokkuuden parantamiseen myös väestön ikääntymisestä aiheutuviin muuttuviin tarpeisiin esimerkiksi esteettömyyden suhteen. Yhtiön kunnossapitotarpeen seurannan ja yhtiökokouksen päätöksenteon selventäminen onkin tarpeen, kun yhtiöiden rakennukset ikääntyvät ja suurten peruskorjausten tarve tulee ajankohtaiseksi samoihin aikoihin suuressa osassa asunto-osakeyhtiöitä. Lain vaatima kunnossapitotarveselvitys on vain vähimmäisvaatimus. Isännöintialan ja hallitusten jäsenten tulee huomata, että asunto-osakeyhtiölakiin sisältyvä sääntely kunnossapitotarpeen selvittämisestä on kaikkia koskeva vähimmäisvaatimus. Pidemmälle menevää suunnittelua säästö- ja tehostamistavoitteista ja suunnitelluista toimenpiteistä tavoitteiden toteuttamiseksi on aina tarpeen tehdä. Energiansäästötavoitteiden pitkäjänteinen suunnittelu ja to-

teuttaminen on yleensä aina myös taloudellisesti tarkoituksenmukaista, sillä energiansäästöinvestoinnit maksavat itsensä takaisin energian hinnan noustessa aikaisempaa nopeammin.

Asuntoyhtiön hallituksen tulee huolehtia riittävästä tiedonkulusta yhtiössä veden ja sähkön kulutuksesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista. Uusi asunto-osakeyhtiölaki osaltaan ohjaa hallitusta, isännöitsijää ja osakkeenomistajia toimimaan energiansäästöä ja energiatehokkuutta edistävällä turhien päästöjen ja kulutuksen minimoimiseksi. Esimerkiksi huoneistokohtaiseen vedenmittaukseen ja siihen perustuvaan laskutukseen siirtymisen on osoitettu vaikuttavan selkeästi kulutusta pienentävästi.

Päätös huoneistokohtaiseen vesilaskutukseen siirtymisestä voidaan uuden sääntelyn mukaan tehdä enemmistöpäätöksellä, kun voimassa olevan sääntelyn mukaan tähän tarvitaan 2/3 määrään enemmistöpäätös. Yhtiöjärjestyksessä voidaan siten määrätä, että vastiketta peritään yhtiön vesikulujen kattamiseksi todellisen kulutuksen mukaan sen jälkeen, kun rakennukseen on asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit.

**”Päätös huoneistokohtaiseen vesilaskutukseen siirtymisestä voidaan uuden sääntelyn mukaan tehdä enemmistöpäätöksellä, kun voimassa olevan sääntelyn mukaan tähän tarvitaan 2/3 määrään enemmistöpäätös.”**

Timo A. Järvinen asianajaja,  
Asianajotoimisto Oy Juridia Ab

# Hallituksen vahingonkorvausvastuu

## Vastuu ennen ja nyt

Asunto-osakeyhtiölain 24 luvussa säädetään kattavasti asunto-osakeyhtiön vahingonkorvausvastuista yhtiön, osakkeenomistajien, hallituksen ja isännöitsijän kesken. Säädökset eivät sulje pois muuta vahingonkorvausvastuuta, kuten sopimusperusteista tai vahingonkorvauslakiin perustuvaa vastuuta.

Uuden lain myötä on puhuttu paljon hallituksen vastuun kasvamisesta jopa sillä seurauksella, että hallitukseen halutaan mennä entistä nihkeämmin. Tosiasiassa vastuu on käytännössä sama kuin ennenkin, ja huolellisesti toimien ongelmia ei pitäisi tulla yhtään enempää kuin aikaisemminkaan. Yleensä normaali huolellisuus riittää vapauttamaan yhtiön johdon vahingonkorvausvastuusta.

On myös muistettava, että vastuuta arvioidaan sen mukaan, onko kyse maallikosta vai ammattilaisesta – samassa asiassa jälkimmäiseltä vaaditaan suurempaa harkintakykyä.

Hallituksen vastuu suhteessa yhtiön perustuu huolellisuusvelvoitteen sekä lain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen. Vastuu suhteessa osakkeenomistajaan ja sivulliseen määräytyy lähtökohtaisesti samoilla perusteilla kuin osakkeenomistajan vastuu suhteessa yhtiöön, toiseen osakkeenomistajaan ja sivulliseen.

## Tuottamusolettama

Hallituksen jäsenen korvausvastuuseen sovelletaan ns. tuottamusolettamaa. Se tarkoittaa, että vahingon aiheuttanut taho katsotaan vastuulliseksi vahingosta, ellei hän erikseen osoita toimineensa huolellisesti. Jos siis vahinko



Maria Kangasluoma

on aiheutettu rikkomalla asunto-osakeyhtiölain säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä, oletetaan, että aiheuttaja on vahingosta vastuussa, ellei hän toisin todista. Olettaman perusteella arvioidaan vain huolellisuusvelvoitetta. Vahinko, sen määrä ja perusteet sekä syy-yhteys on luonnollisesti osoitettava ensin.

Tuottamusolettama koskee ainoastaan ns. tavallista tuotamusta eli huolimattomuutta. Jos vahingonkärsijä väittää, että vahinko on aiheutettu tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella, hän on lähtökohtaisesti velvollinen näyttämään väitteensä toteen.

## Yleisen huolellisuusvelvoitteen rikkominen

Hallituksella on velvollisuus aina toimia yhtiön edun mukaan. Jos hallituksen jäsen rikkoo yleistä huolellisuusvelvollisuuttaan yhtiötä kohtaan, hän joutuu korvaamaan aiheuttamansa vahingon yhtiölle.

Hallituksen jäsenen on korvattava vahinko, jonka hän on tehtävänsä hoitaessaan tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttanut yhtiölle. Hallituksen jäsenen korvausvastuu on seurausta joko sen omasta tietoisesta toiminnasta tai isän-

**”Hallituksella on velvollisuus aina toimia yhtiön edun mukaan. Jos hallituksen jäsen rikkoo yleistä huolellisuusvelvollisuuttaan yhtiötä kohtaan, hän joutuu korvaamaan aiheuttamansa vahingon yhtiölle.”**

nöitsijän toiminnan huolimattomasta valvonnasta.

