ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

SISÄLTÖ JA VASTUU VIRHEISTÄ

Työ ja talous 2022

Jenni Valkama, lakiasiantuntija OTM

Isännöintiliitto

SISÄLTÖ

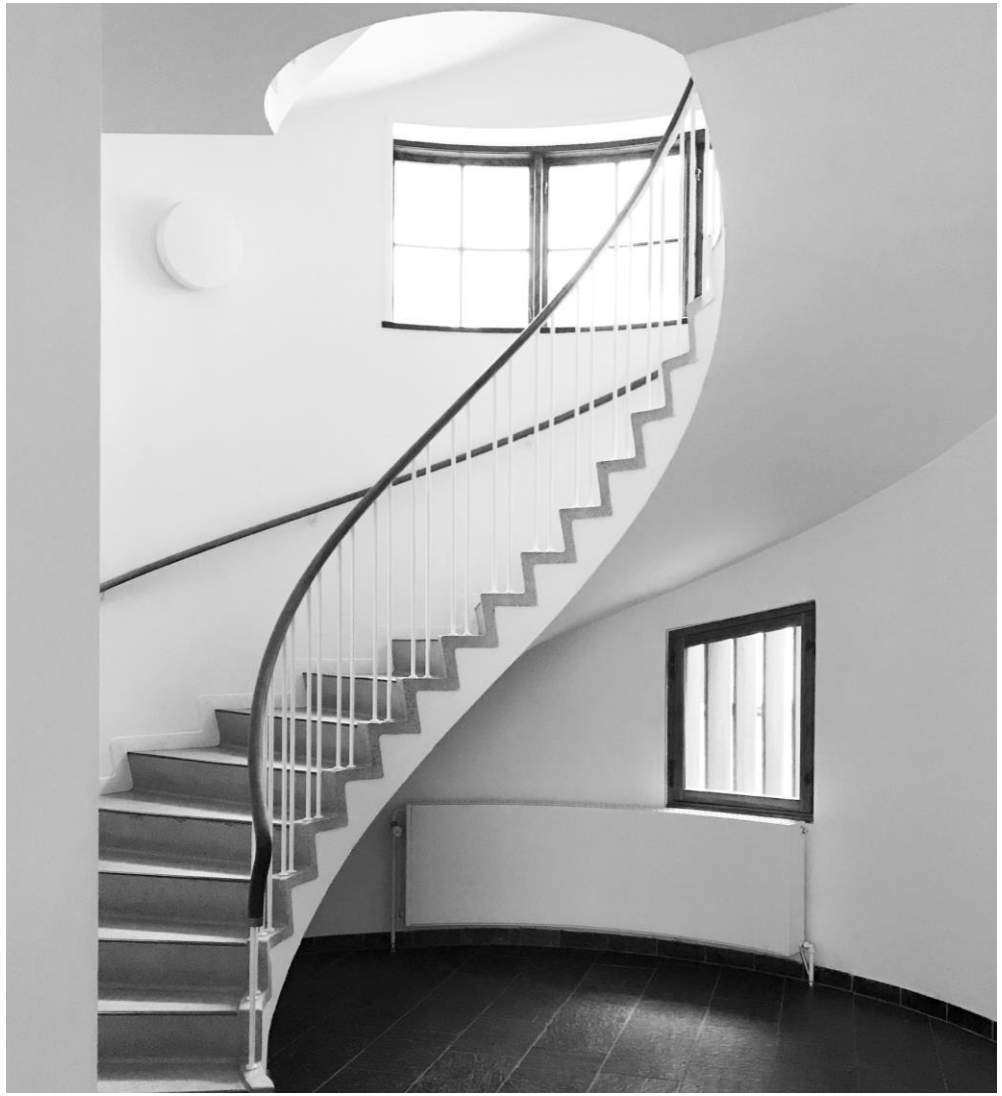
- Yleistä isännöitsijäntodistuksesta
- Isännöitsijäntodistuksen tiedot
- Vahingonkorvausvastuu
- Esimerkkejä elävästä elämästä ja oikeuskäytäntöä

YLEISTÄ ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUKSESTA

- Asunto-osakeyhtiölaki 7 luku 27 §
- Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta
- Todistuksella on kootusti kaikki keskeinen yhtiötä ja osakehuoneistoa koskeva tieto
- Todistuksen antaminen isännöitsijän laissa säädetty tehtävä
  - Velvollisuus antaa todistus
  - Vastuu todistuksen tietojen oikeellisuudesta
- Isännöitsijä päättää todistukselle merkittävät tiedot
  - Hallituksella ei päätösvaltaa
- Oikeus periä todistuksesta hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu

KENELLÄ OIKEUS SAADA TODISTUS?

