

Kattoa myöten veloissa

Monessa taloyhtiössä eletään kädestä suuhun, lykätään korjauksia ja katsotaan saamatta jääneitä vastikkeita läpi sormien. Hyvästä sijoituksesta voi näin tulla velkapommi.

Olipa kerran taloyhtiö, jossa kaiken piti olla hyvin. Sitten sisään muutti uusi perhe, joka rupesi remontoimaan asuntoaan. Homeoireet alkoivat heti. Vuosi oli 2009 ja talo 24 vuotta vanha. Kun asiaa ruvettiin selvittämään, kävi ilmi, että talon historiassa isännöintiä oli hoidettu talkoilla ja kosteuteen viittaavia ongelmia oli ohitettu yksittäistapauksina.

Nyt valpastuttiin. Isännöitsijä Miki Turkia Wisenheimers Oy:stä palkattiin puikkoihin.

”Teimme kartoitukset ja arviot koko yhtiöstä. Se paljasti koko karmeuden. Oli ruvettava puhumaan koko taloyhtiön laajuisesta kosteusvaurioiden korjauksesta”, hän kertoo.

Rakennuksista löytyi perustavaa laatua olevia rakennusvirheitä.

”Kivijalka veti vettä kuin sieni. Kattorakenne ei tuulettunut, ja siihen sisäilmasta tiivistynyt kosteus satoi vetenä ulkoseinärakenteen sisään. Virheet näyttivät jopa tuottamuksellisilta”, Turkia sanoo.

Laina ei ole selviö

Taloyhtiö löysi kädestään mustan pekan. Korvausta ei ollut luvassa mistään. Rakentamisesta oli yli 10 vuotta, joten urakoitsija vetosi vastuunsa päättymiseen.

”Suunnittelimme korjaustoimia kolme vuotta. Tutkimme hallituksen kanssa kaikki vaihtoehdot. Päätöksenteko oli hidasta, koska kaikki muutokset täytyi hyväksyttää yhtiökokouksella”, Miki Turkia kertoo.

Lopulta päädyttiin siihen, että olisi parasta purkaa koko rakennus ja rakentaa se uudestaan. Se maksaisi suunnilleen saman kuin koko talon korjaaminen.

Edessä oli kuitenkin uusi ongelma: pankit eivät suostuneet antamaan lainaa taloyhtiölle, jolla oli tarjota vakuudeksi vain tontti purkukustannuksineen.

”Jouduimme peruuttamaan ratkaisun, jossa vain katto ja ulkoseinät puretaan ja muu korjataan. Sille yhtiö sai lainaa”, Turkia toteaa.

Osakkaat joutuvat käytännössä maksamaan asuntonsa toiseen kertaan.

”Monellakaan ei ole tähän varaa, joten osa joutuu myymään asuntonsa. Vastuullisia voidaan vielä hakea oikeusteilse, mutta se vaatii taas rahaa.”

Korjattavaa on koko ajan

Toimitusjohtaja, isännöitsijä Pekka Aalto Valkeakosken Tilistä ja Isännöinnistä tietää, että pienemmässä mittakaavassa vastaavat tapaukset ovat tavallisia.

”On kaksi pääsyitä: korjaustöiden laiminlyöminen, jolloin ne kasaantuvat lyhyelle aikavälille, ja vastikesaatavien kertyminen”, hän arvioi.

Aalto korostaa remonttien oikeaa rytmittämistä. Kun putkiremonttia siirretään ja siirretään, vuosien varrella joudutaan korjaamaan kylpyhuoneita vesivahinkojen takia – ja rahaa kuluu aivan turhaan.

”Sitten putkiremontin päälle tulee heti julkisivuremontti, ja asumiskustannukset nousevat lainanhoidon takia monille liian korkeiksi. Asunnon arvosta 80 prosenttia voi olla pankkilainojen velkaosuuksia”, Aalto huolehtii.

Taloyhtiön talouden suunnittelu on hallituksen ja isännöinnin yhteistä työsarkaa. Etenkin vanhojen talojen korjaamisen on oltava jatkuvaa, jotta tulevilla omistajilla ei olisi käsissään pelkkä velkapommi.

