

# ASUNTO-OSAKEYHTIÖN KUNNOSSAPITOTARVESUUNNITELMA

Anna Oksanen  
asianajaja, varatuomari



LUKANDER RUOHOLA HTO  
ASIANAJOTOIMISTO • ADVOKATBYRÄ • ATTORNEYS AT LAW

## Lainsäädäntö

- AsOyL 22.12.2009/1599 6 luku (Yhtiökokous)
- 3 § Varsinainen yhtiökokous
- Kokouksessa on esitettävä
- ----
- 2) hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin; sekä
- ----



LUKANDER RUOHOLA HTO  
ASIANAJOTOIMISTO • ADVOKATBYRÄ • ATTORNEYS AT LAW

## Lainsäädäntö

- Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta
  - 5 § Yhtiön kiinteistöstä ja rakennuksista isännöitsijäntodistukseen on merkittävä
  - ---
  - 9) asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettu selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta;
  - ----



## Sisältö

- Yhtiön hallinnossa toimivien ja osakkeenomistajien huomion kiinnittäminen
- Pitkäjänteinen kiinteistön hoidon tarve
- Tulevien toimenpiteiden rahoituksen järjestäminen
- Kiinteistön kunnan seuranta
- Hoidon suunnitelmallisuus
- Hyvä kiinteistöhoitotapa (?)
- Tarvittaessa asiantuntemus ja kuntotarkastukset



## Sisältö

- Vanhat yhtiöt → alkuun perusselvitys?
- Uudisrakennuksen osalta on yleensä riittävää todeta, että kunnossapito on huoltokirjan mukaista tai muuten suunnitelmallista ja että rakennuksen osien teknistä käyttöikää on huomattavasti jäljellä.
- Vaikka yhtiössä ilmenisi pian yhtiökokouksen jälkeen uusi merkittävä korjaustarve, hallituksen ja isännöitsijän ei voida katsoa rikkoneen selvityksen antamista koskevaa säännöstä, jos selvitys on laadittu ja sen perusteena mahdollisesti olevat ulkopuoliset arviot on hankittu tuolloin noudatetun hyvän tavan mukaisesti.



## Sisältö

- Vaatimuksen ei voida katsoa tarkoittavan sitä, että hallituksen tulisi vuosittain tilata esimerkiksi ulkopuoliselta rakennusalan ammattilaiselta selvitys tulevasta kunnossapitotarpeesta.
- Osakkeenomistajat voivat esimerkiksi talousarviosta päättäessään määritellä sen, missä laajuudessa ja minkä hintaisia selvityksiä tulee laatia.
- Missään ei edellytetä sitä, että tällaisten selvitysten tulisi olla ulkopuolisten kiinteistöjen kunnossapidon asiantuntijoiden laatimia



## Sisältö

- Kunnossapitotarveselvityksen pohjalta käydään keskustelua seuraavan viiden vuoden kunnossapidon tarpeesta, joka vaikuttaa olennaisesti yhtiövastikkeisiin.
- Selvityksen perusteella ei tehdä varsinaisia päätöksiä korjaushankkeiden käynnistämisestä.
- Kunnossapitotarveselvitys ei myöskään ole päätös siinä esillä olevien korjaushankkeiden toteuttamisesta, vaan jokainen remontti päätetään erikseen myöhemmissä yhtiökokouksissa.
- Kirjallinen vaatimus
  - Yhtiökokouksen pöytäkirjassa ei voida vain todeta hallituksen antaneen selvityksen kunnossapidon tarpeesta



## Sisältö

- Pohjana kuntoarvio
- Kuntoarvion laadintaryhmän 3 asiantuntijaa:
  - Rakennustekniikka
  - LVI-tekniikka
  - Sähkötekniikka
- Kuntoarviossa tarkastellaan yleisten ohjeiden määrittelemässä laajuudessa myös kiinteistön energiataloudellista kuntoa, sisäolosuhteita, terveellisyttä ja turvallisuutta sekä ehdotetaan tarvittaessa niihin liittyviä korjaustoimenpiteitä.
- Kuntoarvion tilaamisesta, toteuttamisesta ja raportin laatimisesta on julkaistu yleiset ohjeet.



