

Isännöintialan otettava itseään niskasta kiinni

Osakkaiden kannalta asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöstilanne on luottoman heikko, koska yhtiöiden taloudellisesta asemasta annettu tieto on vaikeaselkoisempaa kuin se voisi olla. Asunto-osakeyhtiölakia muutettaessa jäi osakasnäkökulma edelleen riittämättömälle huomiolle.

Veikkaukseni on, että ellei isännöintiala nyt ota itseään niskasta ja mieti, mitä osakkaiden hyväksi voitaisiin tehdä, tulee vuosikymmenten vanha valitus vain jatkumaan.

Tilinpäätöstä ja toimintakertomusta laadittaessa kerätään runsaasti tietoa ja esitetään sitä sivutolkulla. Mutta se tieto, mikä erityisesti kiinnostaisi niin asukasta, sijoittajaa osakasta kuin ostajaehdokastakin puuttuu. Niihin tietoihin kuuluvat muun muassa lainaosuus/velallinen vastikeyksikkö sekä hoitorahoitus-osuus-vastikeyksikkö.

Taloyhtiön tilinpäätöksestä on yleensä erittäin hankalaa luoda yksittäisen osakkaan kannalta oikeata ja riittävää kuvaa. Säännökset on laadittu ensisijaisesti muita kuin taloyhtiöitä varten ja siten antamaan yhtiön taloudellista asemaa kuvaavaa tietoa. Ne vaativat muutoinkin merkittävää erityistuntemusta.

Asunto-osakeyhtiöissä ei ymmärretä riittävästi vastiketason vaikutusta yhtiön taloudelliseen asemaan. Osakkeen ostamista harkitsevat eivät voi verrata yksinkertaisesti harkinnan kohteena olevien eri yhtiöiden osakkeisiin liittyvää rahoitustilannetta toisiinsa.

Toivoisin jokaisen tavallisen taloyhtiön tilinpäätökseen sisällytettävän ainakin tiedon hoitorahoitusosuudesta vastikeyksikköä kohti ja lainaosuudesta velallista vastikeyksikköä kohti. Sen jälkeen yksittäisellä omistajalla olisi mahdollisuus helposti laskea omistamiinsa osakkei-



Läpinäkyvyyttä. Kirjoittajan mielestä asunto-osakeyhtiöissä ei ymmärretä vastiketason vaikutusta yhtiön taloudelliseen asemaan.

siin liittyvä rahoitusasema. Hoitorahoitusosuus kertoisi yhdellä silmäyksellä, onko taloyhtiössä varauduttu etukäteen korjaustarpeisiin.

Asiallinen päätöksenteko onnistuisi todennäköisesti huomattavasti helpommin, kun osakkailla olisi selkeä tieto siitä, missä mennään. Ja jos lisäksi esitetään tulevien korjaustar-

peiden arvioidut kustannukset myös vastikeyksikköä kohti oltaisiin jo huomattavasti lähempänä läpinäkyvää taloustietoa asuntoyhtiöissä.

Liikka OT Tähtinen
HTM-tilintarkastaja
Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus Oy Helsinki

**Lisätietoa
Havainto-
esimerkki**

Hallitukseen on vaikea löytää pätevää väkeä

← Kauppalehden Debatti-sivun 27.4.10 mielipide-kirjoituksemme

Asunto-osakeyhtiöiden hallitusten kokoonpano ei varmasti paranisi nykyisestä sillä, että vaaleissa vaadittaisiin "yksilöidympiä tietoja tuottavista" mustehtäviin pyrkiviltä".

Ei nimittäin ole kovin yleinen ongelma, että pätevä ja halukas jäisi valitsematta vaan se, että päteviä hakukkaita ei löydy luottamustehtäviin hallitusta valittaessa.

Tämä tosiasiallinen tilanne huomioon ottaen olisi syytä pyrkiä yleisesti esillä olleen osto-osaamisen kehittämiseen puhumisen sijaan - pyrkä ainakin suurten hankkeiden, kuten putkisto- tai julkisivuhankkeiden valmistelun, toteutuksen ja takuuaikojen ollessa ajankohtainen valitsemaan hallitukseen ulkopuolisia asiantuntijoita.