”On tärkeää suunnitella paitsi se, mitä remontoidaan, myös se, miten se rahoitetaan”, muistuttaa lakiasiantuntija, OTM Marina Furuholm Isännöintiliitosta.

Keinoja on monia, mutta omaisuuden realisoinnin kanssa kannattaa olla varovainen.

”Taloyhtiön omistamien huoneistojen myynti ei yleensä ole järkevää, sillä silloin vuokratuotto vaihtuu pienempään vastiketuottoon”, Pekka Aalto sanoo.

Hän kannattaa sen sijaan joka kuukausi kerättävää, erillistä korjausvastiketta.

”Se on osakasystävällisempi tapa kuin kerätä joulukuussa ylimääräisiä hoitovastikkeita akuutteihin korjauksiin”, Marina Furuhjelm säästää.

Valppaana vastikkeiden kanssa

Joskus velkaongelmat lähtevät maksamattomista vastikkeista. Pekka Aalto isännöi parhaillaan kymmenen asunnon yhtiötä, jossa kaksi osakasta ei saanut enää maksettua vastikkeitaan.

Tällaisessa tapauksessa hallituksen pitää toimia ripeästi.

”Muutaman kuukauden kuluessa on annettava varoitus ja viimeistään viiden kuukauden kohdalla tehtävä päätös huoneiston hallintaanotosta”, neuvo Marina Furuhjelm.

Esimerkkiyhtiö joutui turvautumaan luotolliseen shekkitiliin saadakseen kulunsa maksettua. Yhtiö otti huoneistot hallintaansa, mutta se ei auttanut, kun niitä ei saatu vuokrattua.

”Nyt olen vienyt asian käräjäoikeuteen. Oikeuden päätöksen jälkeen asunnoista voidaan järjestää pakkohuutokauppa”, Aalto kertoo.

Kun taloyhtiön hallinnassa oleva asunto myydään, yhtiöllä on oikeus periä velat uudelta omistajalta. Jos asunto ei ole yhtiön hallinnassa, uusi omistaja vastaa vain puolen vuoden veloista – loput pitää periä vanhalta omistajalta. Se voi osoittautua mahdottomaksi.

”Usein hallitus on osakasta kohtaan liian joviaali. Päätöksissä pitää kuitenkin ajatella taloyhtiön etua”, Furuhjelm muistuttaa.

Velkoja voi järjestellä

Pahimmistakin tilanteista voi selvitä, jotenkin. Velkasaneeraukseen joudutaan taloyhtiöissä turvautumaan hyvin harvoin.

”Velkoja voi aina järjestellä uudestaan ja pyytää lyhennysvapaata. Samalla on huolehdittava, että korkosopimusehtoihin ei kajota”, Pekka Aalto opastaa.

Hän on selvittänyt monta hankalaa velkatilannetta nostamalla yhtiölle hoitolainan, joka erääntyy maksettavaksi kolmen vuoden kuluttua.

”Se jakaa maksuja pidemmälle aikajänteelle ja pääomittaa yhtiötä. Tämä metodi on toiminut hyvin”, Aalto sanoo.

Miki Turkian isännöimässä täysremontin talossa tunnelin päässä näkyy valoa. Korjaustyöt on saatu käyntiin, ja asukkaat pääsevät jouluksi kotiin. Oppirahat ovat kuitenkin olleet kovat.

”Olisi auttanut, jos mukana olisi ollut ammatti-isännöitsijä alusta asti. Silloin reklamoinnit olisi tehty ennen 10 vuoden aikaikkunan sulkeutumista”, Turkia toteaa.

LAATIKKO:

Vältä velkasuo

1) Rahoituspohja kestäväksi. Hoitovastike on nostettava sellaiselle tasolle, että se todella kattaa talon hoitokulut. Tuleville remonteille on suunniteltava myös rahoitus.

2) Kuntoselvitykset kunniaan. Rakennuksen kunto on hyvä selvittää mahdollisimman tarkasti, jotta remontit on helpompi priorisoida. Jotakin on tehtävä jatkuvasti!

3) Pohjaa päätöksenteolle. Osakkaat tarvitsevat tietoa siitä, mitä talossa pitää lähiaikoina korjata ja miten se rahoitetaan. Näin hyviä päätöksiä on yhtiökokouksessa helpompi tehdä.

Laura Pörsti