## Sisältö

- Perustuu pääosin aistinvaraisiin asiantuntijahavaintoihin ja ainetta rikkomattomiin menetelmiin.
- Kuntoarvio on nimensä mukaisesti asiantuntija-arvio, johon ei sisälly tarkempaan kunnon selvittämiseen tähtäviä tutkimuksia tai mittauksia.
- Asukaskyselyn hyödyllisyys
  - mm. lämpötila- ja veto-ongelmat
  - asunnoissa olevat rakenteiden tai LVIS-järjestelmien viat



## Sisältö

- Kuntoarvion tarjouspyynnöstä löytyy esimerkki KH-kortista KH 90-00293, Asuinkiinteistö kuntoarvio, Tilaaajan ohje.
- Julkaisusta löytyy myös tiedot siitä, mitä lähtötietoja ja asiakirjoja taloyhtiön pitäisi hankkia kuntoarvioijien käyttöön sekä ohjeita asukaskyselyn tekemisestä. Julkaisussa annetaan myös ohjeita, miten kuntoarviota käytetään korjaushankkeiden valmistelun eri vaiheissa.
- Tuoreen kuntoarvion ennuste ulottuu yleensä kymmenen vuoden päähän. Lähimpien vuosien osalta arviot ja korjausehdotukset ovat tarkempia kuin kymmenvuotiskauden loppupäässä. Kun noin viisi vuotta kuntoarvion laadinnasta on kulunut, on käytetty arvion tarkin osa ja toisaalta puuttuu kokonaan ennuste aikavälille 5-10 vuotta. Kuntoarvio tulisi päivittää noin viiden vuoden välein.



## Sisältö

- Selvitystä ei ole pakko liittää yhtiökokouspöytäkirjaan
- Selvitystä ei tarvitse lähettää 2 viikkoa ennen kokousta osakkaille / ei tarvitse olla nähtävänä ennen kokousta
- Olennaisuus –vaatimus
  - kynnys ei voine olla korkea
  - palvelee osakkeenomistajien tiedontarvetta
  - vaikutus vastikeräsitukseen noin 30 % luokkaa
  - putkiremontit, ikkunaremontit, julkisivuremontit, kosteiden tilojen uusiminen
- Kunnossapito vs. perusparannus

## Johto ja toimivalta

- AsOyL 7 luku 2 §:
- Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty.

## Johto ja toimivalta

- AsOyL 7 luku 12 §:
- Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Isännöitsijän on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi.
- Isännöitsijä saa ryhtyä 2 §:n 2 momentissa tarkoitettuihin toimiin vain hallituksen valtuutuksen perusteella tai jos hallituksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Viimeksi mainitussa tapauksessa hallitukselle on mahdollisimman pian annettava tieto toimista.



## Hallituksen ja isännöitsijän huolellisuusvelvollisuus

- Hallitus on velvollinen hoitamaan kaikki vastuulleen kuuluvat asiat huolellisesti
- Selvää lienee, että turvaututtava ulkopuolisen apuun
- AsOyL 24 luku 1 §: Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on korvattava vahinko, jonka hän on tehtävässään 1 luvun 11 §:ssä säädetyn huolellisuusvelvoitteen vastaisesti tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle.
- Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on korvattava myös vahinko, jonka hän on tehtävässään muuten tätä lakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.



## Hallituksen ja isännöitsijän huolellisuusvelvollisuus

- AsOyL 1 luvun 11 §:n mukaan johdon on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua
- Johtoon kuuluvalla henkilöllä on niin sanottu yleinen huolellisuusvelvollisuus yhtiötä kohtaan.
- Jos johtoon kuuluva henkilö rikkoo tätä velvollisuuttaan, hän on käsillä olevan pykälän mukaan velvollinen korvaamaan yhtiölle aiheuttamansa vahingon.
- Korvausvastuun perustavasta tuottamuksellisesta menettelystä ei kuitenkaan ole kysymys esimerkiksi tilanteissa, joissa yhtiön johdon tekemät olosuhteisiin nähden asianmukaiseen harkintaan ja selvitykseen perustuvat päätökset jälkikäteen osoittautuvat yhtiön kannalta taloudellisesti epäonnistuneiksi.



