

Isännöitsijänvaihdoksen avainkysymyksiä

Hallituksen tärkeimpiin tehtäviin kuuluu isännöitsijän toiminnan ohjaaminen ja valvonta sekä tarvittaessa isännöitsijän vaihtaminen. Vaihdoksen yhteydessä tulee varmistaa, että isännöitsijät huolehtivat taloyhtiön välttämättömien tietojen ja asiakirjojen siirtymisestä.

Teksti: Ilkka O.T. Tähtinen

Isännöitsijän vaihdos sisältää virheiden ja epäonnistumisen vaaran. Parhaitenkin arkistointinsa hoitaneessa talossa on runsaasti ”hiljaista tietoa”, jonka siirto ei kaikilta osin aina onnistu isännöitsijänvaihdoksen yhteydessä. Tässä artikkelissa kerrotaan muutamista hallituksen kannalta tärkeistä seikoista isännöitsijän vaihtamista harkittaessa.

Vaihdos ongelmana

Pidän isännöitsijän vaihdosta merkittävänä lisäongelmien lähteenä. Olen joskus kuultuani hallituksen puheenjohtajalta aikeista vaihtaa isännöitsijää ilmoittanut luopuvani jatkossa yhtiön tilintarkastuksesta, mikäli juuri valittavan uuden isännöitsijän toimikausi jää yhtä lyhyeksi kuin edellisten kolmen (uusi neljäs viiden vuoden kuluessa). Vaihdotukset ovat käytännössä aiheuttaneet merkittäviäkin taloudellisia menetyksiä ja ongelmia taloyhtiöissä.

Kokemus on osoittanut, että isännöitsijän kohdalla voi käydä kuin puolisoa vaihtaessa: ratkaisu tuntuu usein helpolta, mutta uuden kanssa ei välttämättä mene yhtään paremmin. Ongelmat saattavat olla erilaisia, mutta niitä syntyy, koska ongelma on pohjimmiltaan omista asenteista tai toimintatavoista.

Lisäksi kannattaa aina pitää mielessä, ettei täydellistä ihmistä – isännöitsijääkään – ole olemassa, vaan hallituksen tulee seurata riittävästi asioiden hoitoa ja antaa rakentavasti esitettyä palautetta (myös kiitosta kun on aihetta). Kaikki työskentelevät paineen alaisina ja valveutunutta asiakasta palvellaan paremmin kuin välinpitämättömältä tai turhan negatiivisesti esille tuleviin pulmiin asennoituvaa.

Peilin eteen

Hallituksen jokaisen jäsenen onkin syytä harjoittaa aina itsetutkiskelua kun ryhdytään harkitsemaan isännöitsijän vaihdosta:

- Olemmeko tukeneet isännöitsijää työssään? Olisiko syytä käydä

vielä kerran rauhassa läpi asioita rakentavassa sävyssä ja kertoa isännöitsijälle selkeästi ja yksityiskohtaisesti toiminnassa esiintyneistä keskeisistä ongelmista.

- Onko isännöinnin vaihdos puolueettomasti arvioiden välttämätön, vai onko kyseessä ongelma henkilökemiassa? Tarvittaessa tulisi kyseisen hallituksen jäsenen vakavasti harkita isännöinnin vaihdoksen sijaan vetäytymistä hallituksen toimintailmapiiirin parantamiseksi.
- Samoin tulisi tehdä, jos kyseessä on hallituksen jäsenen omaan huoneistoon liittyvä erimielisyys korjausvastuusta tai korjaus- tarpeesta. Tällöin on syytä vetäytyä hallituksesta ja ajaa omaa etuaan tavallisena osakkaana.

Ulkopuolista apua

Jos isännöinnin vaihdos vaikuttaa harkinnan jälkeenkin välttämättömältä, kannattaa pohtia tarvetta ulkopuoliseen tukeen. Tilannehan on vaativimpia hallituksen toiminnassa, yleensä hallituksella on päätöksentekonsa tukena isännöitsijä ammattimaisena asioiden ja vaihtoehtojen esittelijänä. Näin ei vaihdostilanteessa kuitenkaan ole.

Silloinkin kun hallituksen piirissä katsotaan olevan riittävästi osto-osaamista isännöitsijän valintatilanteen hoitamiseksi, kannattaa harkita siihen liittyvien rutiinien arvioinnin tueksi asiantuntijaa.

Taloyhtiön asiat tarkastustensa perusteella jo etukäteen hyvin tuntevan tilintarkastajan kytkeminen mukaan voisi olla erinomainen ratkaisu silloin, kun varsinaisen isännöitsijän valintamenettely hoidetaan muutoin. (Isännöitsijän valintaan vaikuttaminenhan ei sovi tilintarkastajalle.)

Esimerkkejä mahdollisista tulevaan toimintaan vaikuttavista keskeisistä dokumenteista ja tiedoista:

- Taloudellisesti merkittävimpiin ongelmalähteisiin kuuluvat tilinpäätösten mahdollisten verotuksellisten erityispiirteiden ohella lainaosuus- ja jälkilaskenta.