Yhtiölle voi aiheuttaa vahinkoa esimerkiksi taloyhtiölle epäedullinen sopimus, tärkeän korjauksen tekemättä jättäminen tai taloyhtiön laskunmaksun valvomatta jättäminen. Vahinko katsotaan aiheutetuksi, ellei osoiteta, että päätös tekemisestä tai tekemättä jättämisestä perustuu olosuhteisiin nähden asianmukaiseen harkintaan ja selvitykseen.

Yksi keskeinen hallituksen valvontavastuulle kuuluva asia on yhtiön kunnossapitotarpeen jatkuva seuranta, ja senkin laiminlyöminen voi aiheuttaa vahingonkorvausvastuun. Oikein valittujen asiantuntijoiden käyttö on vapauttaa usein erityisesti hallituksen vastuusta; asiantuntijoita tulee käyttää aina, kun omat taidot eivät riitä.

## Lain tai yhtiöjärjestyksen rikkominen

Hallituksen jäsenen on korvattava vahinko, jonka hän on tehtävänsä asuntosaakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyksestä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttanut

yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Vastuuta osakkeenomistajaan ja sivulliseen nähden on rajattu siten, että pelkästään yleisen huolellisuusvelvoitteen rikkominen ei tee hallituksen jäsentä vastuulliseksi osakkeenomistajalle tai sivulliselle aiheutuvasta vahingosta, vaan se edellyttää myös sitä, että johtoon kuuluvat ovat laiminlyöneet omiin tehtäviinsä kuuluvia vaatimuksia. Esimerkiksi rakentamishankkeissa hallituksen jäsenen henkilökohtaista korvausvastuuta arvioidaan sen perusteella, onko rakennustyön suunnittelu, toteutus ja valvonta organisoitu tavanomaisella tavalla. Jos on, vastuuta ei arvioida enää esimerkiksi sen perusteella, onko rakentamisen yksityiskohdissa noudatettu hyvää rakennustapaa.

Asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen liittyvä hallituksen jäsenen rajoitettu vastuu koskee myös yhtiölle aiheutettua vahinkoa, vaikka silloin on aina kysymys myös yleisen huolellisuuden rikkomisesta.

Maria Kangasluoma  
kustannusjohtaja, FM, OTK  
Kiinteistöalan Kustannus Oy

\* Kiinteistöalan Kustannus Oy on julkaissut runsaasti asunto-osakeyhtiön toimintaa valottavia teoksia. Lisätietoa hallituksen vastuista löytyy mm. teoksista Toimiva hallitus ja Asunto-osakeyhtiölaki – kommentaari.

Tutustu valikoimaan ja tilaa osoitteessa [www.kiinkust.fi](http://www.kiinkust.fi)

**Astala** 

ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO

**LAATUA ASUMISEEN**

Ammattitaitoista,  
reilua isännöintiä  
vuodesta 1971 alkaen

Auktorisoitu Isännöitsijätoimisto **ISA**  
Aimo Astala Oy

[www.astala.fi](http://www.astala.fi) tai soita (09) 4778 130

# Isännöitsijätoimisto Aimo Astala

## Jatkoa etusivulta

Aimo Astala syntyi Eurajoella 1932. Lapsuuden ja nuoruuden hän vietti entisessä Turtolan ( nykyinen Pello ) pitäjässä, missä isä toimi kirkkoherrana. Astala opiskeli Helsingin yliopistossa valtiotieteitä ja osallistui tarmokkaasti ylioppilaspolitiikkaan Pohjois-Pohjalaisessa osakunnassa ja Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunnassa, toimien mm. HYY:n hallituksessa. Näissä luottamustoimissa hänen ominta alansa olivat talousasiat ja kiinteistöt.

Vuosina 1960-1968 Astala toimi Domus Academican isännöitsijänä ja vuosina 1968-1971 Vantaalla Kaivokselassa paikallisen huoltoyhtiön Kai-voslämpö Oy:n toimitusjohtajana ja taloyhtiöiden isännöitsijänä. Vuonna 1971 hän perusti oman isännöitsijätoimiston.

## 1970-LUKU

1970-luvun alussa kiinteistöjen isännöinti oli vielä pääosin sivutoimisten isännöitsijöiden hoidossa.

Yrittäjähenkkinen Astala näki isännöinnissä itselleen sopivan ja mielenkiintoisen ammatin. Niinpä hän vuoden 1971 lopulla perusti oman toimiston nimellä Isännöitsijätoimisto Aimo Astala Ky. Ensimmäinen toimisto sijaitsi Haagassa Ristolantie 8:ssa olevassa kaksiossa. Tämä taloyhtiö oli toimiston ensimmäinen asiakas ja on sitä edelleenkin.

Yritteliäs ja markkinointihenkkinen Astala sai nopeasti lisää asiakkaita ja toiminta laajeni. Yhtiön 30-vuotisjuh-lajulkaisussa Astala kertoo toiminnan alkuajoista:

-Isännöintipalvelujen tarjonta oli 1970-luvulla vähäistä. Isännöitsijöinä toimi tuolloin useimmiten sivutoimisesti ”kolmannen kerroksen jämpti herra”, joka hankki varsinaisen elantonsa jollakin muulla alalla. Huomasin, että tässä on olemassa selvä markkinarako.

Astala jakoi postiluukkuihin runsaasti mainoskirjeitä. 1970-luvulla alettiin taloyhtiöissä vähitellen ymmärtää, että isännöinti on ammattilaisten työtä. Tuolloin alalla ei ollut vielä vakiintunutta isännöintikoulutusta.

1970-luvulla kiinteistöalaa ja koko valtakuntaa koetteli energiakriisi. Sillä oli kauaskantoiset vaikutukset koko yhteiskuntaan. Isännöitsijätoiminnassa se merkitsi aivan uutta tilannetta; jatkuvat energian hinnan nousut teettivät kovasti töitä ja energian käyttöön kiinnitettiin runsaasti huomiota. Talouselämän sääntelystä annetun lain nojalla annettiin lukuisia määräyksiä energian säästämisestä. Isännöitsijät saivat monenlaista neuvontaa energian käytössä. Myös Astalan toimisto oli innokkaasti mukana näissä toimissa.



Vuonna 1978 tuli uusi osakeyhtiölaki, jota silloin sovellettiin myös asunto-osakeyhtiöihin. Isännöitsijän asema yhtiön toimitusjohtajana korostui ja päätoimisten isännöitsijöiden määrä kasvoi. Vuonna 1978 perustettu Kiinteistöalan Koulutuskeskus alkoi kouluttaa isännöitsijöitä ja kiinteistöväkeä.