## Isännöitsijäntodistuksen virheellisyys

- Virheellisen isännöitsijäntodistuksen antanut isännöitsijä ja asunto-osakeyhtiö voivat olla vastuussa sekä ostajalle että virhevastuuseen joutuneelle myyjälle
- Johdon vastuun syntyminen osakkeenomistajaa tai muuta henkilöä kohtaan edellyttää joko tietyn lain yksittäisen säännöksen tai yhtiöjärjestyksen määräyksen nimenomaista rikkomista
- Myös huolellisuusvelvoitteen rikkominen





## Välitysliikkeen vastuu

- Välityslaki 7 §
- Välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Välitysliikkeen suorituksen tulee myös vastata siitä markkinoinnissa annettuja tietoja.
- Välityslaki 9 §
- Välitysliikkeen on välityskohdetta tarjotessaan annettava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta tai vuokrasopimuksesta taikka muusta käyttöoikeussopimuksesta päättämiseen.



## Välitysliikkeen vastuu

- Jos välitysliikkeellä on aihetta epäillä, että välitysliikkeen saamat 9 tai 10 §:ssä tarkoitetut tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia, välitysliikkeen on varmistuttava tiedon oikeellisuudesta ja oikaistava mahdollinen virheellinen tai puutteellinen tieto.
- Jos tiedon oikeellisuuden varmistaminen ei ole mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa, välitysliikkeen on ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa.



## Välitysliikkeen vastuu

- Välitysliikkeen suorituksessa on virhe, jos se ei vastaa, mitä laissa säädetään tai mitä voidaan katsoa sovitun.
- Jos välitysliikkeen suorituksessa on virhe, toimeksiantajalla on oikeus purkaa toimeksiantosopimus, ei kuitenkaan sen jälkeen kun toimeksiantaja on hyväksynyt välityskohteesta tehdyn tarjouksen. Sopimusta ei saa purkaa, jos virhe on toimeksiantajan kannalta vähäinen. Toimeksiantajalla on oikeus virheen johdosta vaatia välityspalkkion ja mahdollisesti sovitun kustannusten korvauksen alentamista, jos virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa. Jos haitta on olennainen, välitysliikkeellä ei ole oikeutta palkkioon tai korvaukseen.
- Toimeksiantajalla on oikeus saada välitysliikkeeltä korvausta vahingosta, jonka välitysliikkeen suorituksessa oleva virhe on hänelle aiheuttanut.

## Välitysliikkeen vastuu

- Välityslain 14 §
- Toimeksiantajan vastapuolella on oikeus saada välitysliikkeeltä korvaus vahingosta, jonka välitysliikkeen virheellinen menettely on hänelle aiheuttanut.
- Mikäli asunto-osakeyhtiössä on isännöitsijäntodistuksen mukaan suoritettu tai teetetty PTS tai muu vastaava asunto-osakeyhtiön rakennusten kuntoa koskeva selvitys tai suunnitelma, tulee välitysliikkeen hankkia ko. asiakirja ja tutustua siihen. Mikäli välitysliike ei yrityksistään huolimatta saa em. asiakirjaa, tulee asiasta kertoa sekä toimeksiantajalle että ostajalle.

## Tapaus HelHO 24.11.2016, tuomio nro 1683, dnro S 15/2993

- A:t [MA ja RA] ovat ostaneet 7.2.2014 B:ltä ja C:ltä 184.000 euron arvoiset osakkeet, välittäjänä kaupassa toiminut V
- Ennen kauppakirjan allekirjoittamista ostajat tutustuneet mm. myyntiesitteeseen, isännöitsijäntodistukseen, kunnossapitotarveselvitykseen ja rakennuksen kuntoarvion tiivistelmään
- Riidatonta oli, että ostajat ovat saaneet ennen kaupan tekemistä tiedon siitä, että asunto-osakeyhtiössä oli suunniteltu julkisivuremonttia vuodelle 2014. Raksystems oli asunto-osakeyhtiön toimeksiannosta laatinut julkisivujen kuntotutkimusraportin 17.12.2012 ja hankesuunnitelman 20.9.2013.
- Riidatonta oli, etteivät ostajat olleet saaneet näitä asiakirjoja ennen kaupan tekemistä



- Asiassa on ensiksi kysymys siitä, onko kaupan kohteessa ollut julkisivuremontista aiheutuneen lainaosuuden vuoksi asuntokauppalaissa tarkoitettu laatuvirhe tai taloudellinen virhe.
- Lisäksi on arvioitava, ovatko ostajat laiminlyöneet selonottovelvollisuutensa. Ennen mahdollisen virheen seuraamuksen arviointia on vielä otettava kantaa siihen, ovatko myyjät toimineet huolimattomasti. Lisäksi on kysymys välitysliikkeen toiminnan huolellisuudesta sekä myyjien ja välitysliikkeen välisestä vastuunjaosta.