- Isännöitsijäntodistus ei ole julkinen
- Todistuksen voivat saada:
  - Osakkeiden omistaja
  - Välitysliike, jos voimassaoleva välitystoimeksianto
  - Osakkeita panttauksen nojalla hallussa pitävä
- Esimerkiksi
  - Osaomistajalla
  - Omistajan edustajalla tai valtuutetulla
  - Alaikäisen tai vajaavaltaisen omistajan edunvalvojalla
  - Konkurssipesän hoitajalla
  - Kuolinpesän osakkaalla
  - Kuolinpesän pesänselvittäjällä ja -jakajalla



TODISTUKSEN TIEDOT - YLEISTÄ

- Antamishetkellä käytettävissä olevat tiedot
  - Lainaosuus edellisen kuukauden viimeisen päivän tilanteen mukaan
- Laissa/asetuksessa vain minimisisältö
- Epäselvyyksien välttämiseksi on tarpeen antaa tietoa mahdollisimman avoimesti
- Tapauskohtainen harkinta – mitä tietoa haluaisit itse ostajana saada?
- Henkilötiedot
  - Laissa säädetyt
  - Vain välttämättömät

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUKSEN TIEDOT

TODISTUKSEN JA SEN KOHTEEN YKSILÖINTI

- Yhtiön nimi, y-tunnus, rekisteröintipäivä
- Kiinteistön sijaintipaikan osoite
- Yj:n mukaiset osakkeiden numerot ja lukumäärä
- Osakehuoneiston tunnus
  - Mahdollinen muu yksilöimiseksi tarpeellinen sijaintitieto
- Isännöitsijän / päävastuullisen isännöitsijän (tai hallituksen puheenjohtajan) nimi ja osoite

TIEDOT OSAKEHUONEISTOSTA

1) Yj:n mukainen käyttötarkoitus
   - mahdollisesti poikkeava rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus

2) Yj:n mukainen pinta-alatieto
   - Tieto siitä, onko pinta-ala mitattu standardin SFS 5139 mukaisesti

3) Yj:n mukainen huoneiden lukumäärä
   - myös osakkaan mahdollisesti ilmoittama

4) Muut tilat, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat Yj:n mukaan
   - Varastotilat, autopaikka, piha-alue
   - Yj:n mukaan tilojen pinta-ala ja sijainti

5) Osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi ja merkinnän päivämäärä

TIEDOT OSAKEHUONEISTOSTA

6) Maininta yj:n lunastuslausekkeesta, osakkeiden luovuttamista koskevasta rajoituksesta, osakeluetteloon merkityistä käyttö- ja luovutusrajoituksista

- Kunnan lunastusoikeus, lesken hallintaoikeus, ulosmittaus jne.

7) Tiedot hallintaanotosta

- Päätös, kestoaika, tieto siitä, onko huoneisto yhtiön toimesta jo vuokrattu

8) Yhtiövastikkeen määrä (eriteltynä) ja vastikeperuste

9) Yhtiölle suoritettavat muut maksut

- maininta, jos yhtiöjärjestyksessä määrätään huoneiston hallintaan ottamista ja osakkeen uuden omistajan vastuuta koskevien asunto-osakeyhtiölain säännösten soveltamisesta maksuun

10) Maininta alv-velvolliseksi hakeutumisesta huoneiston osalta

TIEDOT OSAKEHUONEISTOSTA

11) Osakehuoneistoa koskevat lainaosuudet, jos osakkaalla on oikeus maksaa lainaosuutensa pois

- Eriteltynä lainoittain ottaen huomioon pääomavastikkeeseen liittyvä ali- tai ylijäämä
- Maininta päätetyistä nostamattomista lainoista, jotka tulevat koskemaan huoneistoa