## 1980-LUKU

Asiakaskunta laajeni eri puolille kaupunkia ja vuonna 1980 perustettiin toimisto Kulosaareen ja vuonna 1982 Munkkiniemeen. Vuonna 1987 perustettiin valtakunnallisten kiinteistöalan järjestöjen toimesta Isännöitsijöiden Auktorisointiyhdistys ISA ry. Tavoitteena oli isännöitsijöiden toiminnan arvostuksen nostaminen mm. koulutuksen ja valvonnan avulla. Astalan toimisto oli ensimmäisiä Suomessa auktorisoituja toimistoja.

Aimo Astala tuli hyvin toimeen erilaisten ihmisten kanssa. Kiinteistölehdien haastattelussa 1990-luvulla hän kuvaili isännöitsijän roolia:

-Isännöitsijän tulee kohdella ihmisiä arvokkaasti. Ihan siitä huolimatta, vaikka saisi itse minkäläistä kohtelua tahansa. Isännöitsijän on huolehdittava ja valvottava kaikki asiat taloyhtiössä. Se on isännöitsijän homma, ei sitä kukaan muu tee. Kaikki kysyvät kaikkia asioita isännöitsijältä. Isännöitsijä on pomo ja palvelija. 1980-luvulla kaikki Astalan lapset tulivat mukaan isännöitsijätoimistoon. He ovat edelleen toimiston palveluksessa.

## 1990-LUKU

Kiinteistöalalla tapahtui suuria muutoksia. Merkittäviä olivat uusi asunto-osakeyhtiölaki, kiinteistöverouu-



distus ja arvonlisävero. Lama aiheutti hintakilpailua ja ongelmia kiinteistöjen korjauksissa.

Valtion korjausavustukset helpottivat asunto-osakeyhtiöiden korjaustöitä. Vuonna 1992 tuli voimaan kiinteistövero, joka korvasi aikaisemmin perityt katumaksut, kiinteistöjen harkintaverot ja asuntotulon verot. Talousmiehenä Astala laski tarkasti isännöimiensä talojen kiinteistöveroja. Korjattavaa ja huomautettavaa verottajalle löytyi.

Vuonna 1997 Aimo Astala jäi eläkkeelle 65 vuoden ikäisenä ja siirtyi harrastustensa pariin. Uusi sukupolvi otti vastuun. Astala kiinnostui vanhoista autoista 1980-luvulla. Jäätyään eläkkeelle hän sanoi siirtyvänsä kiinteistömaailmasta automaailmaan. Hän oli perustanut muutamaa vuotta aikaisemmin Helsingin Automuseon.

-Vanhojen autojen harrastus alkoi 1980-luvulla, kun ostin vuoden 1951-mallia olevan Mercedes Benzin.

Vuosien varrella on kokoelmaan kerääntynyt mm. T-mallinen Ford vuodelta 1925 ja vuoden 1931 mallia oleva Viipurissa taksina toiminut Ford -A, kertoo Astala yhtiön 30-vuotisjuh-lajulkaisussa.

Astalan jäätyä eläkkeelle vastuu yhtiön toiminnasta siirtyi hänen neljälle lapselleen. He olivat siihen hyvin valmistautuneet. Kaikki olivat hankineet alalla tarvittavan koulutuksen. Toimitusjohtajan tehtävät siirtyivät Mikko Astalalle. Muista sisaruksista kaksi toimii isännöitsijöinä ja yksi toimistopäällikkönä. Aimo Astala on

kertonut Mikon kiinteistöalan alkuvuosista.

-Mikko oli pikku pojasta asti mukana kiinteistöillä. Monet vuodet hän mielellään jakeli ”hallituspostia” siinä sivussa, kun itse tein katselmuksia kiinteistöillä.

Mikko Astala kommentoi asiaa näin:

-Kyllä se niin oli. Asialla oli sekin puoli, että lähdin mielelläni aina isän mukaan, kun häntä näki harvoin kotona iltakokouksien vuoksi.

Tehtävien pitkä siirtymisaika, ”isällinen ohjaus” ja sisarusten mukana pysyminen yrityksessä ovat luoneet vahvaa yrityskulttuuria. Aimo Astalan perinteinen isänmaallisuus, ihmisläheisyys ja ahkeruus ovat olleet yhtiön toiminnan ohjeena ja kannustimena. Kokemus ja tietotaito ovat yhdistyneet operatiiviseksi toiminnaksi.

## 2000-LUKU

Toiminta laajeni edelleen ja etsittiin suurempia toimitiloja. Välillä toimitiloja oli kolmessakin paikassa:

Haagassa, Munkkiniemessä ja Herttoniemessä. Kymmenisen vuotta sitten toiminnat päätettiin keskittää kahteen suurempaan toimistoon Munkkivuoreen ja Herttoniemeeseen.

Vuonna 2006 Suomen Isännöinti-liitto ry. nimesi toimitusjohtaja, AIT, Ins. ( AMK ) Mikko Astalan Vuoden isännöitsijäksi. Vuoden isännöitsijä on valittu vuodesta 1982 alkaen. Kunniainainnalla liitto haluaa nostaa esiin laadukasta isännöintiä ja alaa ansiokkaasti kehittäneitä henkilöitä.

Samana vuonna myönnettiin isännöitsijä, AIT, Kaisa Astalan isännöimälle taloyhtiölle Vuoden Taloyhtiöteko-maininta. Sen myöntävät alan vaikuttavimmat organisaatiot kuten Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys, Kiinteistöalan Koulutuskeskus,

# Aimo Astala Oy 40 vuotta

Kiinteistöalan Kustannus ja Suomen Kiinteistölehti.

Palkitseminen taustalla oli taloyhtiössä suoritettu remontti, jossa erinomaisesti saatiin ratkaistua kaikki ongelmat yhdellä urakalla lvi:n ja sähkön osalta. Talossa putkistojen ja kalusteiden uusimisen lisäksi tehtiin ilmanvaihtoremontti, jonka laajuus oli mittava. Painovoimainen ilmanvaihto rakennusainekanaavineen uusittiin kokonaan. Tämä mahdollisti myös lisäilmanvaihdon saamisen tarvittaessa. Sähköpuolella toteutettiin järjestelmän nykyaikaistaminen ja yleiskaapelointi, jotta voitiin vastata laajakaista-, digitv- ja turvallisuustarpeisiin.