- Hovioikeus totesi, että asuntokauppalain 6 luvun 11 §:n yleinen virhesäännös koskee myydyn asunnon virheitä ja puutteita
- Taloudellinen virhe koskee puolestaan asunnon omistamiseen ja käyttöön liittyviä taloudellisia velvoitteita ja vastuita. Koska ostajien väittämä virhe perustuu siihen, että kaupan kohteeseen kohdistuu vastoin heidän kauppaa tehtäessä saamia tietoja talon julkisivuremontista johtuva velkaosuus, asiaa on arvioitava taloudellista virhettä koskevien säännösten perusteella.
- Taloudelliseen virheeseen sovelletaan kuitenkin asuntokauppalain 6 luvun 20 §:n 3 momentin mukaan, mitä mainitussa luvussa on virheestä säädetty



## Tiedonanto- ja selonottovelvollisuus

- Myyjien tiedonantovelvollisuus; olisiko ostajien pitänyt saada ennen kaupantekoa julkisivuremontin aiheuttamien kustannusten arvioimiseksi Raksystems:n julkisivujen kuntotutkimusraportti 17.12.2012 ja hankesuunnitelma 20.9.2013, tai olisiko heidän pitänyt jo saamiensa tietojen perusteella varautua sittemmin toteutetun hintaiseen julkisivuremonttiin.
- HO: " --- on perusteltua edellyttää, että myyntiä toimeksiannon perusteella hoitava välittäjä saatuaan tietää tehdystä kuntotutkimuksesta tutustuu sen sisältöön ja ilmoittaa siitä ilmenevät tiedot edelleen asunnon ostamisesta kiinnostuneille, vaikka tutkimus ei vielä olisi johtanut asunto-osakeyhtiössä toimenpiteisiin. "



## Tiedonanto- ja selonottovelvollisuus

- Hovioikeus katsoi, että ostajat ovat perustellusti voineet olettaa saavansa tiedon kysymyksessä olevasta raportista.
- Asiassa jäi näyttämättä, että välittäjä olisi ollut tietoinen hankesuunnitelmasta. Tällä ei ollut ratkaisevaa merkitystä asiassa, koska kuntotutkimusraportista ilmenee eri korjausvaihtoehtojen kustannusarvioita. Ostajilla olisi ollut näiden tietojen perusteella mahdollisuus arvioida remontin vaikutuksellisuutta ja hankkia asiasta halutessaan lisäselvityksiä.

## Tiedonanto- ja selonottovelvollisuus

- Riidatonta oli, että ostajat ovat pyytäneet ensimmäisen näytön jälkeen V:ltä lisätietoja asunto-osakeyhtiön remonteista ja saaneet häneltä Suomen Talokeskus Oy:n laatiman rakennuksen kuntoarvion 31.10.2008 sekä Rak-Systemsin LVI-kuntotutkimuksen tiivistelmän 9.10.2013. Asiakirjojen joukossa ei ole ollut Raksystemsin julkisivujen kuntotutkimusraporttia.
- V oli myös toisella asunonäytöllä vahvistanut, ettei mitään isoa julkisivuremonttia ollut tulossa. V oli kertonut, että enempää lisätietoa asiasta ei saataisi, joten ostajien oli tyydyttävä suulliseen tietoon.

## Tiedonanto- ja selonottovelvollisuus

- V:n mukaan hän oli toimeksiantosopimuksen laatimisen jälkeisenä päivänä tilannut puhelimitse isännöitsijätoimiston asiakaspalvelusta isännöitsijäntodistuksen ja muut asunto-osakeyhtiötä koskevat asiakirjat sekä yhtiöön ja asuntoon liittyvät kartoitukset ja tiedot remonteista. Hän ei ollut tässä yhteydessä saanut kuntotutkimuksia tai remonteja koskevia asiakirjoja.
- V oli ilmoittanut A:lle ennen ostotarjouksen tekemistä, ettei hän ollut saanut kuntotutkimusraporttia 17.12.2012.
- Hovioikeus katsoi asiassa esitetyn ristiriitaisen näytön vuoksi jääneen epäselväksi, mitä julkisivuremontista on eri yhteyksissä keskusteltu.