12) Erääntyneiden ja maksamatta olevien yhtiövastikkeiden määrä

- Myös muut maksut, jos ne rinnastetaan yj:n mukaan yhtiövastikkeeseen

13) Maininta osakehuoneiston käytön tai käyttökustannusten kannalta olennaisista vioista ja puutteista

- Yhtiön tai osakkaan kunnossapitovastuun piiriin kuuluvat
- Yhtiön tiedossa olevat

TIEDOT OSAKEHUONEISTOSTA

14) Maininta yhtiön tiedossa olevista osakkaan kunnossapito- ja muutostöistä

- Kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten päivämäärät
- Tieto myös yhtiön teettämistä kunnossapito- ja muutostöistä, jotka koskevat osakehuoneiston sisäosia
- Mainittava myös, mistä ajankohdasta lähtien yhtiön tiedossa olevia töitä todistus koskee

15) Yhtiöjärjestyksen kunnossapitovastuun jakautumista koskevat määräykset

- Määräykset osakkeenomistajan oikeudesta muutostyöhön

KKO 2010:17

- Isännöitsijäntodistuksella merkinnät "Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala 158,2 m2" ja "Mahd. tarkistusmitattu pinta-ala 188 m2"
- Osa huoneiston tarkistusmitatuksi ilmoitetusta pinta-alasta käsitti tiloja, joiden rakentamiseen ei ollut haettu rakennuslupaa → ei käynyt ilmi todistukselta
    - Muutokset olivat aiheuttaneet rakennusoikeuden ylittymisen, ja rakennusvalvonta edellytti tilojen palauttamista hyväksytyn rakennusluvan mukaisiksi
- Luvan vastaisesta ja käytettävissä olevan rakennusoikeuden ylittävästä rakentamisesta olisi pitänyt mainita isännöitsijäntodistuksessa → todistus puutteellinen
- Ostajalla katsottiin olevan oikeus vaatia vahingonkorvausta isännöitsijäntodistuksen antaneelta asunto-osakeyhtiön edustajalta

HUONEISTOA KOSKEVIEN TIETOJEN PUUTTEET-ESIMERKKI

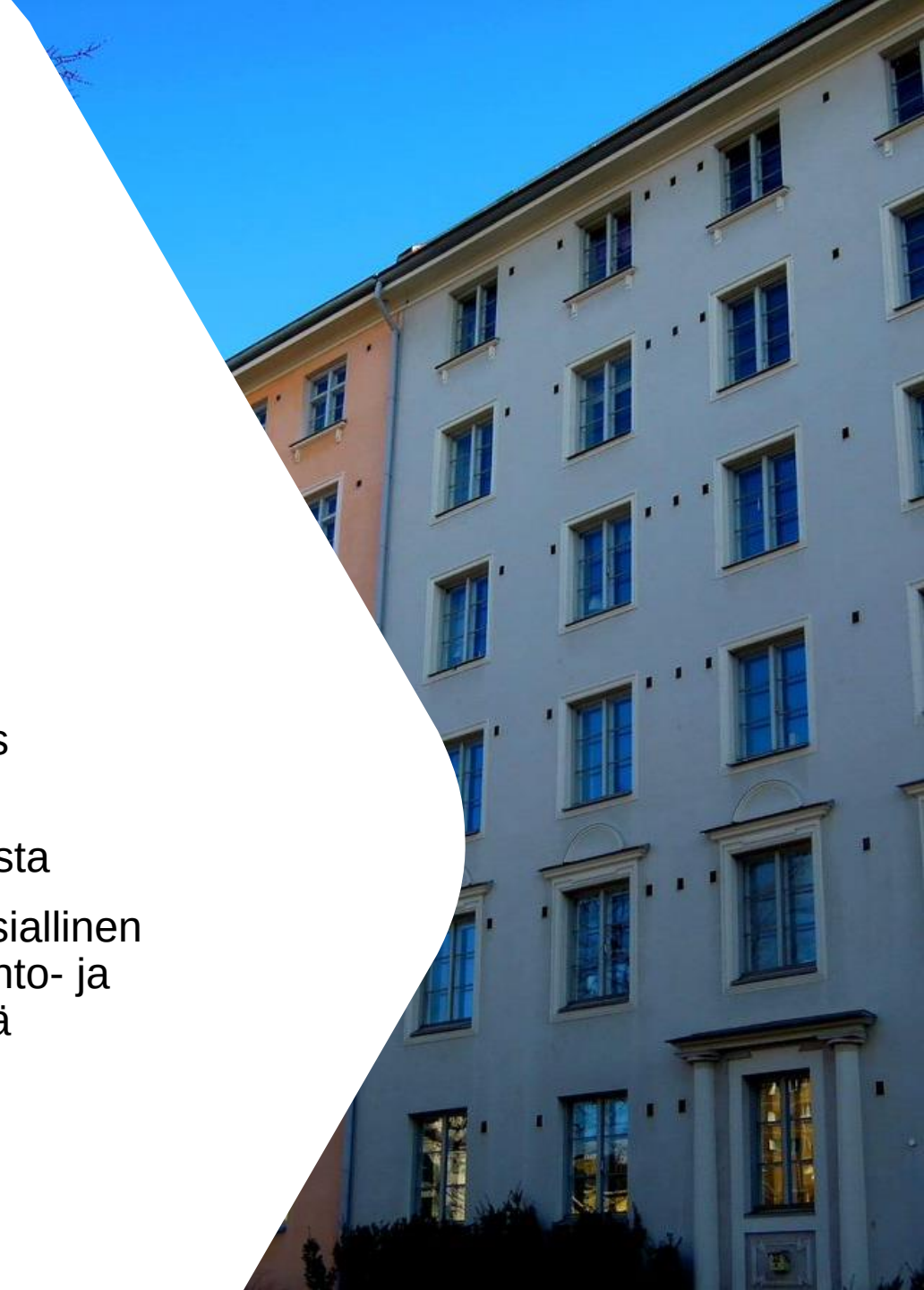
- Osakehuoneiston käyttötarkoitus yhtiöjärjestyksen mukaan asuinhuoneisto / toimistotila
- Uusi omistaja osti asuinkäyttöön – ei saanut tehtyä huoneistoon osoitteenmuutosta
- Huoneisto näytti asunnolta, mutta käyttötarkoitus rakennusluvan mukaan toimisto
- Käyttötarkoituksen muuttamisesta aiheutuvat kustannukset, n. 2000 euroa
- Korvausvaatimus isännöitsijälle isännöitsijäntodistuksen virheen perusteella