Yrityksessä panostettiin atk-järjestelmiin melkoisesti jo 1980-luvulla. 2000-luvulla on tehty paljon työtä ja investoitu erityisesti asiakasystävällisten sähköisten palvelujen tuottamiseen unohtamatta ihmisläheistä ja luottamukseen perustuvaa kanssakäymistä asiakkaiden kanssa.

Vuonna 2009 suunniteltiin yhtiön tulevaisuutta. Omistajasisarusten yksi yhteinen päätös oli etsiä yritykseen ulkopuolinen toimitusjohtaja. Omistajat halusivat itse keskittyä isännöintiin ja antaa toimitusjohtajan tehtävät ammattijohtajalle. Tehtävään valittiin graafisen alan johtotehtävissä toiminut insinööri Jaakko Nyman. Hänen erityisosaamisalueita ovat talous- ja henkilöstöjohtaminen.

-Olin jo pitkään ollut kiinnostunut kiinteistöalasta ja harrastanut siihen liittyviä asioita eri yhteyksissä.

Hakeutumistani alalle rohkaisi se, että Astalaan haettiin johtajaa, joksi oli mahdollisuus valita henkilö alan ulkopuolelta. Yhtiössä haluttiin uudistua ja kehittyä. Omistajatausta, yhtiön hyvä historia ja tunnettavuus alalla lisäsivät mielenkiintoani, sanoo Jaakko Nyman.

Hän pitää tärkeänä yhtiössä omaksettujen arvojen noudattamista ja kehittämistä. Yhtiö haluaa toimia alalla pitkään ja kannattavasti. Yhtiössä panostetaan jatkuvuuteen, investoidaan rohkeasti toimintaan ja henkilökuntaan.

## Visiot 2010-luvulla

Vuonna 1971 toimistolla oli kaksi työntekijää, isännöitsijä Aimo Astala ja kirjanpitäjä. Isännöitävänä oli parisenkymmentä kiinteistöä. Toimistona oli 50 neliön kaksio Haagassa. Nyt henkilökuntaa on 34, kiinteistöjä on yli 250 ja toimistotilaa Munkkivuorella ja Herttoniemessä yhteensä noin 900 neliömetriä.

Yhtiön liikevaihto oli vuonna 2010 2,6 miljoonaa euroa.

Isännöitävä kiinteistömäärä on li-

# Astala



**Isännöitsijätoimisto Aimo Astala Oy:n nykyiset toimitilat.**

**Ylempi kuva: Munkkivuoren toimisto, Munkkivuoren ostoskeskus, Raamankatu 1, 2. krs, 00350 Helsinki**

**Alempi kuva: Silkkikutomon talo, Insinöörinkatu 3 B, 00880 Helsinki**



sääntynyt vuosien myötä tasaisesti ja hallitusti. Yhtiössä uskotaan lujasti asiakaslähtöiseen palveluun ja yrittäjyyteen. Ihmiskasvoisen ja asiakaslähtöisen yrityksen johtajatuksia ovat pitkäjänteinen kannustavuus, jatkuva oppiminen ja hallittu tehokkuus.

Yhtiö kehittää toimintaansa histo-

riaa ja perinteitä muistaen, ajan vaatimuksia seuraten ja asiakaskuntaa kuuntelemalla.

Seppo Käkelä  
kiinteistöneuvos

Syksyllä 2011 ilmestyy Seppo Käkelän kirjoittama historiateos "Isännöitsijätoimisto Aimo Astala Oy 40 vuotta".

# Kuka vastaa asunto-osakeyhtiössä korjausrakentamisesta?

**Mikko Astala, 46 v. on toiminut puolet elämästään isännöitsijänä. Työura Isännöitsijänä alkoi 23 vuotta sitten perheyrityksessä, Isännöitsijätoimisto Aimo Astala Oy:ssä. Kaupallinen peruskoulutus, insinöörin tutkinto ja ammatti-isännöitsijätutkinto ovat luoneet hyvän pohjan hallita korjausrakentamista, joka on viime vuosina tullut melko hallitsevaksi osaksi isännöitsijän työssä.**



Mikko Astala

-Korjausrakentamisen määrä ja rakennustekniset osaamisvaatimukset ovat viime vuosina lisääntyneet. Painopiste uudisrakentamisesta on siirtymässä korjausrakentamiseen. Otsikon kysymykseen joutuu syventymään usein, kun taloyhtiöiden korjaushankkeita valmistellaan, suunnitellaan ja toteutetaan, sanoo Astala.

Taloyhtiön ja osakkaan kannalta jokainen suuri korjaushanke on ainutlaatuinen hankinta- tai paremminkin palveluprosessi, varsinkin silloin, kun korjaustyö kohdistuu huoneiston sisälle, kuten tapahtuu putki- ja sähköremonteissa. Ta-

loxyhtiö tekee asunto-osakeyhtiölain mukaisesti demokraattisen ja kollektiivisen päätöksen hankkeen toteuttamisesta. Sen jälkeen tehdään urakkasopimus ja ulkopuoliset toimijat tulevat myllertämään paikkoja ja osakkeenomistaja maksaa "lystin". Näinhän sen pitää mennä, vai pitääkö?

-Kyllä ja ei. Taloyhtiö on palvelutuottajien, so. suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden kannalta pitkälti kertarakentaja. Kun hanke toteutetaan, niin samaan rakennusosaan joudutaan toivottavasti tekemään järeämpiä korjauksia vasta kymmenien vuosien päästä.

Palvelutuottajien markkinat ovat tällaisissa tapauksissa "kerran elämässä" tapahtuma, toteaa Astala.

Ydinkysymykseksi muodostuu se, kuka todella huolehtii siitä, että asiakas eli asunto-osakeyhtiö ja sen osakkeenomistaja saa kertarakentajastuksesta huolimatta asiallisen ja kokonaistaloudellisen lopputuloksen hankkeelleen ja täyden vastineen rahoilleen.

