



Uudiskohteen hallinnonluovutuksen asiakirjojen luovuttamisen puutteiden vaikutukset ja prosessin kehittäminen

Pro gradu –tutkielma

2025

Henry Lesell

Hallinnonluovutus ja asiakirjapuutteet

Gradussa käsiteltäviä asioita:

- Perustajaosakas (grynderi) ja kuluttajaostaja/osakas
- Asunto-osakeyhtiö ja hallinto
- Hallinnonluovutuksen valmistelu, järjestäminen ja käsiteltävät asiat
- Viranomaiset, luottolaitokset sekä muut toimihenkilöt ja toimijat
- Arkistointi ja säilytysajat
- Tietosuoja ja tietoturva
- Immateriaalioikeudet ja liikesalaisuudet
- Hallinnonluovutuksen kehittäminen

Asiakirjojen puutteista saattaa seurata merkittävää lisävaivaa, oikeudenmenetyksiä, lisäkuluja, mainehaittaa, arvonalentumista sekä kuluttavia, pitkäkestoisia ja kalliita riitoja

Huollot ja remontit

Taloyhtiön asiakirjat ovat tarpeellisia arjessa, huolloissa ja remonteissa

Asiakirjapuutteiden vaikutuksia:

1. Palveluntarjoajien määrä vähenee
2. Tavanomaista tiukemmat vastuunrajoitusvaatimukset
3. Päätöksenteon laatu kärsii ja päätöksenteko vaikeutuu
4. Huoltojen ja remonttien kuluja kasvu
5. Aikataulut venyvät
6. Ulkoisen rahoituksen saaminen vaikeutuu

Rakennusvirheet ja rakentaminen

Asiakirjoilla selvitetään rakentamisratkaisuiden ja rakennusmateriaalien:

1. Soveltuvuutta käyttökohteeseen
2. Käyttöön liittyviä rajoitteita
3. Asentamistapaa
4. Harmonisoidun tuotestandardin testien läpäisyä (CE-merkki)
5. Vaikutuksia esim. matkaviestinverkkojen toimintaan
6. Kiertotaloudellisia ja muita rakennuslain 4 luvun olennaisia teknisiä vaatimuksia

Osakashallitus / asumisaikainen hallitus

Asumisaikainen hallitus antaa ohjeita ja määräyksiä sekä vastaa itse viimekädessä päivittäisen hoidon tehtävistä

Kirjanpitoaineistoa tarvitaan huolellisen taloudenhallinnan toteuttamiseksi:

1. Kirjanpitoaineiston säilytysajat
2. Kirjanpitoaineiston säilytysmääräysten täyttäminen
3. Verotus
4. Talousarvioesitys (Budjetti)
5. Talouden kokonaiskuvan arviointi

Vakuudet:

Takuuajan vakuuden arvosta ja valvonnasta ei vastaa luottolaitos

→ Taloyhtiön asumisaikaisen hallituksen tehtävä

Asumisaikaisen hallituksen tehtäviin kuuluu riskien määrittäminen, hallinta ja minimointi

→ Edellyttää syvällistä tuntemusta taloyhtiöstä

Strategia, korjausohjelma ja pitkän tähtäimen suunnitelma perustuvat taloyhtiön tietoihin:

- Tarjotuista asumisen palveluista
- Rakennuksen talotekniikasta
- Rakennusmateriaaleista ja rakennusratkaisuista

Tarvittavat tiedot saadaan pääosin hallinnonluovutuksessa luovutettavista asiakirjoista

Osakas / kuluttajaostaja

Pahimmillaan osakkeiden omistusoikeudet saattavat tulla kyseenalaisiksi

Vaikutusmahdollisuudet taloyhtiön päätöksentekoon heikentyvät tai estyvät

- Yhtiökokouksessa toimiminen ja hallitukseen tai muihin rooleihin hakeutuminen
- Taloudelliset ja asumisviihtyvyyden vaikutukset

Ongelmia osakehuoneiston jälleenmyynnissä tai vuokralle tarjoamisessa

- Yleinen virhesäännös, tiedonantovirhe, taloudellinen virhe tai oikeudellinen virhe