→ Lopputuloksena osakas tyytyi siihen, ettei saanut korvausta isännöitsijältä

→ Epäselvää jatkuiko kiista välittäjän kanssa

TIEDOT YHTIÖN KIINTEISTÖSTÄ JA RAKENNUKSISTA

1) Yhtiön hallitseman kiinteistön kiinteistötunnus ja pinta-ala
2) Kiinteistön hallinnan peruste ja mahdollinen lunastusoikeus
3) Vuokratontista
   - Vuokranantaja
   - Vuokrasuhteen päättymisaika
   - Vuosivuokran määrä ja tarkistusperuste
   - Mahdollinen yhtiön tai osakkeenomistajan lunastusoikeus
   - Tieto lunastusoikeuden käyttämisestä
   - Osakehuoneistojen erilainen vastuu vuokran maksamisesta
4) Rakennusten lukumäärä, käyttöönottovuosi, talotyyppi, pääasiallinen rakennusaine, kattotyyppi, kate, lämmitys-, jäähdytys-, ilmanvaihto- ja tietoliikennejärjestelmät ja tieto rakennuksessa olevista hisseistä



TIEDOT YHTIÖN KIINTEISTÖSTÄ JA RAKENNUKSISTA

5) Rakennusten kerrosala, tilavuus, kerrosten ja porrashuoneiden lukumäärä

6) Jos kiinteistön tai rakennusten hallinta perustuu yhteisomistukseen:

- Yhteisomistajat ja omistusosuudet
- Yhteisomistuksen ehdot ja tiedot hallinnanjakosopimuksen rekisteröinnistä

7) Osakehuoneistojen lukumäärä ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala, sekä yhtiön osakkeiden lukumäärä jaoteltuna asuinhuoneistojen ja muiden osakehuoneistojen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin

8) Yhtiön pysyvässä hallinnassa olevat huoneistot ja autopaikat

- Huoneistojen yhteenlaskettu pinta-ala
- Autopaikkojen tyypit ja lukumäärä
- Muut osakkeenomistajien käytössä olevat tilat

9) Selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta (liite)

