

Hallitus ajaa taloyhtiön etua

Hallituksen on oltava valmis tekemään päätöksiä, jotka käyvät jäsenten omalle kukkarolle.

Taloyhtiön hallitus on keksinyt hyvän idean: jaetaan tulevan julkisivuremontin kustannukset tasan kaikkien asuntojen kesken. Tätä ei sanota ääneen, mutta samalla hallituksen jäsenet, joilla on yhtiön isoimmat asunnot, säästävät.

Ei käy, sanovat lakiasiantuntijat. Hallituksen täytyy edistää taloyhtiön etua ja vaalia osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Kokouksiin ei kannata tuoda esityksiä, jotka ovat näiden periaatteiden vastaisia.

– Yhtiöjärjestyksen vastikeperuste on yleensä pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä, ja se määrittää, miten remonttikustannukset jaetaan, Isännöintiliiton lakiasiantuntija, OTM **Kirsi Paananen** sanoo.

Tasajakoa voidaan käyttää vain, jos kustannus ja hyöty ovat samat kaikille osakkaille ja työ tehdään asunnon sisätiloissa, esimerkiksi jos kaikkiin koteihin vaihdetaan yksi uusi samanlainen hana.

– Hallituksen jäsenen on maltettava laittaa oma etunsa syrjään yhteisistä asioista päätettäessä. Tässä kompuroidaan toisinaan, säestää Realia Isännöinnin lakimies, OTK **Matti Ruohonen**.

Suositus voi kostautua

Kustannusten tasajaon ehdottaminen ei ole harvinaista. Harmaalla alueella ollaan mo-

nesti myös urakoita kilpailuttaessa.

– Hallituksen jäsenellä voi olla tuttu remonttifirma, jolta tämä haluaa pyytää tarjouksen. Silloin herää kysymys, pitäisikö ehdottajan jäävätä itsensä päätöksenteosta, **Matti Ruohonen** toteaa.

Laissa sanotaan, että hallituksen jäsenen on jäävättävä itsensä, jos hän voi saada päätöksestä välitöntä etua tai on itse sopimusosapuolena. Ruohosen mielestä tässä ollaan myös moraalisten kysymysten äärellä.

– Vaikka hallituksen jäsen ei olisikaan osallisena remonttifirmassa, hän voi saada sen käyttämisestä etua esimerkiksi omassa mökkiremontissaan. Näistä tilanteista voi syntyä riitaa, vaikka toiminta ei olisi suoranaisesti lainvastaista, **Ruohonen** muistuttaa.

Hänen suosituksensa hallitusten jäsenille onkin: älä suosittele remonttifirmoja taloyhtiölle.

– Anna mieluummin isännöinnin etsiä riittävä määrä tarjouksen tekijöitä ja esitellä ne hallitukselle referenssien kanssa. Se on selkeintä.

Ruohosen mukaan hallituksen jäsenet haluavat joskus myös pyytää lisätarjouksia varsinaisen urakkakilpailutuksen jo päätyttyä. Tämä voi johtaa yhtiökokouksessa moitteenvaraiseen päätökseen, joka ei ole suoraan pätevä.

– Jos yksilö taa ilmoittaa vanhoille ja **Ruohonen** ne

Hallitus pa

Aina hallituk mitkä asiat k

– Pääperia tää ja hallitus Paananen san

Hallitus p sijoista, isänn vaikuta osaki kuten vaikkap Asumiskustar uudistukset o nanen kehott seen, jos ei ole

Hallituksen jäsenen ohjenuorat

1

Muista että hallituksen jäsenenä sinun tulee toimia taloyhtiön parhaaksi.

2

Jos olet epävarma, varmista isännöitsijältä, että hallituksen aikoma menettely on asunto-osakeyhtiölain mukainen.

Jäävää itse sinua kos tai omista

Hallituksen jäsenellä
voi olla tuttu remontti-
firma, jolta tämä
haluaa pyytää tarjouksen.

– Jos yksikään tarjous ei miellytä, kannattaa ilmoittaa siitä ja tehdä uusi tarjouskierros vanhoille ja mahdollisille uusille tarjoajille, Ruohonen neuvo.

Hallitus panee toimeksi

Aina hallituksella ei ole selvää käsitystä siitä, mitkä asiat kuuluvat sen toimivaltaan.

– Pääperiaate on, että yhtiökokous päättää ja hallitus on toimeenpaneva elin, Kirsi Paananen sanoo.

Hallitus päättää kilpailutettavista urakointisijoista, isännöinnistä ja asioista, jotka eivät vaikuta osakkaiden maksuvelvollisuuteen, kuten vaikkapa roskakatoksen maalaamisesta. Asumiskustannuksiin olennaisesti vaikuttavat uudistukset on vietävä yhtiökokoukseen. Paananen kehottaa viemään asian yhtiökokoukseen, jos ei ole täyttä varmuutta siitä, että asia

kuuluu hallituksen toimivaltaan.

Entäpä, jos toimivallan ylittäneitä tai muuten lainvastaisia päätöksiä on hallituksessa jo tehty?

– Hallituksen päätöksiä ei voi perua, mutta hallitus voi viedä saman asian yhtiökokouksen päätettäväksi, Kirsi Paananen toteaa.

Osakas voi myös saada asian käsiteltäväksi yhtiökokouksessa, jos hän vaatii sitä hallitukselta kirjallisesti niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. Kun kutsut on lähetetty, ei asioita voi vaatia enää esityslistalle.

Asiantuntijan käyttö kannattaa

Kun et tiedä varmasti, kysy. Siinä juristien ylin ohje hallituksille. Asiantuntijoiden käyttöä pelätään heidän mielestään liikaa.

– Hallituksen jäsenellä on viiden vuoden

vastuu päätöksistä, joihin hän on ollut osallinen. Osakkeenomistaja voi nostaa vahingonkorvauskanteen hallituksen jäseniä vastaan, jos esimerkiksi iso urakka on suunniteltu tai kilpailutettu huolimattomasti ja siitä aiheutuu osakkaille tai taloyhtiölle vahinkoa, Kirsi Paananen tarkentaa.

– Asiantuntijoita käyttämällä hallitus voi osoittaa toimineensa huolellisesti.

Yksittäisen hallituksen jäsenen kannattaa olla tarkka myös siinä, mitä kokouspöytäkirjoihin merkitään.

– Jos olet eri mieltä jostakin päätöksestä, hallituksen kokouksessa sinulla on ehdoton oikeus saada eriävä mielipiteesi pöytäkirjaan. Se on oikeudessa hyvää näyttöä, Paananen toteaa. ●

Laura Pörsti

3

Jäävää itsesi, kun päätetään sinua koskevista asioista tai omista suosituksistasi.

4

Ehdota aina asiantuntijan käyttöä, kun lisäselvitykset ovat tarpeen.

5

Huolehdi, että eriävä mielipiteesi merkitään hallituksen kokouspöytäkirjaan.