Lopputuloksena riitoja, ajanhukkaa sekä taloudellisia seuraamuksia ja menetyksiä

GDPR ja immateriaalioikeudet

Puuttuvista taloyhtiön asiakirjoista seuraa ongelmia:

1. Tietoturvalle ja tietosuojalle
2. Henkilötietojen keräämiselle, käsittelemiselle ja luovuttamiselle
3. Asiakirjojen arkistoinnin ja säilytysaikojen velvoitteiden toteuttamiselle
4. Sopimuskumppaneiden ja taloyhtiön liikesalaisuuksien ja immateriaalioikeuksien suojaamiselle sekä niihin liittyvien velvoitteiden toteuttamiselle

Yleinen tietosuoja-asetus (EU 679/2016, GDPR) velvoittaa:

- Varmistamaan rekisteröityjen tietosuoja-oikeuksien toteutumisen käytännössä
- Käsitteilysovimuksien ja niihin liittyvien arvioiden päivittämiseen

Asiakirjapuutteet vaikeuttavat velvoitteiden täyttämistä tai estävät sen

➔ Altistavat taloyhtiön ja asumisaikaisen hallituksen seurauksille

Tietosuoja-valtuutettu

Voi määrätä taloyhtiölle tai hallituksen jäsenille:

1. Merkittäviä hallinnollisia sakkoja
2. Korjaavia toimenpiteitä

Lisäksi loukattua rekisteröityä kohtaan on vahingonkorvausvelvollisuus

Muita uudiskohteessa sovittavia asioita

- Autopaikkojen käyttäminen, jakaminen, vastikkeiden määrä ja pysäköintiluvat
- Osakkaiden remontit ja ilmoitusten käsittely sekä ohjeistaminen
- Hälytyslaitteiston sekä käyttöjärjestelmien käyttö ja huolto
- Avainhallinnan asiat sekä uusien tai lisäävainten teettäminen
- Väestönsuojatilojen käyttö, huolto ja ylläpito
- Taloyhtiön ohjeistus ja sopimushallinta ongelmien varalta

Osa sovittavista asioista tulee käsitellä ja päättää yhtiökokouksessa

→ Osakkaille on annettava päätettävästä aiheesta riittävästi tietoja

”Asunnonostajatahon suojaaminen uustuotannossa koskee lisäksi niin tärkeitä oikeussuojaintressejä, että niiden kattava turvaaminen lainsäädännöllä on perusteltua.”

Ostajan oikeussuoja

Jaettavissa kahteen keinojen ryhmään:

1. Preventiivisiin eli ennaltaehkäiseviin keinoihin

→ Gradussa tunnistettu 18 keinoa

2. Repressiivisiin eli jälkikäteisiin keinoihin

→ Gradussa tunnistettu 10 keinoa

Ennaltaehkäisy on parempi ja helpompi kuin jälkikäteen selvittely ja korjaaminen

Ostajan oikeussuojan lainsäädäntö

Osakkeenostajan oikeussuojan merkittävimmät säännökset ovat:

- Perustuslain (731/1999) 10, 15, 21 ja 22 §
- Euroopan ihmisoikeussopimus (Sops 63/1999) 6, 8 ja 13 artikla

Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen ratkaisuiden mukaan:

Kudła v. Puola, 26.10.2000

- Riittävän tehokkaana oikeussuojakeinona voidaan pitää niin yksittäistä keinoa kuin useiden keinojen yhdistelmää.

Klass ja muut v. Saksa, 6.9.1978

- Tehokkaan oikeussuojakeinon ei ole välttämätöntä olla tuomioistuinkäsittely

Hallinnonluovutuksen kehittäminen

Lainsäädännön
muutokset ja
uudistukset

Tietotekniset
ratkaisut

Alan toimijoiden
itse- ja
yhteissäätelyn
keinot

Kiitos!

Verkko-opas:

Kiinteistöliitto Päijät-Häme ➡ Etusivu ➡ Uutiset

Pro Gradu -tutkielma luettavissa:

Kiinteistöliitto Päijät-Hämeen verkkosivut

Lakitietopalvelu Edilex

Itä-Suomen yliopiston julkaisuarkisto eRepo

Sähköposti: henry.lesell@gmail.com



Pro gradu -tutkielma ja verkko-opas