TIEDOT YHTIÖN KIINTEISTÖSTÄ JA RAKENNUKSISTA

10) Yhtiökokouksen hyväksymä suunnitelma rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapidosta ja uudistamisesta (pääasiallinen sisältö)

11) Maininta yhtiössä suoritetuista:

- kuntoarvioista ja –tutkimuksista
- muista yhtiöllä olevista yhtiön kiinteistöä ja rakennuksia koskevista selvityksistä ja tiedoista

→ jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin

12) Yhtiön päättämät tai hallituksen ehdottamat

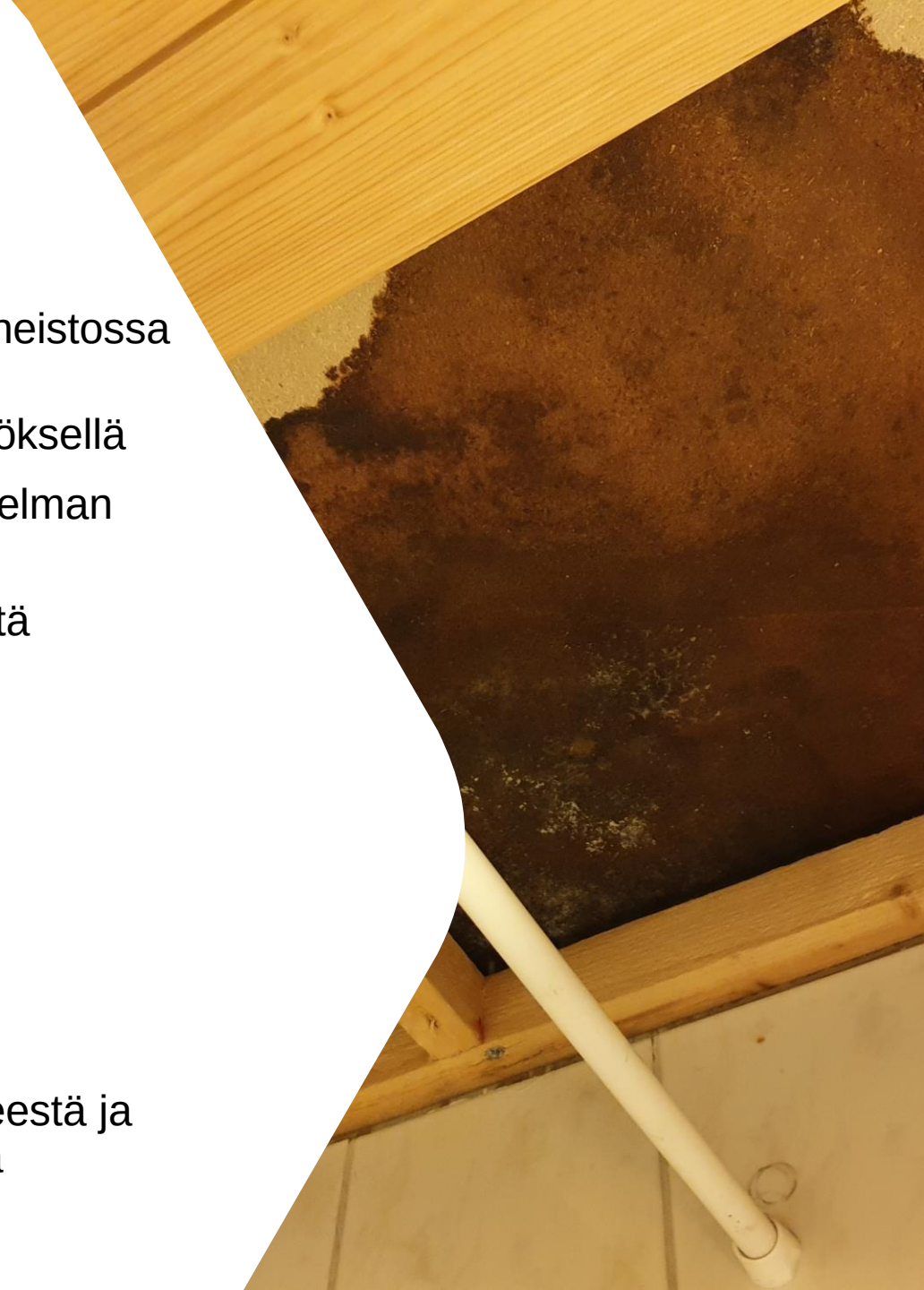
- Korjaukset ja muutokset
- Yhtiökokouksen jälkeen ilmenneet korjaustarpeet

→ Jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin

13) Korjaushistoria = selvitys yhtiön kiinteistöllä tai rakennuksessa suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden valmistumisajankohdista (liite)

TIEDOT KORJAUKSISTA JA KORJAUSTARPEISTA- ESIMERKKI

- Isännöitsijäntodistuksella oli merkintä siitä, että yhdessä huoneistossa epäiltiin sisäilmaongelmia
  - Korjaukseen varattu 100 000 euroa yhtiökokouksen päätöksellä
- Naapurihuoneiston uusi omistaja sai tiedon selvitettävän ongelman todellisesta laajuudesta vasta kaupanteon jälkeen
- Todistuksen kirjauksista saattoi helposti saada käsityksen, että ongelma koskee ainoastaan yhtä huoneistoa
  - Tosiasiassa kyseessä oli epäily koko yhtiötä koskevasta merkittävästä alapohjan kosteusongelmasta
  - Todistuksella ei ollut mainintaa ongelmaan liittyvän asiantuntijaselvityksen tekemisestä
  - Ei tietoa siitä, että ongelman laajuutta vasta selvitetään
  - Ei tietoa siitä, että kustannusten kokonaismäärä ei ollut varmuudella selvillä
- Omistaja reklamoi isännöitsijää isännöitsijäntodistuksen virheestä ja vaati vahingonkorvausta mainitun summan ylittävistä kuluista



VAASAN HO 1.10.2021 385

- Myytyä huoneistoa koskevaan isännöitsijäntodistukseen ei ollut merkitty sitä, että yhtiön rakennusten tietyissä rakenteissa tehdyissä asbestikartoituksissa oli todettu olevan asbestia.
  - Myydyssä huoneistossa kartoitusta ei ollut tehty
- Ostaja A:lle oli kuitenkin kauppakirjassa ja muutoin isännöitsijän ja urakoitsijan toimesta annettu tieto siitä, että asbestikartoitus on tehtävä huoneistossa ennen remontin aloittamista / purkutöitä.
- *HO: isännöitsijäntodistukseen olisi tullut merkitä asbestikartoituksiin perustuvat tiettyjä rakenteita koskevat asbestihavainnot.*
- Hovioikeus katsoi, että A oli jättänyt tietoisesti asbestikartoituksen suorittamatta ja siten omalla huolimattomuudella aiheuttanut asbestivahingon
  - Asunto-osakeyhtiö ei ollut huolimattomuudellaan myötävaikuttanut asbestivahinkoon, **vaikka isännöitsijäntodistusta oli pidettävä sisällöltään puutteellisena**

TIEDOT YHTIÖN TALOUDESTA

1) Yhtiön nostamien lainojen määrä, eriteltynä lainoittain siten, että selviää:
   - Lainan käyttötarkoitus / hanke, johon laina on tarkoitettu
   - Maininta osakkaan oikeudesta maksaa osuutensa lainasta pois
   - Samat tiedot yhtiön päättämistä, nostamatta olevista lainoista, sekä arvio siitä, milloin laina nostetaan