-Rakennusalalla korjauskult-

**"Korjausrakentamisen määrä ja rakennustekniset vaatimukset ovat viime vuosina lisääntyneet."**

tuuri kehittyä koko ajan, mutta toimiminen ja asioiminen asuissa kiinteistöissä sekä yksittäisten osakkeenomistajien palveleminen mitä moninaisimmissa muutostöissä ei onnistu likimainkaan kaikilta. Markkinoilla on vielä paljon toimijoita, jotka toimivat kuin uudisrakennustyömaalla, asukkaista välittämättä. Rakennusalan Yleiset sopimusehdot (YSE) on laadittu pitkälti uudisrakentamista ajatellen. Korjausrakentamiseen tarvittaisiin pikaisesti oma YSE, jossa korjausrakentamisen erityispiirteet olisi paremmin huomioitu, toteaa Astala.

Taloyhtiön ja osakkeenomistajan ainoa mahdollinen edunvalvoja korjausrakentamisessa on vastuullisesti toimiva ja osaava isännöintiyhteisö, jolla on avoimet ja toimivat kontaktit korjausrakennusalan palvelutuottajiin, mutta joka myös kaikilta osin on täysin riippumaton näistä palvelutuottajista.

Isännöitsijä ei normaalisti ole peruskorjaushankkeiden projektipäällikkö tai valvoja, mutta taloyhtiön edustaja ja ennen kaikkea edusmies tai -nainen hän on. Isännöitsijä tukee ja ohjaa kokemuksellaan taloyhtiön peruskorjausta. Hän toimii taloyhtiön ja palvelutuottajien kanssa yhteistyössä, tietysti taloyhtiön eduksi.

Isännöitsijän asema onkin keskeinen taloyhtiöiden toimessa peruskorjausmarkkinoilla. Isännöintiyhteisön kokemukset ovat tärkeitä yhteistyökumppaneita eli suunnittelijoita ja urakoitsijoita valittaessa.

Seppo Käkelä

## Taloyhtiön hallituksen käsikirja

Asunto-osakeyhtiön hallituksen toiminta, tehtävät ja vastuukysymykset uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan.

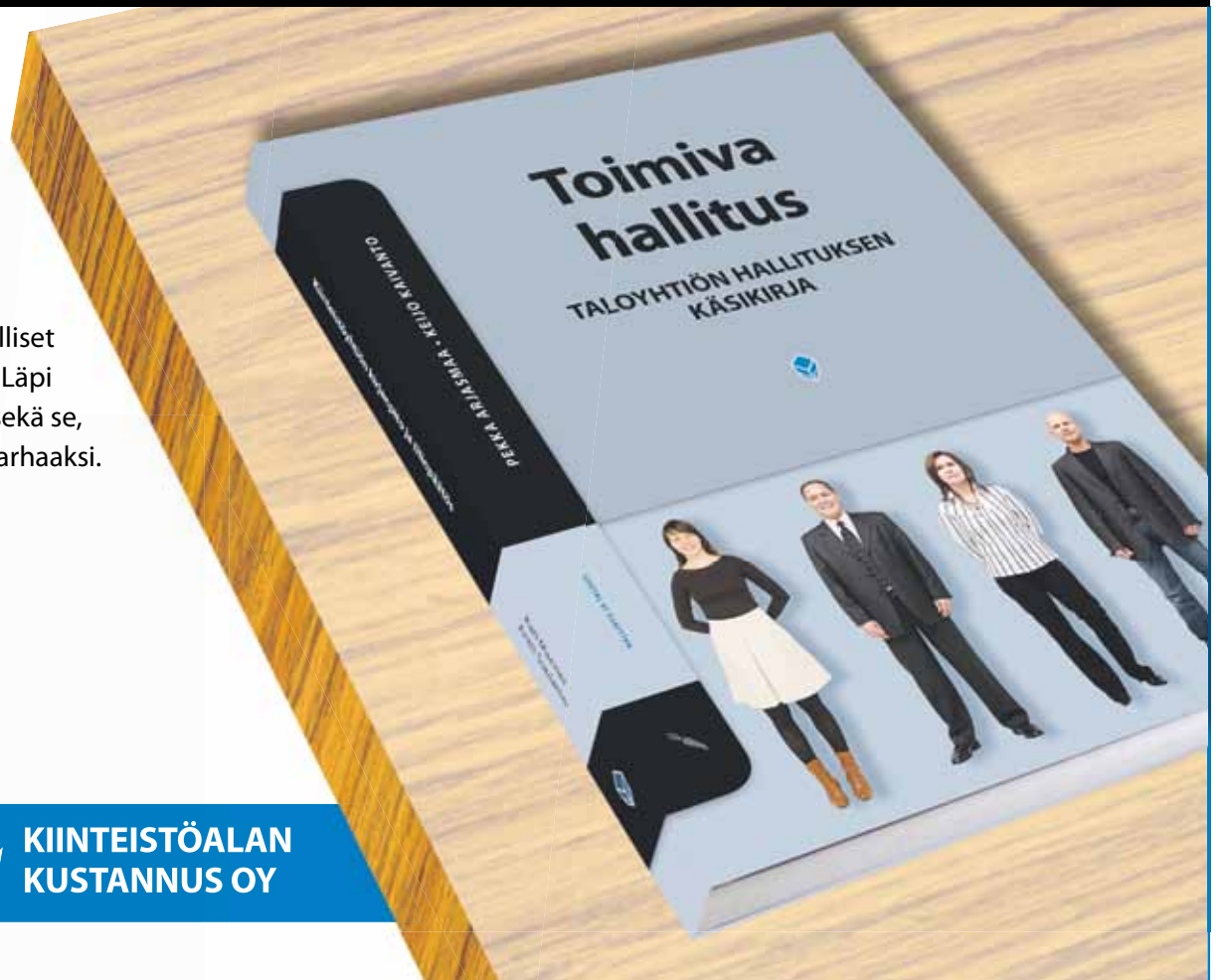
Käytännönläheinen perusteos sisältää kaikki tarpeelliset tiedot asunto-osakeyhtiön hallituksen toiminnasta. Läpi käydään mm. erilaisia hallintoon kuuluvia tehtäviä sekä se, miten hallitus voi toimia taloyhtiön ja asukkaiden parhaaksi.

