

Hallitustyöskentelyssä huomioon otettavia juridisia kysymyksiä

- Hyvä hallintotapasuositus päivitetty
- Etäkokousten sääntely
- KKO:n ratkaisu ilmalämpöpumpuista
- KHO:n ratkaisu tupakointikiellosta taloyhtiössä
- Akha tänään

Asiamies, asianaajaja, varatuomari, opetusneuvos Keijo Kaivanto

Kiinteistöalan hallitusammattilaiset ry

Akha tänään

- Uudet kotisivut julkaistaan joulukuussa
- Akhan uusi esite on ilmestynyt
- Hallitusammattilaisia 128
- Hallitusjäseniä 32

Suomen Kiinteistöliitto ry, Isännöintiliitto ry,
Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry & oikeusministeriö

Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus

Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus

- *Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus* uudistettiin syksyllä 2021.
- Suositus on tarkoitettu kaikkien taloyhtiöiden ja niissä toimivien käyttöön
- Sen ovat valmistelleet ja julkaisseet yhteistyössä Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry ja oikeusministeriö.
- Painetun kirjan on julkaissut Kiinteistömedia Oy.



Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus

Suosituksen käyttöönotto taloyhtiössä

- *Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus* koostuu 63:sta yksittäisestä suosituksesta, jotka on numeroitu ja ryhmitelty kahdeksaan eri aihealueeseen
- Tavoitteena on suosituksen soveltaminen taloyhtiössä kokonaisuudessaan.
- Suosituksen käyttöönotto voidaan kuitenkin toteuttaa myös vaiheittain taloyhtiön tarpeiden mukaan.



Suomen Kiinteistöliitto ry, Isännöinti liitto ry,
Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry & oikeusministeriö

Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus

Aihealueet

- Pidemmän ajan tavoitteet
- Yhtiökokous
- Hallitus
- Isännöinti
- Riskien hallinta ja riitojen ratkaisu
- Tilintarkastus ja toiminnantarkastus
- Osakas- ja asukasviestintä yhtiökokousten välillä
- Osakkaan oikeudet ja velvollisuudet

Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus

Hyvän hallintotavan pääperiaatteet

- Osakkaiden yhdenvertaisuus
- Taloyhtiön johdon huolellinen ja yhtiön edun mukainen toiminta
- Osakkaiden ja asukkaiden välinen huomaavaisuus ja suvaitsevuus
- Avoimuus
- Suunnitelmallisuus ja ennakointi

Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus

10 tärkeintä suositusta

1. Strategia (suositus 1)
2. Kokousaika, -paikka ja -osallistumistavat (suositus 3)
3. Hallituksen työjärjestys ja kokoussuunnitelma (suositus 14)
4. Taloyhtiön vuosikello (suositus 15)
5. Toimintakertomus (suositus 16)
6. Hallituksen jäsenten perehdyttäminen ja koulutus (suositus 19)
7. Isännöintisopimus (suositus 28)
8. Isännöintisopimuksen käsittely hallituksessa (suositus 29)
9. Yhtiön johdon työnjako tilikauden aikaisessa viestinnässä (suositus 43)
10. Osakkaan huomaavaisuus (suositus 58)

Suomen Kiinteistöliitto ry, Isännöintiliitto ry,
Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry & oikeusministeriö

Taloyhtiön hyvä hallintotapa- suositus



Top 10 suosituksien tavoitteet

- Taloyhtiön toiminnan suunnitelmallisuus
- Avoimuus
- Ennakoitavuus
- Asumisviihtyisyys
- Yhteishenki
- Hallitustyön laatu
- Isännöitsijän ohjaus ja valvonta
- Riskienhallinta
- Osakkaiden osallistumistavat ja aktivointi

