

Vältetään lainaosuuslaskelmien karikat -artikkelissa on käytännön ohjeita lainaosuusperinnän erittäin tyypillisten merkittävien virheiden varalle mm. hallituksen jäsenen valvonnan tueksi. Suppeudesta huolimatta sen on tarkoitus osoittaa esimerkin avulla, että aivan tavallisen hallituksen jäsenen on mahdollista osaltaan suorittaa merkittäväkin talouden hoidon asiallisuuden valvontaa.

Ratkaisu nykyään usein erittäin heikon valvonnan parantamiseen on oikeantyyppinne ohjeistus: Pelkkien yleisten – sinänsä tarpeellisten - tietojen ja laajojen selvitysten sijaan tulisi jatkossa antaa enemmän käytännön kokemusten perusteella laadittuja taloyhtiöiden keskeisiin ongelma-alueisiin kohdistuvia terveeseen järkeen perustuvista käytännön vinkkejä. Näin tavallisten hallituksen jäsenen on mahdollista toimia hyödyllisesti ja osaltaan lisätä merkittävästi taloudellisen toiminnan luotettavuutta.

Artikkelin taustalla on myös ajatus siitä, että hyvän isännöintitavan kuvausta tulisi "avata" käytännön tasolle (artikkelissa on esimerkkinä lainaosuusperintä, mutta runsaasti muitakin keskeisiä kohteita olisi - vaikkapa isännöitsijätoimiston henkilökunnan pankkimaksatusvaltuuksien sääntelyn järjestelyt, suurten urakoiden käytännön kilpailutustavat tai vastike- ja vuokratähtien seuranta) isännöitsijätoimistojen laatujärjestelmissä. Tällöin hallituksen jäsenten olisi helpompaa vertailla järkevästi eri isännöitsijätoimistojen valmiuksia laadukkaaseen toimintaan. Ei tarvitsi luottaa vain toimiston edustajan yleisen esiintymisen vakuuttavuuteen ja kuunnella vain mainintoja siitä, että toimisto noudattaa hyvää isännöintitapaa. Luotettavia toimintatapoja noudattava ja niitä käytännössä esittelevä isännöitsijätoimisto voisi tulla valituksi vaikkei olisikaan halvin, kun arvioitaisiin edullisuutta odotettavissa olevan palvelun taso huomioon ottaen, eikä tuijotettaisi pelkkää hintaa.

Samalla tällainen avoin menettely antaisi todelliset mahdollisuudet verrata jatkossa isännöinnin todellista tasoa toimiston aikanaan ilmoittamiin toimintaperiaatteisiin: Kun olisi kerrottu selkeästi toimiston noudattamat laatua varmistavat käytännön menettelytavat (esimerkkinä lainaosuusperinnän oikeellisuuden lisävarmistustavat), olisi mahdollista virheen ilmettyä (esimerkiksi lainaosuus todetaan jälkikäteen perityksi olennaisen virheellisesti) arvioida selkeästi, onko toimisto pyrkinyt noudattamaan lupaamiaaan varmistusmenettelyjä vai onko virhe syntynyt juuri asiakkaalle luvattun vastaisesta toiminnasta.

Viimeisenä, mutta asiakasyhtiöiden ja asunnonomistajien kannalta kenties tärkeimpänä etuna: Isännöitsijätoimiston määriteltäessä merkittävimpiä tehtäviään koskien järjestelmällisiä varmistustapoja saavutetaan myös mm. seuraavia käytännön hyötyjä:

- Ikääntymisestä ja muista syistä tapahtuvan erittäin runsaan uusien työntekijöiden alalle tulon aiheuttamat virheriskit vähenevät, kun voidaan osoittaa selkeät käytännön menettelytapaohjeet
- Samalla saataneen ainakin osin ehkäistyä ennalta sopimattomien henkilöiden tulo 1/2 vuodeksi tai pari vuodeksi aikaa töihin, kun jo työhönottokeskusteluissa ilmenee, että edellytetään laadukasta työtä noudattaen järjestelmällisiä, muiden tekemiä varmistuksia - ja silloinkin kuin kuvioihin tulisi sopimaton henkilö saataisiin varmistusten avulla estettyä ainakin osa merkittävistä ongelmista ennen kuin ne ehtivät aiheuttaa merkittäviä vahinkoja
- Hallituksen ja isännöitsijätoimiston välisiä palautekeskusteluja on helpompi käydä kun on käytävissä ainakin keskeisimpiin asioihin liittyen yhteisesti tunnettuja toimiston käytännön ohjeistuksia

Artikkelin aiheeseen liittyen on seuraavalla sivulla poiminta isännöitsijätoimistoille tarjoamastamme koulutuspaketista Lainaosuusperinnän ja jälkilaskelmien ongelmien ratkaiseminen sekä virheiden ennalta ehkäiseminen.

## **MITEN TOIMIA JOS ISÄNNÖITSIJÄNVAIHDOKSEN JÄLKEEN NÄYTTÄÄ LAINAOSUUSPERINTÄÄN SISÄLTyneEN MERKITTÄVIÄ VIRHEITÄ?**

1. Ottakaa yhteys edelliseen isännöitsijätoimistoon
2. Varatkaa laskelmat laatineelle toimistolle mahdollisuus korjata virheelliset laskelmat ja aikanaan toimineelle tilintarkastajalle mahdollisuus tarkastaa korjatut laskelmat

Käytännössä edellä mainitut on toisinaan unohdettu, vaikka juuri kukaan isännöitsijä ei esimerkiksi jättäisi antamatta vaikkapa kattourakoijalle mahdollisuutta korjata virheensä ja ottaisi suoraan toisen urakoijan korjaustyöhön.

Näin menetellen on toisinaan aiheutettu tarpeettomia ongelmia:

Eräässä suuressa taloyhtiössä oli laadituttu ulkopuolisella korjauslaskelmat miltei kymmeneltä vuodelta. Jouduimme ulkopuolisena arvioimaan tilannetta. Totesimme, että korjauslaskelmilla päädyttiin virheellisiin lopputuloksiin kun työhön ryhtynyt asiantuntija ei ollut huomattuaan periaatteellisen virheen noudatetuissa laskelmissa ottanut yhteyttä laatijaan: Kokonaisuutena ottaen laskentamenettely ei ollut ollut siten virheellinen kuin korjausten tekijä oletti - käsittelytapa oli ollut tavanomaisimmasta poikkeava, muttei johtanut kokonaisuutena virheelliseen lopputulokseen. Tuloksena oli virheellinen "oikaisulaskenta" ja merkittävät - valtaosin aiheettomat menot, jotka olisi voitu välttää pelkällä yhteydenotolla.

Kannattaa muistaa, että isännöitsijätoimistojen vastuuvakuutukset eivät pääsääntöisesti korvaa virheellisen lainaosuusperinnän aiheuttaman uudelleenlaskennan menoja. Näin ollen on erityisen tärkeää antaa - todisteellisesti - virheet tehneelle mahdollisuus korjata laskelmat. Muussa tapauksessa saatetaan joutua tilanteeseen, jossa edeltäjä toteaa uudelleenlaskennasta aiheutuneen laskun perusteettoman suureksi: "Oikein toteutettuna korjauslaskenta olisi ollut huomattavasti vähempitöinen." Saattaa siis olla riitaisuuksien välttämiseksi ja sekä virheen tehneen että taloyhtiön kannalta parempi antaa tekijän korjata virheensä ja vain tarkastuttaa lopputulos oikeellisuuden varmistamiseksi.