### Toimiva hallitus

Taloyhtiön hallituksen käsikirja

Arjasmaa, Pekka – Kaivanto, Keijo

5. painos 2010, A5, nidottu, 326 s., hinta: 38 €



Tilaa verkosta:  
[www.kiinkust.fi](http://www.kiinkust.fi)



KIINTEISTÖALAN  
KUSTANNUS OY

Puhelintilaukset: (09) 1667 6555

# Vain puolet tyytyväisiä uuteen asunto-osakeyhtiölakiin

**Uusi asunto-osakeyhtiölaki on otettu vastaan ristiriitaisissa tunnelmissa. Consti Yhtiöiden omistaman PutkiReformin ja Kiinteistöliitto Uusimaan teettämä valtakunnallinen kysely paljastaa kiinnostavaa tietoa siitä, mitä mieltä isännöitsijät ja taloyhtiöiden hallitukset ovat laista. Kyselyyn vastanneista isännöitsijöistä ja taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajista ja jäsenistä vain vajaa puolet (48 %) pitää lakia onnistuneena. Lisäksi lain nähdään kasvattavan taloyhtiön hallituksen vastuuta, nostavan isännöintikuluja ja hidastavan hallituksen päätöksentekoa. Tutkimus on tehty marraskuussa 2010.**

Heinäkuun alussa voimaan tullut uusi asunto-osakeyhtiölaki on herättänyt paljon keskustelua asukkaiden ja alan ammattilaisten keskuudessa. PutkiReformin ja Kiinteistöliitto Uusimaan teettämän kyselyn mukaan uutta lakia pitää onnistuneena vain 48 prosenttia vastaajista.

Isännöitsijöistä 55 prosenttia ja hallituksen puheenjohtajista ja jäsenistä 46 prosenttia ovat lakiuudistukseen tyytyväisiä. Epäonnistuneena lakia pitää neljäsosa sekä isännöitsijöistä (26 %) että hallituksista (26 %). Joka neljäs vastaaja (26 %) ei osaa sanoa, mitä mieltä on uudesta asunto-osakeyhtiölaista.

– Halusimme yhdessä Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa teettää tämän kyselyn, koska halusimme selkeää faktatietoa lain aiheuttamista reaktioista. Esimerkiksi se, että joka neljännellä vastaajalla ei ole mielipidettä uudesta laista, kertoo suuresta hämmennyksestä taloyhtiöissä ja isännöitsijöiden keskuudessa, toteaa Consti Yhtiöiden omistaman PutkiReformin toimitusjohtaja Jan-Erik Luther.

Uuden lain myötä taloyhtiöiden päätöksenteko vaikuttaa hidastuneen. Vaikka laki on ollut voi-

**”Uuden lain myötä taloyhtiöiden päätöksenteko vaikuttaa hidastuneen.”**

massa vasta viisi kuukautta, niin jo 12 prosenttia isännöitsijöistä kertoo korjaushankkeiden lykääntyneen uuden lain vuoksi. Vastaajilta kysyttiin myös, onko päätöksenteko taloyhtiöissä heidän mielestään nopeutunut. Eri mieltä väitteen kanssa oli 54 prosenttia ja samaa mieltä 14 prosenttia vastaajista. Kolmasosa (32 %) ei osannut ottaa väitteeseen ollenkaan kantaa.

## Hallituksen työmäärä ja vastuu kasvaneet

Uuden asunto-osakeyhtiölain nähdään kasvattavan hallituksen jäsenten vastuuta. Valtaosa vastaajista on sitä mieltä, että hallituksen jäsenten vastuu (84 %) ja työmäärä ovat kasvaneet (71 %).

Lisääntynyt vastuu on kaikkien vastaajien mielestä vähentänyt asukkaiden halukkuutta taloyhtiöiden hallitukseen. Kolme neljästä (76 %) on sitä mieltä, että uuden lain myötä asukkaita on entistä vaikeampi saada mukaan taloyhtiön hallitukseen.

Laki näyttää muuttavan myös isännöitsijän roolia entistä työläemmäksi ja vastuullisemmaksi. Isännöitsijöistä 90 prosenttia kokee vastuunsa kasvaneen uuden lain myötä, ja 65 prosenttia isännöitsijöistä arvioi myös työmääränsä kasvaneen. Hallitukset eivät pidä isännöitsijöiden vastuun kasvua yhtä suurena (71 %), mutta työmäärän lisääntymiseen uskoa prosentuaalisesti useampi (68 %) kuin isännöitsijöistä.

– Kaikkien osakkaiden kannalta on eduksi, että taloyhtiö tietää, missä kunnossa yhtiö on ja mitä muutostöitä huoneistoissa tehdään. Lakiuudistuksen keskeinen päämäärä on osittain unohdettu julkisessa keskustelussa. Isännöintisopimukseen pitää vain kiinnittää tarkempaa huomiota, jotta hallitus ja osakkaat tietävät, mistä kannattaa ja toisaalta pitää maksaa. Hallitusvastuuta on laki-

**CONSTI**  
TALOTEKNIikka

**PUTKIREFORMI**



**KIINTEISTÖLIITTO**  
Uusimaa

*Consti Yhtiöiden omistama viemärisaneerausyritys PutkiReformi Oy ja Kiinteistöliitto Uusimaa teettivät yhteistyössä isännöitsijöille ja taloyhtiöiden hallitusten jäsenille valtakunnallisen kyselyn 16.–26.11.2010 välisenä aikana. Kyselyyn vastasi yhteensä 1.220 vastaajaa eri puolilta Suomea. Vastaajista isännöitsijöitä oli 305 ja hallituksen jäseniä 870 (hallituksen puheenjohtajia 647 ja hallituksen jäseniä 223). Muita vastaajia oli 45.*

**”Kasvanut vastuu ja työmäärä nostavat hallituksissa esiin keskustelun hallitusammattilaisten käytöstä taloyhtiöissä.”**

uudistuksen takia turha pelätä, sanoo Kiinteistöliitto Uusimaan toiminnanjohtaja Kai Haarma.

## Kokouspalkkioita maksetaan joka toisessa taloyhtiössä

Uusi laki nostaa esille myös keskustelun rahasta. Peräti 55 prosenttia hallituksen vastuuhenkilöistä kertoo, että heidän kokouksistaan maksetaan jo tällä hetkellä korvaus. Kokouspalkkioiden arvioidaan olevan myös yksi keinoista houkutella uusia kasvoja hallitustyöhön, sillä kaikista vastaajista kolme neljäsosaa (72 %) on sitä mieltä, että hallituksen jäsenille pitäisi maksaa jatkossa kokouspalkkiota.

Vahvimmin tätä mieltä ovat isännöitsijät, joista neljä viidestä (80 %) on palkkioiden kannalla. Hallitusten vastuuhenkilöt ovat kysymyksessä pidättyväisempiä, mutta heistäkin 69 prosenttia liputtaa kokouspalkkioiden puolesta.

