

# HALLITUKSEN JA ISÄNNÖITSIJÄN VELVOLLISUUDET - AOYL ja hyvä hallintotapa

Lakimies, VT Sirkka Terho  
Suomen Kiinteistöliitto ry



# ISÄNNÖITSIJÄN TEHTÄVÄT

- ◆ yhtiön juokseva hallinto
- ◆ laissa ei yksityiskohtaisesti määritelty sisältöä
- ◆ rajoja määrittävät
  - ◆ isännöintisopimus
  - ◆ alalla muodostunut käytäntö
  - ◆ hyvä isännöintitapa
  - ◆ as. oy:n laatu ja laajuus
- ◆ isännöitsijän annettava tietoja hallitukselle - hallitus voi antaa isännöitsijälle määräyksiä
- ◆ vastuu kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavuudesta

# HALLITUKSEN TEHTÄVÄT

- ◆ hallinnon yleinen hoitovelvollisuus
- ◆ velvollisuus valvoa isännöitsijää
- ◆ hallituksen erityistehtävät => toimivalta suhteessa yhtiökokoukseen itsenäinen
  - ◆ kirjanpidon ja varainhoidon valvonta
  - ◆ yhtiön edustaminen ja toiminimen kirjoittaminen (vrt. isännöitsijä juoksevaan hallintoon kuuluvissa asioissa)
  - ◆ yhtiökokouksen koollekutsuminen ja päätösten toimeenpaneminen
  - ◆ osakeluettelosta huolehtiminen
  - ◆ isännöitsijän valitseminen ja isännöitsijäntodistuksesta perittävän maksun hyväksyminen jne.

# HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJA

- ◆ huolehdittava, että hallitus täyttää tehtävänsä
- ◆ hallituksen koollekutsuminen, hallituksen kokousten johtaminen
  - ◆ jos estynyt tai ei vaatimuksista huolimatta kutsu hallitusta koolle, hallituksen jäsen tai isännöitsijä voi kutsua
- ◆ hallituksen pöytäkirjan allekirjoittaminen
  - ◆ siihen valitun jäsenen tai isännöitsijän kanssa
- ◆ puheenjohtajan kanta ratkaisee äänten mennessä tasan hallituksen kokouksessa
- ◆ isännöitsijäntodistuksen antaminen, jos isännöitsijää ei ole tai isännöitsijä estynyt

# YHTIÖKOKOUS

- ◆ yleistoimivalta
- ◆ yhtiökokouksen päätettäväksi vietävä asiat, jotka
  - ◆ yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen epätavallisia tai laajakantoisia
  - ◆ taikka vaikuttavat olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin
- ◆ poikkeus: kiireelliset asiat
  - ◆ => yhtiökokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa

# YHDENVERTAISUUS

- ◆ hallituksen jäsen tai isännöitsijä ei saa ryhtyä toimenpiteeseen, josta osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle epäoikeutettua etua
  - ◆ yhtiön kustannuksella
  - ◆ toisen osakkeenomistajan kustannuksella
  - ◆ AOYL 60 §
- ◆ vrt. yleislauseke kielletyistä yhtiökokouksen päätöksistä AOYL 46 §

# HYVÄ HALLINTOTAPA

- ◆ yhtiökohtaisia eroja
- ◆ pörssi-yhtiöiden hyvästä hallintotavasta (corporate governance) suositus v. 2003
- ◆ Keskuskauppakamarin suositus muille osakeyhtiöille v. 2006
- ◆ asunto-osakeyhtiöille ei alan järjestöjen suositusta
  - ◆ hyvää hallintotapaa koskevat suositukset määritetty ensimmäistä kertaa vuonna 2007 Kiinteistöalan Kustannus Oy:n julkaisemassa kirjassa: Hyvä hallintotapa taloyhtiössä (Ben Grass, Jouko Heino, Keijo Kaivanto ja Markku Kulomäki)

