

Teksti: Pirjo Kupila

## **Ongelmayhtiö ei synny hetkessä**

Taloyhtiöiden konkurssit ovat osoittaneet kouriintuntuvasti, mitä yhteisvastuu taloyhtiöstä tarkoittaa ja mikä merkitys sillä on, miten taloyhtiöitä johdetaan.

Taloyhtiön huono tilanne ei synny hetkessä, vaan useimmiten siihen ajaututaan, kun korjauksia ei suunnitella eikä tehdä ajallaan. Kun korjaamattomuuden tiellä jatketaan tarpeeksi kauan, asunnot eivät käy enää kaupaksi mihinkään hintaan. Vahingon sattuessa vakuutusyhtiö ei korvaa, koska paikat ovat laenneet vanhuuttaan eivätkä äkillisesti ja ennalta arvaamatta. Pankista ei saada lainaa, koska kiinteistö on menettänyt vakuusarvonsa.

Yhteisvastuu taloyhtiöstä tarkoittaa, että jokaisen osakkaan vastuulla on huolehtia yhtiön maksukyvyistä. Osakkaille voi olla kuitenkin tekemätön paikka, kun käsillä on yhtäkkiä isoja korjaushankkeita, joihin ei saada rahoitusta.

## **Huonoa hallintoa ei pidä sietää**

Yksi taloyhtiön hallinnon tärkeimmistä tehtävistä on huolehtia kiinteistön vakuusarvosta, jotta yhtiö saa tarvittaessa lainaa. Siihen vaikuttavat taloyhtiön korjaushistoria ja -suunnitelmat ja niiden dokumentointi.

Taloyhtiön hallituksen tehtävänä on yhdessä isännöitsijän kanssa huolehtia paitsi yhtiön vastuulle kuuluvista akuuteista korjauksista myös suunnitella pitkän tähtäimen korjaushankkeita. Hyvä kunnossapitotarveselvitys perustuu ammattilaisen tekemään kuntotutkimukseen tai -selvitykseen ja taloyhtiön strategiaan ja ulottuu viittä vuotta pidemmälle. Korjaustoimet on myös jaksotettu ja laskettu niiden vaikutus vastikkeisiin.

Osakkaat eivät voi jättäytyä täysin valinpitämättömiksi, jos sama kunnossapitotarveselvitys pyörii yhtiökokouksessa vuodesta toiseen tai selvitys ei perustu faktoihin. Osakkailla on jo oman asuntonsa arvon säilyttämisen takia velvollisuus kysyä yhtiökokouksessa, miksei asianmukaisia tutkimuksia ole tehty tai korjauksia edistetty.

Yhtiökokous on osakkaan ainoa lakiin perustuva oikeus tehdä kysymyksiä hallitukselle. Osakkaiden pitää myös valita hallitukseen sellaista väkeä, joka on kiinnostunut yhtiön kehittämisestä. Taloyhtiön hallituksessa ei olla ajamassa omaa, vaan yksiselitteisesti taloyhtiön etua.

Isännöitsijän tehtäviin kuuluu tuoda kiinteistönpidollisia asioita tiedoksi hallitukselle. Hyvässä isännöintisopimuksessa myös sanotaan, että isännöitsijä valmistelee kunnossapitotarveselvitystä

tehtyjen kuntotutkimuksen tai -selvitysten perusteella. Isännöitsijä ei kuitenkaan voi sille mitään, jos hallitus tyrmää ammattilaisten ehdotukset.

### **Rahoittajat entistä vaativampia**

Kiinteistöliiton mukaan taloyhtiöissä ei ole vielä täysin sisäistetty sitä, että pankit vaativat nykyään omarahoitusosuutta. Lisäksi kiinteistön vakuusarvon pitää olla kunnossa niin, että korjaukset on tehty ajallaan ja oikein.

Pankeille ja valvutuneille asunnonostajille ei riitä enää viiden vuoden näkymä tuleviin korjauksiin, vaan ne vaativat jo 10–15 vuoden korjaussuunnitelmia. Osa rahoittajista edellyttää lisäksi taloyhtiöltä strategiaa sekä pitkän tähtäimen suunnitelmaa siitä, missä järjestyksessä korjaukset tehdään.

Pankkien vaatimukset eivät kuitenkaan osu yhtiöihin, jotka eivät edes suunnittele korjauksia tai lykkäävät niitä. Ratkaisuksi tähän on tarjottu muun muassa kunnossapitotarveselvityksen lakisääteistä pidentämistä 10 vuodeksi ja selvityksen laatuvaatimusten selkeämpää määrittelyä.

Taloyhtiömaailma pyörii hitaasti ja isojen korjaushankkeiden toteutukseen menee monta vuotta ensimmäisestä selvityksestä siihen, kun urakka on vastaanotettu. Usein siinä vaiheessa, kun taloyhtiö olisi valmis hakemaan valtion korjausavustusta, se on jo lopetettu ja hanke haudataan seuraavaksi kymmeneksi vuodeksi.

Jos taloyhtiön johtaminen oikein nyppii osakkaita, he voivat kerätä kymmenesosan tai yhtiöjärjestyksessä määrätyn pienemmän osa kaikista osakkeista ja vaatia ylimääräistä yhtiökokousta. Myös hallitusammattilaisen palkkaamisesta voi olla apua siksi, kunnes yhtiö saadaan takaisin raiteilleen ja korjaukset vireille.

*Tekstiin on haastateltu Kiinteistöliitto Päijät-Hämeen toiminnanjohtaja Hanna Koskelaa ja Kiinteistöliiton vanhempaa lakimiestä Jaakko Lindforsia.*

Opiksi taloyhtiöiden konkurseista:

1. Varmista taloyhtiön lainansaantimahdollisuus säilyttämällä kiinteistön vakuusarvo.
2. Peri vastikerästejä aktiivisesti ja ota tarvittaessa huoneisto hallintaan.
3. Vaikuta ylläpitokustannuksiin. Mitä suurelle energian- tai vedenkulutukselle tai muille kuluille voidaan tehdä?
4. Huolehdi, että kassassa on vähintään kolme kuukauden kuluja vastaava määrä rahaa ja että taloyhtiöllä on valmius ylimääräisen vastikkeen keräämiseen.

5. Mieti, onko järkevää puristaa yrittäjät hengiltä liiketilojen suurilla vastikekertoimilla. Tyhjä liiketila ei ole hyväksi talon imagollekaan.