Isännöitsijät ja hallitukset ovat samoilla linjoilla isännöintikustannuksia käsittelevästä kysymyksestä: uusi laki teettää lisätöitä, jotka kasvattavat isännöintipalvelujen laskua. Peräti 80 prosenttia vastaajista on sitä mieltä, että uuden lain myötä isännöintikulut tulevat nousemaan.

Kasvanut vastuu ja työmäärä nostavat hallituksissa esiin keskustelun hallitusammattilaisten käytöstä taloyhtiöissä. Isännöitsijät näyttävät kaipaavan tuekseen taloyhtiöihin hallitusammattilaista enemmän kuin hallitukset. Hallituksista vain yksi kymmenestä (12 %) haluaisi taloyhtiöön hallitusammattilaisen, kun taas isännöitsijöistä hallitusammattilaiset toivottaa tervetulleeksi 28 prosenttia. Hallituksista 4 prosenttia vastasi, että heidän taloyhtiöön on jo palkattu hallitusammattilainen.

# Kirjanpito vaatii suunnitelmallisuutta ja täsmällisyyttä

**Pirjo Aro toimii Isännöitsijätoimisto Astala Oy:ssä kirjanpitäjänä. Työura toimistossa alkoi liki 30 vuotta sitten toimisto-apulaisena. Kaupallisten opintojen jälkeen hän siirtyi kirjanpito-tehtäviin ja vastualueena on nyt asunto-osakeyhtiöiden ja liikekiinteistöjen kirjanpito.**

Isännöitsijätoimistossa kirjanpitäjien tehtävänä on asunto-osakeyhtiöiden ja liikekiinteistöjen kirjanpitojen hoito, kirjanpidon lisäksi tehtäviin kuuluu myös mm. vastikkeiden ja vuokrien valvonta, asiakaspalvelu, lainalaskelmien laskenta, palkat ja palkkiot, vuosittainen tilinpäätös ja erilaiset viranomaisilmoitukset esimerkiksi verottajalle.

Kirjanpitäjän työ vaatii suunnitelmallisuutta ja täsmällisyyttä. Asunto-osakeyhtiöiden kirjanpito on oma maailmansa ja siihen sisältyy mitä erilaisimpia tehtäviä ja osaamista. Talous perustuu ajatukselle, että tulot kattavat menot, tarkoitus ei ole tuottaa voittoa. Isännöitsijät laativat taloyhtiöiden talousarviot ja niitä laadittaessa tulee hallita yhtiön asiat ja tarpeet siten, että hoitovastike määritellään oikean suuruiseksi. Kirjanpitäjä osallistuu myös talousarvion

toteutumisen seurantaan.

Hankesuunnitelmien rahoitusasiat suunnitellaan isännöitsijän kanssa. Korjaustyöt aiheuttavat runsaasti työtä myös kirjanpidossa. Monilla taloyhtiöillä on useita korjauksiin liittyviä lainoja. Ajan hengen mukaisesti lainoja kilpailutetaan ja hallitus valitsee taloyhtiölle taloudellisimman vaihtoehdon. Yhdellä yhtiöllä voi olla lainoja eri pankeista. Hallitus esittää yleensä yhtiökokoukselle, että osakkaille tarjotaan vaihtoehtoina maksaa urakasta aiheutuneet hankeosuudet joko kertasuorituksena tai rahoitusvastikeena. Rahoitusvastiketta maksetaan laina-ajan ja sillä katetaan taloyhtiön nostaman lainan lyhennykset, korot ja kulut. Tämän jälkeen osakkailta on mahdollisuus maksaa lainaosuutensa pois taloyhtiöstä riippuen 1-2 kertaa vuodessa näin halutessaan.

Tilinpäätösaika tammi-huhti-



kuussa on kiireisintä aikaa Isännöitsijätoimistoissa. Aikataulut ovat kirjanpitäjillä tiukat, jotta isännöitsijät pääsevät pitämään hallituksiensa kanssa tilinpäätöskokouksia ja tämän jälkeen yhtiökokouksia.

## Työtavat ovat muuttuneet

Kirjanpito-tehtävät ovat 30 vuodessa muuttuneet paljon. 1980-luvun alussa kaikki tehtiin käsin. Esimerkiksi hoitovastikkeiden maksamista varten kirjoitettiin asukkaalle jokaista kuukautta varten erillinen tilillepanokortti. Maksun saajan osa palautui pankista isännöitsijä-

toimistoon, jossa jokainen maksu kirjattiin käsin ja tosite arkistoitui.

Nyt asukas saa vuosittain isännöitsijätoimistosta yhden maksulomakkeen vakioviitenumeraalla, jossa on mainittu seuraavan vuoden hoitovastikkeiden määrä ja eräpäivät. Asukas voi yhdellä kertaa syöttää pankkiohjelmansa maksut toistuvaissuorituksena.

Vuoden 2009 alusta Isännöitsijätoimisto Astala Oy:ssä siirryttiin sähköiseen kirjanpitoon. Tämä on todettu erittäin hyväksi menetelmäksi. Kaikki taloyhtiöiden ostolaskut käsitellään sähköisesti, osa laskuista tulee sähköisesti ja paperilaskut skannataan järjestelmään. Isännöitsijä tarkastaa ja hyväksyy kaikki isännöimiensä taloyhtiön laskut. Tarkastuksen jälkeen kirjanpitäjä tiliöi laskut ja siirtää ne maksatukseen, jonka jälkeen ne siirretään kirjanpitoon. Koko vuoden kirjanpitoaineisto, laskuineen arkistoidaan sähköisesti. Tämä mahdollistaa myös sen, että kirjanpitoaineisto voidaan lähettää tilintarkastajalle/toiminnantarkastajalle sähköisesti.

Seppo Käkelä

**KIINTEISTÖLIITTO  
UUSIMAAN  
TALOISSA  
OSATAAN  
TEHDÄ OIKEITA  
PÄÄTÖKSIÄ**

**ASiantuntijat apunasi**

**TALOYHTIÖN VANKKA KIVIJALKA**



**KIINTEISTÖLIITTO  
Uusimaa**

## PUOLUEETONTA TUKEA TALOYHTIÖSI PÄÄTÖKSIIN

Kiinteistöliitto Uusimaa on yli 9 000 taloyhtiön palvelujärjestö. 11 asiantuntijan voimin neuvomme, koulutamme ja tiedotamme kaikissa taloyhtiön asioissa: **laki, hallinto, talous, tekniikka ja työsuhde.**

Jäsenpalvelumme ja kattavat netisivumme antavat taloyhtiösi hallitukselle hyvät eväät hallinnoida yhtiötä yhdessä isännöitsijän kanssa.