Tai jos asiantuntijoiden terve järki estää fiksuimpia lähtemistä mukaan hallituksen jäseniksi, ainakin palkata nykyistä käytäntöä laaja-alaisemmin päätöksentekoa tukevaa ulkopuolista - isännöitsijä- tai huoltoyhtiöstä riippumaton spesialisti mukaan koko hankkeen ajaksi suunnittelun toteutuksen ja jälkihoidon "yleisvalvontaan".

On valitettavaa, ettei asunto-osakeyhtiölakia säädettäessä keksitty mitään tehokasta tapaa edistää tehokkaalla tavalla järjestelyitä joilla varmistettaisiin edessä olevan korjausrakentamisen pysyvän lisääntymisen asiallinen ja tehokas omistajien edun riippumaton huomioon ottaminen käytännön hallitustyössä.

Kyseinen puute näkyy asunto-osakeyhtiölakiuudistuksen koko hallinnon järjestämisessä: Edes tilintarkastussäännöksissä ei otettu selkeästi huomioon suurten hankkeiden aiheuttavan erityistarpeita pienissäkin yhtiöissä vaan apinoitiin yrityspuolen kaavamaista kokoon perustuvia rajoja määrittelemällä raja huoneistomäärin sidottuna.

Tulee mieleen erään omituiselta vaikuttaneen putkiurakasuunnittelun yhteydessä käydyssä keskustelussa erään tutun, nyt jo eläköityneen isännöitsijän veikkaus:

"Ei ole vaikeata ennustaa, että hämmästyttäviä tulee jatkossa ainakin putkiremontti-iässä oleviin taloihin halvalla isännöintiä tarjoamaan. Yhteistyökumppaneita vaan sopivia suunnittelijoita, valvoja ja urakoijia niin kyllä osaavat ottaa hallitukset ja osakkaat mukaan niin, että kaskusta riittää hän isännöitsijälleen. Milläpä maallikolla näitä miljooniin osaisivat varjella."

← Kommenttimme liittyy aiempaan juttuun, jossa oli esitetty edellyttäväksi lisää taustatietoa luottamustehtäviin pyrkiviltä

← Käsityksemme mukaan ainakin suuriin hankkeisiin, kuten putkiurakoihin liittyen ei osakkaiden keskuudesta useimmiten ole saatavissa hallitukseen henkilöitä joiden voisi koulutuksensa ja työkokemuksensa perusteella olettaa kykenevän arvioimaan suunnittelun, kilpailuttamisen, toteutuksen ja seurannan asiallisuutta.

Onnistunut arviointi - siis sellainen joka panisi hälytyskellot soimaan mikäli esimerkiksi suunnittelijan, valvojan tai urakoijan valinnassa ilmenisi poikkeuksellisia menettelytapoja - edellyttää syvällistä asianomaisen tyyppiseen suureen hankkeeseen liittyvää asiantuntemusta.

Olisimme toivoneet, että hankesuunnittelun osalta olisi pyritty asunto-osakeyhtiölain uudistamisen yhteydessä löytämään ratkaisuja joilla olisi pyritty varmistamaan asiallista toimintaa.

Mihinkään neuvostotaloustyyppiseen ratkaisuun ei tietysti olisi pitänyt mennäkään, mutta olisi ollut hyvä pyrkiä ainakin jotenkin edistämään hyvien menettelytapojen ensisijaista noudattamista. Meillä ei ole mielessä mitään valmista ratkaisua mutta korjausrakentamisen asiantuntijat olisivat saattaneet sellaisia lääkkeitä keksiä, jotka olisivat osaltaan edistäneet suurten hankkeiden turvaavaa hoitoa. Onhan useimpien osakkaiden kohdalla kyse asunnon - ja kenties kesäpaikan - hankinnan jälkeen elämän suurin sijoitus.

Toivomme asian merkittävyyden vuoksi, että siinä vaiheessa kun asunto-osakeyhtiölakia seuraavan kerran viilataan olisivat vakavassa pohdinnassa myös suurten hankkeiden erityispiirteiden aiheuttamat tarpeet erityisesti suunnittelun ja toteutuksen järjestämisen osalta mutta myös niihin liittyvät tilintarkastussäännökset.

Kuvittelemme, että osassa taloyhtiöitä olisi suuriin satsauksiin liittyen todella tarpeen yleisiä suosituksia ja hyviä käytänteitä vahvempi ohjaus - ei välttämättä pakko, mutta ainakin ensisijaisten menettelytapojen esittäminen lain puitteissa.

Ilkka OT Tähtinen

HTM

Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus Oy
Helsinki