# TIETOJEN ANTAMINEN OSAKKAILLE

- ◆ osakkaan kyselyoikeus yhtiökokouksessa AOYL 37 §
  - ◆ hallituksella ja isännöitsijällä tiedonantovelvollisuus
  - ◆ seikoista, jotka saattavat vaikuttaa yhtiön tilinpäätöksen, taloudellisen aseman tai muun kokouksessa käsiteltävän asian arviointiin
- ◆ oikeus vastata kirjallisesti kahden viikon kuluessa, jos tarvittavia tietoja ei käytettävissä
- ◆ hyvä hallintotapa: isännöitsijä, hallituksen puheenjohtaja ja enemmistö jäsenistä läsnä

# TIEDONANTO HYVÄN HALLINTOTAVAN MUKAISESTI

- ◆ osakkaille riittävästi tietoa sekä ennen yhtiökokousta että muutoinkin tilikauden aikana
  - ◆ yhtiökokouskutsu
  - ◆ yhtiökokouksen jälkeinen tiedottaminen
  - ◆ tiedotteet
  - ◆ asunto-osakeyhtiön kotisivut internetissä
  - ◆ hallituksen tekemät tärkeät päätökset
    - ◆ hallituksen kokouksen pöytäkirjasta ote osakkaalle asiakohdasta, jossa häntä koskeva päätös
  - ◆ asumista koskevista asioista tiedottaminen myös vuokralaisille
- ◆ tiedottaminen ajoissa ja ripeästi

# HALLITUKSEN SISÄINEN TIEDOTUS

- ◆ hyvän hallintotavan mukaan isännöitsijän ja hallituksen puheenjohtajan annettava jäsenille riittävät tiedot yhtiön toiminnasta
- ◆ hallituksen puheenjohtaja perehdyttää jäsenet hallituksen toimintaan
- ◆ uuden hallituksen puheenjohtajan perehdyttää entinen hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä
- ◆ yhtiön taloudellinen, hallinnollinen, oikeudellinen ja tekninen tilanne

# HALLITUKSEN KOKOUKSISTA ILMOITTAMINEN

- ◆ hyvän hallintotavan mukaan as. oy:n hallituksen suositeltavaa ilmoittaa osakkaille
  - ◆ tilikauden aikana pidettyjen hallituksen kokousten lukumäärä
  - ◆ jäsenten keskimääräinen osallistuminen hallituksen kokouksiin
- ◆ tärkeää ilmoittaa myös hallituksen kokouksien päivämäärät ennakkoon

# MUITA SUOSITUKSIA

- ◆ hallitus laatii toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen ja kokoussuunnitelman
  - ◆ työjärjestyksessä vastuualueet, kokouskutsutavat, käytännöt puhelinkokouksissa jne.
- ◆ hallituksen jäsen antaa hallitukselle riittävät tiedot pätevyytensä ja jäävittömyytensä arvioimiseksi
- ◆ isännöinnistä kirjallinen sopimus
  - ◆ sopimusmallit ja yleiset sopimusehdot
- ◆ hallitus selostaa osakkaille, miten yhtiön riskienhallinta on järjestetty
- ◆ yhtiössä vähintään yksi ammattitilintarkastaja

[www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)

# SUUNNITELMIEN JA ASIAKIRJOJEN AJANTASAISUUS

- ◆ kuntoarvio ja kiinteistönpidon pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)
- ◆ huoltokirja
- ◆ pelastussuunnitelma
- ◆ kulutuksen seuranta / energiatodistus
- ◆ kuntotodistus
- ◆ strategia
- ◆ lähde: ”Hyvä hallintotapa taloyhtiössä”, Kiinteistöalan Kustannus 2007.

# HALLITUKSEN JÄSENEEN JA ISÄNNÖITSIJÄN VASTUU

- ◆ toimessa vahinkoa; as. oy: vanha OYL 15:1
  - ◆ 1.9.2006 voimaan tullut OYL ei sovellu
- ◆ muutoin vahinkoa; vahingonkorvausoikeus
- ◆ yhtiökokous päättää
  - ◆ vastuuvapaus
  - ◆ vahingonkorvauskanne
  - ◆ vähemmistökanne
- ◆ hyvän hallintotavan vastaisuus?
  - ◆ otetaan huomioon menettelyä arvioitaessa

[www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)