- Toinen usein runsaasti ongelmia aiheuttanut asiaryhmä ovat kiinteistöjen väliset yhteistyösopimukset. Ne on usein laadittu esimerkiksi kunnan toimesta tarpeettomankin sekaviksi.

Tiedonsiirto ajoissa

Isännöitsijöiden kanssa käydyissä keskusteluissa on tullut esille muun muassa seuraavia sujuvaa vaihdosta haittaavia menettelytapoja.

- Uusi isännöitsijä ei ota ajoissa yhteyttä saadakseen jo ennen vaihdosajankohtaa aineistoa välttämättömien perustietojen yms. hoitamiseksi. Esimerkkinä vastakereskontran perustaminen ja osoitteenmuutosten ilmoittaminen etukäteen (mainiten luonnollisesti voimaantuloajankohdan).
- Ne asiakirjat ja tiedot, joita ei käytännön syistä voida luovuttaa vielä vaihdoshetkellä, jäävät usein siirtämättä kohtuujassa joko siksi, ettei vanha isännöitsijä hoida niitä toimituskuntoon tai uusi ei pyynnöstä huolimatta sovi nouto- tai vastaanottoajankohtaa.
- Vanha isännöitsijä ei ole luonut itselleenkaan kuvaa yhtiössä ajankohtaisista merkittävistä erityispiirteistä ja avoimista asioista, tai ei ainakaan anna niistä selkeää tietoa seuraajalle.

Pahimmillaan ei ole noudatettu tapaa, jossa molemmat osapuolet yhdessä kävisivät läpi kunkin luovutusosuuden aineistot verraten kuittauslistan sisällön aineistoon. Esimerkiksi kirjanpidon osalta jokaista tositetta ei luonnollisesti käydä läpi, sen sijaan tilinpäätösten osalta tulee katsoa jokaisen vuoden tilinpäätöksen sisältyminen aineistoon. Samoin hallituksen pöytäkirjojen osalta katsotaan kaikkien kuittauslistan mukaisten pöytäkirjanumeroiden olevan aineistossa.

Parannuskeinoja

Taloyhtiön hallituksen kannattaa pyrkiä varmistamaan etukäteen arkistoaineiston ja muun tiedon siirtäminen taloyhtiön etujen mukaisesti: huolellisesti ja ammatillisesti ilman isännöitsijöiden keskinäistä kisailua tai suoranaista tilanteen hankaloittamista.

Alalla tulisi kehittää selkeät ohjeet lainaosuus- ja jälkilaskentaan. Toisinaan taloyhtiöissä joudutaan toteamaan lainaosuusvirheiden jälkiselvittelyn olevan erittäin vaikeaa ja kallista – joskus jopa mahdotonta – koska välttämättömiä laskentaan liittyviä dokumentteja on hävitetty. Ongelma on vakava, sillä kyseessä on osakkaiden kannalta yksi taloudellisesti merkittävimmistä virhemahdollisuuksista.

Saattaisi olla perusteltua siirtyä käytäntöön, jossa vaihdokseen paneutumisesta maksettaisiin korvaus sekä luopuvalle että vastaanottavalle isännöitsijälle tilanteen kartoittamisesta. Muussa tapauksessa asioihin paneutuminen jäänee usein edelleen niin heikoksi tai niin myöhäiseen vaiheeseen, että taloyhtiöille voi aiheutua turhia vahinkoja. Lisäksi turhien vaihdosten riskikin kenties vähenisi. ■

Kirjoittaja, HTM-tilintarkastaja Ilkka O.T. Tähtinen on osallistunut 40 vuotta taloyhtiöiden tilintarkastuksiin ja toimii Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus Oy Helsingissä, joka kuuluu Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus -ryhmään.

Eilen
Tänään

Kurkkaa : www.lumon.fi/taloyhtio

Parvekelasitus – sijoitus asumisviihtyvyyteen, energiansäästöön ja rakennuksen hyvinvointiin

Uusi tutkimus vahvistaa:
Parvekelasitus säästää energiaa

Jopa 10,7 % ja keskimäärin peräti 5,9 % säästö
asuintalon lämmitysenergian-kulutuksessa.
Vaikuttavat tulokset saatiin Tampereen yli-
opistossa elokuussa valmistuneessa DI Kimmo
Hilliahon tutkimuksessa parvekelasituksen
energiataloudellisista vaikutuksista.

Lue lisää tutkimuksesta www.lumon.fi tai
dspace.cc.tut.fi/dpub/handle/123456789/6765

RALA
PÄTEVYYS

REM
REAL ESTATE PROFESSION

DESIGN
FINLAND

LUMON
Viihtyvyyttä pitkälle tulevaisuuteen

www.lumon.fi
tai soita **020 7403 200**

(Puhelun hinta 8,28 snt + 7 snt/min (lankapuhelin)
tai + 17 snt/min (matkapuhelin).

Suomen Kiinteistölehti 9/2012 | 27