## Tiedonanto- ja selonottovelvollisuus

- Hovioikeus katsoi joka tapauksessa, että ostajilla on ollut oikeus luottaa siihen, että ammattimainen kiinteistönvälittäjä hankkii ja tutustuu kaikkiin kaupanteon kannalta merkityksellisiin asiakirjoihin ja toimittaa ne ostajille.
- Käsillä olevassa tapauksessa tämä velvollisuus oli korostunut, koska ostajat olivat erikseen pyytäneet lisäselvityksiä suunnitteilla olleista remonteista. Ostajilta ei sen sijaan ole voinut edellyttää laajempaa selonottovelvollisuutta.



## Välitysliikkeen vastuu

- Riidatonta oli, että välitysliike on ennen kauppaa tullut tietoiseksi julkisivuremontista ja tiedustellut isännöitsijältä lisätietoja.
- Hovioikeus totesi, että V on tiennyt, että asunto-osakeyhtiössä oli laadittu vuonna 2012 julkisivuja koskeva kuntotutkimusraportti ja että mainittu remontti oli tarkoitus toteuttaa vuonna 2014. Välittäjältä on perusteltua edellyttää, että hän tutustuu kuntotutkimusraporttiin ja ilmoittaa siitä ilmenevät tiedot ostajille.
- Koska välittäjä oli jättänyt varmistamatta, että ostajat saavat kaiken kaupanteon kannalta merkityksellisen aineiston haltuunsa eikä sen ole näytetty edellä todetuin tavoin ilmoittaneen ostajille merkityksellisen asiakirjan puuttumisesta, V ei ole näyttänyt täyttäneensä kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain mukaista tiedonanto- ja selonottovelvollisuuttaan.



## Hel HO 2008:5

- *Riidatonta on, että A oli tiennyt, että kysymyksessä oleva kerrostalo oli rakennettu vuonna 1961 ja ettei rakennuksessa ollut vielä toteutettu putkiremonttia, kun hän oli ostamassa huoneistoa siitä syksyllä 2002.*
- *Riidatonta on, ettei asunto-osakeyhtiössä ollut tuolloin vielä tehty päätöksiä putkiremontin toteuttamisesta tai sen aikataulusta eikä edes käynnistetty putkiremontin hankesuunnittelua.*
- *Aikaisemmin vuonna 1999 suoritettu putkiston kuntotutkimus on ollut ulkopuolisen tahon asunto-osakeyhtiön toimeksiannosta esittämä näkemys putkiremontin tarpeesta, mutta tutkimuksen perusteella asunto-osakeyhtiö ei siis ollut tehnyt päätöstä remontin toteuttamisesta eikä yhtiökokous tai yhtiön hallitus ollut liioin käynnistänyt putkiremontin hankesuunnittelua tai tehnyt edes alustavia suunnitelmia remontin mahdollisesta aikataulusta.*



## HeIHO 2008:5

- *A:n tehdessä ostotarjouksen ja myöhemmin kaupan asunnosta ei kenelläkään siten ole ollut tietoa siitä, milloin putkiremontti taloyhtiössä tullaan toteuttamaan.*
- *Hovioikeus katsoi, ettei kiinteistövälittäjän lakiin perustuvaa selonantovelvollisuutta voida pitää niin laajana, että hänen tulisi ennakoida ostajaehdokkaille asunto-osakeyhtiöissä mahdollisesti tai edes todennäköisesti myöhemmin tehtäviä päätöksiä, vaan hänen kuuluu välittää ostajalle kaupantekohetkellä käytettävissä oleva olennainen ja oikea tieto yhtiössä päätetyistä tai suunnitteilla olevista taloudellisesti tai muuten merkittävistä muutostöistä.*



## KIITOS

AA, VT Anna Oksanen  
010 320 8428  
anna.oksanen@lrhto.fi