Taloyhtiön hyvä hallintotapa- suositus

Loput suositukset

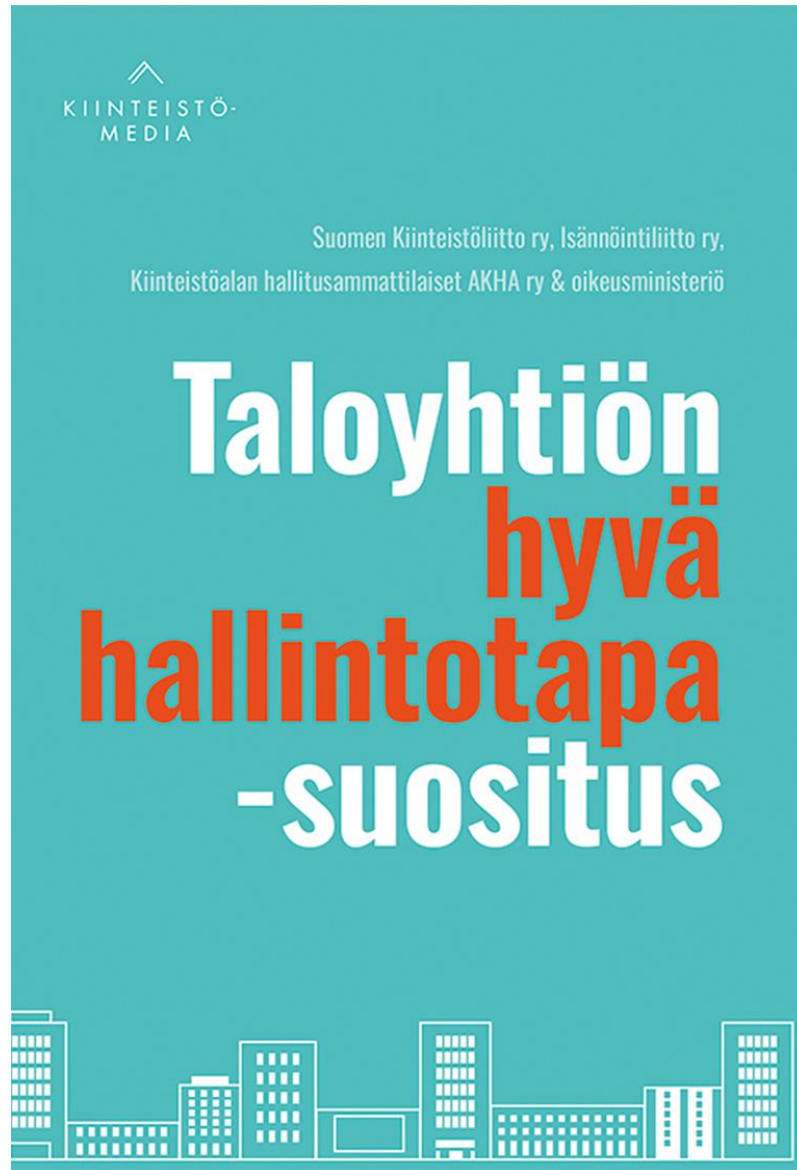
TOP 11-33

- Nämä suositukset tukevat 10 tärkeimmän suosituksen noudattamista ja niihin liittyvien tavoitteiden saavuttamista.

TOP 34-63

- Jos resursseja riittää, myös loput Taloyhtiön hyvän hallintotavan suositukset (31 kpl) kannattaa ottaa käyttöön.





Top 10 - Suositukset 1-3

- **Strategia (1)**
- Taloyhtiöllä on oltava osakkaiden yhteisen tahdon mukainen strategia. Strategiasta päätetään yhtiökokouksessa.
- **Kokousaika, - paikka ja osallistumistavat (3)**
- Yhtiökokous on järjestettävä siten, että osakkaat voivat osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää ääni-, puhe- ja ehdotusenteko-oikeuttaan.
- **Hallituksen työjärjestys ja kokoussuunnitelma (14)**
- Hallituksen on laadittava toimintaansa varten kirjallinen työjärjestys ja kokoussuunnitelma, joiden keskeinen sisältö on selostettava ja tiedotettava osakkaille ja asukkaille

Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus



Top 10- Suositukset 4-5

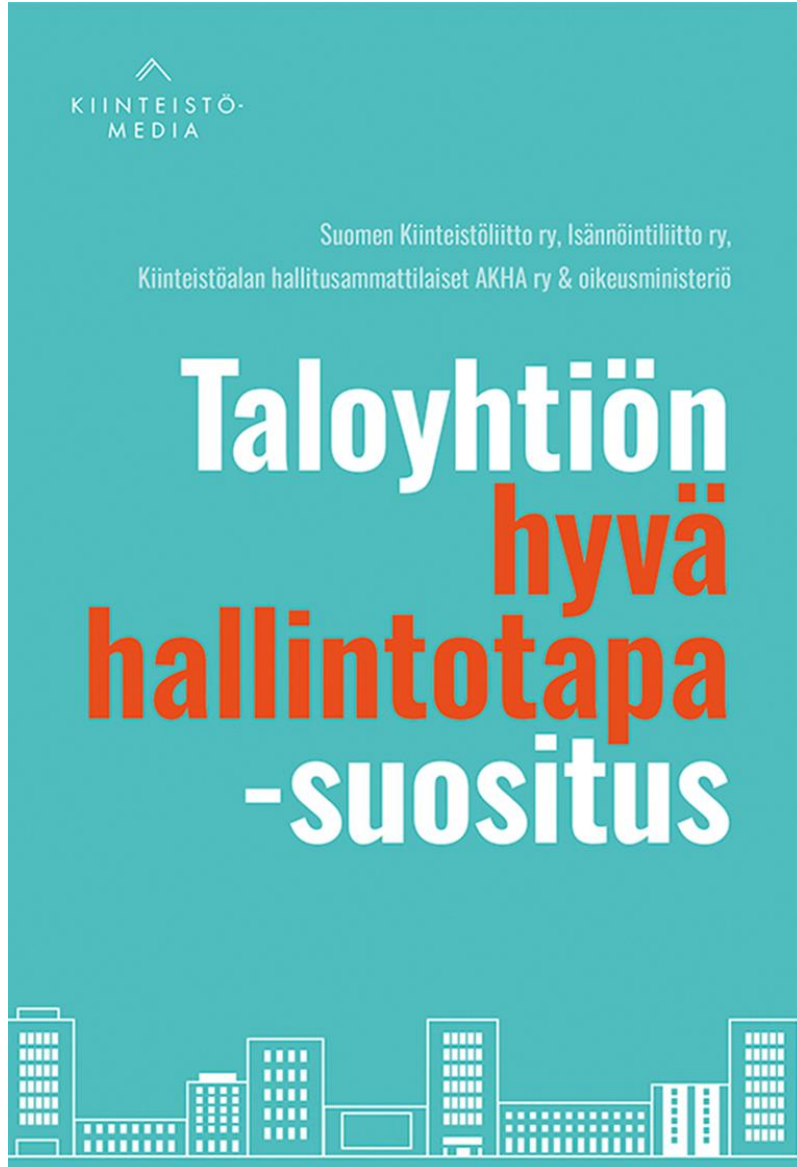
- Taloyhtiön vuosikello (15)
- Hallitus ja isännöitsijä laativat toiminnalle vuosikellon, joka sisältää myös viestinnän osakkaille ja asukkaille.
- Toimintakertomus (16)
- Toimintakertomuksessa annetaan lakisääteisten tietojen lisäksi tietoa yhtiöstä ja sen toiminnasta, yhtiön hallinnosta, lämmön, sähkön, veden ym. Kulutuksesta, vakuutuksista ja muusta riskienhallinnasta ja yhtiön strategiasta ja sen toteutumisesta.

Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus



Top 10- Suositukset 6-8

- Hallituksen jäsenten perehdyttäminen ja koulutus (19)
- Hallituksen uusi jäsen ja puheenjohtaja on perehdytettävä tehtäväänsä.
- Hallituksen uuden jäsenen perehdyttää ensisijaisesti hallituksen puheenjohtaja. Uuden puheenjohtajan perehdyttää yleensä edellinen hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä.
- Isännöintisopimus (28)
- Isännöintipalveluista laaditaan aina kirjallinen sopimus.
- Isännöintisopimuksen käsittely hallituksessa (29)
- Isännöintisopimus käydään läpi hallituksessa kerran vuodessa



Top 10- Suositukset 9-10

- Yhtiön johdon työnjako tilikauden aikaisessa viestinnässä (43)
- Hallitus ja isännöitsijä sopivat, miten tilikauden aikainen osakas- ja asukasviestintä järjestetään taloyhtiössä.
- Osakkaan huomaavaisuus (58)
- Osakas ottaa huoneistonsa ja taloyhtiön yleisten tilojen käytössä huomioon myös toiset osakkaat ja asukkaat.