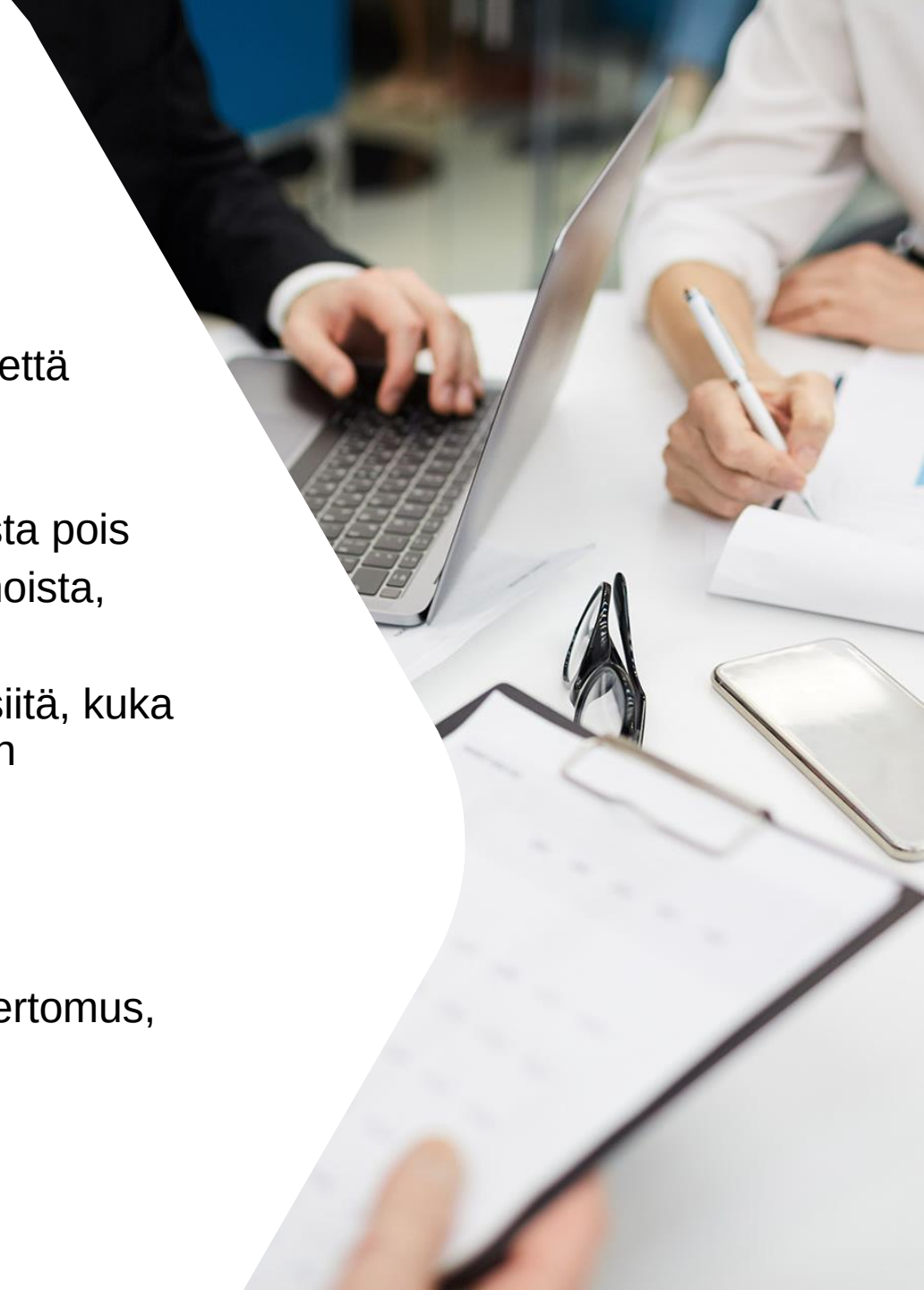
2) Yj:n mukaiset yhtiövastikkeen määräämisen perusteet, tieto siitä, kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan, sekä vastikkeiden suuruus

3) Maininta yhtiön hakeutumisesta alv-velvolliseksi

4) Tiedot yhtiön omaisuuden vakuuttamisesta

→ Liitteeksi viimeksi laadittu ja vahvistettu tilinpäätös, toimintakertomus, talousarvio, sekä mahdollinen tilintarkastus- / toiminnantarkastuskertomus

→ Pyydettäessä yhtiöjärjestys



ESIMERKKEJÄ TALOUSTIETOJEN PUUTTEISTA

- Limiittiluottoa koskeva tieto oli puuttunut todistukselta kokonaan
  - Vahinko: huoneiston vastattavaksi laskennallisesti kuulunut osuus velkasaldosta
  - Korvaus isännöintiyrityksen vastuuvakuutuksesta n. 5000e
- Huoneistokohtainen velkaosuus ilmoitettu liian pienenä
  - Korvausvaatimus esitetty liian myöhään
  - Ei vastuuta vanhentumisen takia
  - Peruste vaatimuksen esittämiseen oli selkeästi olemassa

MUUT TIEDOT

- Tiedot yhtiön kiinteistönhoidosta ja isännöinnistä
- Tiedot yhtiön osakekirjojen painamisesta
  - Yhtiön osakkeiden / osakeryhmän kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin
- Tieto ko. rakennukselle laaditusta energiatodistuksesta tai sen puuttumisesta
- Tiedot osakeantivaltuutuksesta ja optio- tai muiden erityisen oikeuden osakkeisiin tuottavan oikeuden antamista koskevasta valtuutuksesta (liite)
- Maininta kanteesta yhtiöjärjestyksen kohtuuttomuuteen johtavan määräyksen muuttamiseksi sekä kanteessa tarkoitetusta yj:n kohdasta

… ja vielä lisäksi….