Noin 40 sentillä asunnolta kuussa palvelut ovat käytettävissäsi.

### Onko taloyhtiösi jo jäsen?

Käy tutustumassa [www.kiinteistoliitto.fi/uusimaa](http://www.kiinteistoliitto.fi/uusimaa) tai soita (09) 1667 6761 (keskus).

**STYRELSENS OCH DISPONENTENS STÖD PÅ SVENSKA  
– FINLANDS SVENSKA FASTIGHETSFÖRENING**

## PAKINA

# Vain oleellinen on tärkeää

Unohdusten mestari, arkkitehti JK Kesäpuro oli lähdössä työmaakokoukseen Ouluun. Hän oli herännyt aikaisin aamulla tarkistaakseen, että kaikki tarpeellinen oli mukana. Vaimo avusti lähtöaskareissa.

Kaikki alkoi olla jo kunnossa, paitsi että ulkoisesti tärkeät välineet kuten lippahattu, sateenvarjo ja kalossit puuttuivat.

-Ne sinä voisit jättää kotiin, sanoi vaimo

-Miten ihmeessä, ulkonahan sataa jo nyt ja Oulussa voi olla millainen keli tahansa, tuhahti JK.

-No, ne jäävät sille reissulle, kuten aina ennenkin, jatkoi vaimo.

JK ei nöyränä miehenä ensin kommentoinut huomautusta laisinkaan, vaan keräsi tavaransa ja teki lähtöä. Kysymyksessä oli tärkeä työmaakokous, johon hän keskittyi kaikella tarmollaan. Vaimon höpötyksiin ei kannattanut nyt kiinnittää suurempaa huomiota.

-Vain oleellinen on tärkeätä, hän muistutti vaimoa ikivanhalla huomautuksellaan.

Helsingin lentoasemalla hän tapasi muut matkaan lähtijät. Aseman kuppilassa juotiin kahvit. JK laittoi lippalakkinsa ohimennen naulakkaan. Ja siihen se myös jäi.

Oulussa oli alkukokous lounaiseen ravintola Arinassa. Sen jälkeen siirryttiin työmaakokoukseen Limingantulliin. JK unohti sateenvarjonsa Arinan naulakkaan, koska ravintolassa ei ollut päivisin vahtimestaria.

Rakennustyömaalla pidettiin monta tuntia kestänyt raskas ja hikinen kokous. Iltapäivä oli aurinkoinen ja lämmin, joten JK päätti riisua kalossinsa työmaaparakiin. Kokouksen jälkeen hän lähti kaupungille tapaamaan erästä tuttavaansa ennen iltakoneen lähtöä. Kalossit jäivät parakiin.

Iltapäivällä Arinan hovimestari huomasi naulakossa erikoisen mallisen sateenvarjon. Hän oli nähnyt sen aamupäivällä erään asiakkaan kädessä. Hän tiesi, minkä firman asiakkaasta oli kyse. Sateenvarjo toimitettiin Limingantulliin. Siellä se annettiin JK:n seurueeseen kuuluvalla rakennusmestari Uutelalle, joka oli jäänyt työmaalle hoitamaan eräitä asioita. Niiden loppuselvittelyjä tehtiin työmaaparakissa. Lähtiessään sieltä Uutela kompastui ovella JK:n kalosseihin. Ne olivat hänelle entuudestaan tutut. Hän tiesi kenen ne olivat. Kirosi ja otti mukaansa.

Oulun lentoasemalla JK sai kalossinsa ja sateenvarjonsa. Hän kiitti Uutelaa tekemättä asiasta sen suurempaa numeroa.

Helsingin lentoasemalla JK:n ote päivänä asioihin alkoi jo herpaantua ja hän katseli vapautuneesti ympärilleen. Kuppilan kohdalla hänen katseensa kiinnittyi naulakossa olevaan tutunnäköiseen lippalakkiin. Se oli naulakon ainoa lakki. JK tunnisti sen heti omakseen ja pani päähänsä. Muina miehenä ohimennen. Ikään kuin olisi tarkoituksella sen siihen jätännyt. Rakennusmestari Uutela hymyili hyväntahtoisesti.

Kotona vaimo tutkaili huolestuneena JK:n saapumista. Hän oli varma, että jotain taas puuttui. Kun niin ei ollut, lausahti vaimo toivorikkaasti:

-JK, sinähän vähitellen opit.

-Kyllä kai, mutta sittenkin vain oleellinen on tärkeätä, tuumi unohdusten mestari.

Kettis

# Äidin veroinen ongelmanratkaisija.

asianajotoimisto **JURIDIA**

Fabianinkatu 29 B, 00100 Helsinki | Tel. 010 684 1300

Fax. 010 684 1700 | www.juridia.com

## Näytämme tien energiatehokkuuteen



Schneider Electric tarjoaa integroituja ratkaisuja asuntoihin, rakennuksiin, teollisuuteen, infrastruktuuriin ja IT-keskuksiin.

Voit rakentaa kestävä, suorituskykyä parantavan energiastrategian ja samalla suojella ympäristöä.

Lue lisää verkkolehdestämme [www.ylennys.fi](http://www.ylennys.fi)

Schneider Electric Buildings Finland Oy  
Kalkkipellontie 6, 02650 Espoo  
PL 410, 02601 Espoo  
[www.schneider-electric.fi](http://www.schneider-electric.fi)

Schneider  
Electric



# Astala



AUKTORISOITU ISÄNNÖITSIJÄTÖMISTO **ISA**

## *Munkkivuoren toimisto*

*Munkkivuoren ostoskeskus  
Raumankatu 1, 2. krs  
00350 Helsinki*

*puh. (09) 4778 130*



## *Herttoniemen toimisto*

*Silkkitomon talo  
Insinöörinkatu 3 B  
00880 Helsinki*

*puh. (09) 4778 130*

## *LAATUA ASUMISEEN*

*Ammattitaitoista, reilua isännöintiä vuodesta 1971 alkaen*

*[www.astala.fi](http://www.astala.fi) tai  
soita (09) 4778 130*