Etäkokousten sääntely

- Lausuntokierroksella OM:n ehdotus etäkokousten sääntelyksi
- Etäyhtiökokous
- Hybridikokous
- Fyysinen kokous
- Milloin voi vaatia etäkokousmahdollisuutta
- Milloin voi vaatia fyysistä kokousta
- Yhtiöjärjestyksen merkitys
- Yhtiökokouksen päätös
- Voimaantulo

KKO:n ratkaisu ilmalämpöpumpuista

- KKO:2021:32

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja oli asennuttanut osakehuoneistoonsa kuuluvalla parvekkeelle ilmalämpöpumpun siten, että sen sisä- ja ulkoyksikön välinen läpivienti oli tehty rakennuksen ulkoseinään. Korkeimman oikeuden ratkaisusta ilmenevillä perusteilla katsottiin, että ilmalämpöpumpun asentamista oli arvioitava asunto-osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n mukaisena osakehuoneistossa tehtävänä muutostyönä.

KHO:2021:162 Tupakointikiellon määrääminen

- Asiassa oli kysymys sen arvioimisesta, voitiinko asuinhuoneiston sisätiloihin määrätä taloyhtiön hakemuksesta tupakkalain 79 §:n 2 momentissa tarkoitettu tupakointikielto.
- Asunto-osakeyhtiön mukaan talossa oli ollut pitkään jatkunut tupakansavuhaitta. Asunto-osakeyhtiö oli selvittänyt tupakansavun kulkeutumista merkkiainekokeilla, joissa oli havaittu savun kulkeutuvan asunnosta toiseen. Määräyksen kohteena olevassa asunnossa oli tehty rakenteiden korjauksia ja tiivistyksiä, joilla oli pyritty ehkäisemään tupakansavun kulkeutumista toisiin asuintiloihin. Huoneistossa asuvaa oli myös ohjeistettu tupakoimaan siten, että tupakansavun leviäminen muihin huoneistoihin estyisi. Tupakansavun kulkeutumista ei kuitenkaan ollut saatu estettyä.
- Korkein hallinto-oikeus katsoi, että tulkittaessa asuinhuoneiston asuintiloja koskevan tupakointikiellon määräämisen edellytyksiä oli otettava huomioon lain tavoitteena oleva tupakansavulle altistumiselta suojeleminen sekä julkiselle vallalle perustuslaissa asetettu velvoite edistää väestön terveyttä. Tupakointikiellon määräämisen lähtökohtana tuli olla jokaisen oikeus välttyä toistuvasta altistumisesta tupakansavulle asuintiloissaan. Määrättäessä asuinhuoneiston asuintilaa koskevaa kieltoa tuli kuitenkin perustuslain yksityiselämän ja kotirauhan suojasta todettu huomioon ottaen varmistua siitä, että tupakansavun kulkeutumisen ehkäiseminen ei ollut kohtuudella mahdollista rakenteiden korjaamisella tai muuttamisella ja että kulkeutumista tapahtui muutoin kuin vain poikkeuksellisesti.

KHO:2021:162 Tupakointikiellon määrääminen

- Esitetty selvitys osoitti, että tupakansavua kulkeutui muihin asuinhuoneistoihin muutoin kuin poikkeuksellisesti. Asunto-osakeyhtiö oli teettänyt kohtuudella vaadittavat toimenpiteet rakenteiden korjaamiseksi ja muutoksenhakijalle oli varattu mahdollisuus ehkäistä savun leviämistä omilla toimenpiteillään. Näin ollen tupakkalain 79 §:n 2 momentin edellytykset tupakointikiellon määräämiselle täyttyivät.
- Muutoksenhakija oli valituksessaan vedonnut myös siihen, että hänellä oli terveydentilansa johdosta vaikeuksia siirtyä hissittömässä talossa sijaitsevasta asunnostaan ulkona sijaitsevalle tupakointipaikalle. Asiassa oli tämän johdosta vielä arvioitava, oliko tupakointikieltomääräystä annettaessa otettava huomioon tupakoitsijan henkilökohtaiset olosuhteet.
- Korkein hallinto-oikeus totesi, että tupakansavu on terveyshaitta. Asuinhuoneiston asuintilaan määrättävän tupakointikiellon tarkoituksena on suojata muita asukkaita toistuvilta altistumiselta tupakansavulle omissa asuintiloissaan ja näin estää terveyshaittojen aiheutuminen. Se, että määräyksen noudattaminen oli tupakoitsijalle hänen terveyteensä liittyvistä syistä johtuen mahdollisesti vaikeaa tai hankalaa, ei oikeuttanut altistamaan muita asukkaita tupakansavulle.
- Näin ollen kunnan terveystarkastajan oli tullut määrätä tupakointikielto asunnon sisätiloihin.