Kaikki yhtiön tiedossa olevat seikat, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti yhtiön taloudelliseen tilaan, sen toimintaan, osakehuoneistojen käyttämiseen tai käyttökustannuksiin.

MUITA TIETOJA ESIMERKIKSI

- Tiedot oikeudenkäynneistä ja riita-asioista
- Tiedot hallintaanottomenettelystä jo ennen päätöstä
- Tiedot uudiskohteen virheistä, perustajarakennuttajan reklamoinnista, reklamaatioprosessin keskeneräisyydestä
- Tulevat vastikekorotukset
- Tiedot osakkaan muutostöitä koskevasta kunnossapitovastuusta
- Tiedot kosteusvaurio- tai sisäilmaongelmaepäilyistä
- Tiedot meluhäiriöistä tai tupakanhajuongelmasta

VAHINGONKORVAUSVASTUU

VASTUU ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUKSEN VIRHEISTÄ

- Isännöitsijä vastaa tietojen oikeellisuudesta
  - Asunto-osakeyhtiölaki
  - Asuntokauppalaki
- Tuottamusvastuu
  - Korvausvastuun syntymisen edellytyksenä on, että vahinko on aiheutunut huolimattomuuden tai tahallisuuden seurauksena
- Tuottamusolettama
  - Vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jos vahingonaiheuttaja ei pysty osoittamaan toimineensa huolellisesti

VIRHEVASTUU: ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI

- Isännöitsijän on korvattava vahinko, jonka hän on tehtävässään aiheuttanut
  - asunto-osakeyhtiölakia rikkomalla
  - tahallaan tai huolimattomuudesta
  - yhtiölle, osakkaalle, muulle henkilölle
- Tuottamusolettama → jos isännöitsijäntodistus ei ole vastannut asunto-osakeyhtiölaissa ja –asetuksessa sille asetettuja vaatimuksia, oletetaan isännöitsijän toimineen todistuksen antamisessa huolimattomasti
  - Vastuu vahingosta, jos ei pysty osoittamaan huolellisuuttaan
  - Huolellisuuden osoittaminen mahdollista todennäköisesti vain harvoissa tapauksissa

VAHINGONKORVAUSVASTUU

- Vahingonkorvausta koskevassa riidassa (AOYL) vahingonkärsijän on osoitettava
  - AOYL säännöksen tai yj:n määräyksen rikkominen
  - Vahinko ja sen määrä
  - Syy-yhteys
- Isännöitsijän osoitettava huolellinen toimintansa isännöitsijäntodistuksen antamisessa
- Vastuuvakuutuksesta voi saada korvausta vahinkotilanteessa

LOPUKSI

- Isännöitsijäntodistus laadittava erityisen huolellisesti
- Edelliseltä isännöitsijältä siirtyvät tiedot kannattaa käydä tarkasti läpi
- Jos jokin tieto on epävarma / epäselvä, kannattaa sitä koskeva maininta lisätä selkeästi todistukseen
  - Esim. rakennusta koskeva vanha tieto, jonka todenperäisyyttä ei voida kohtuudella varmistaa
  - Esim. selvitettävänä oleva epäselvyys huoneistokohtaisen velan määrästä kirjanpidon / lainaosuuslaskennan vanhojen virheiden takia
  - Esim. vasta havaitun korjaustarpeen osalta korostaa laajuutta ja kustannuksia koskevien tietojen puutteellisuutta
- Isännöitsijän edun mukaista merkitä tietoja todistukselle mahdollisimman kattavasti
  - Reklamaatioprosessi on aina ylimääräistä työtä
- Perustele hallitukselle ratkaisusi tarvittaessa

KIITOS

JENNI VALKAMA

jenni.valkama@isannointiliitto.fi

Isännöintiliitto