

Näin onnistut hallitustyössä

3.6.2026 webinaari



Webinaarin aiheet

Näin onnistut hallitustyössä

- Sisäänajo hallitustyöskentelyyn
- Hallituksen ja isännöitsijän välinen työnjako
- Hallitus vai yhtiökokous - kuka päättää?
- Päätöksenteko ja hallituksen vastuu
- Tiedottaminen ja viestintä

Juristit Jonna Puolanto ja Sanni Nuutinen,
Kiinteistöliitto Uusimaa

Ennakkokysymyksiä ja loppukeskustelu

Aineisto tulee jäsensivuille ja palautekysely ilmoittautuneille.



Kiinteistöliitto Uusimaa 2025



jäseniä yhteensä **13 432**

+ **311** uutta jäsentä



11 uutiskirjettä, joilla

33 751 vastaanottajaa

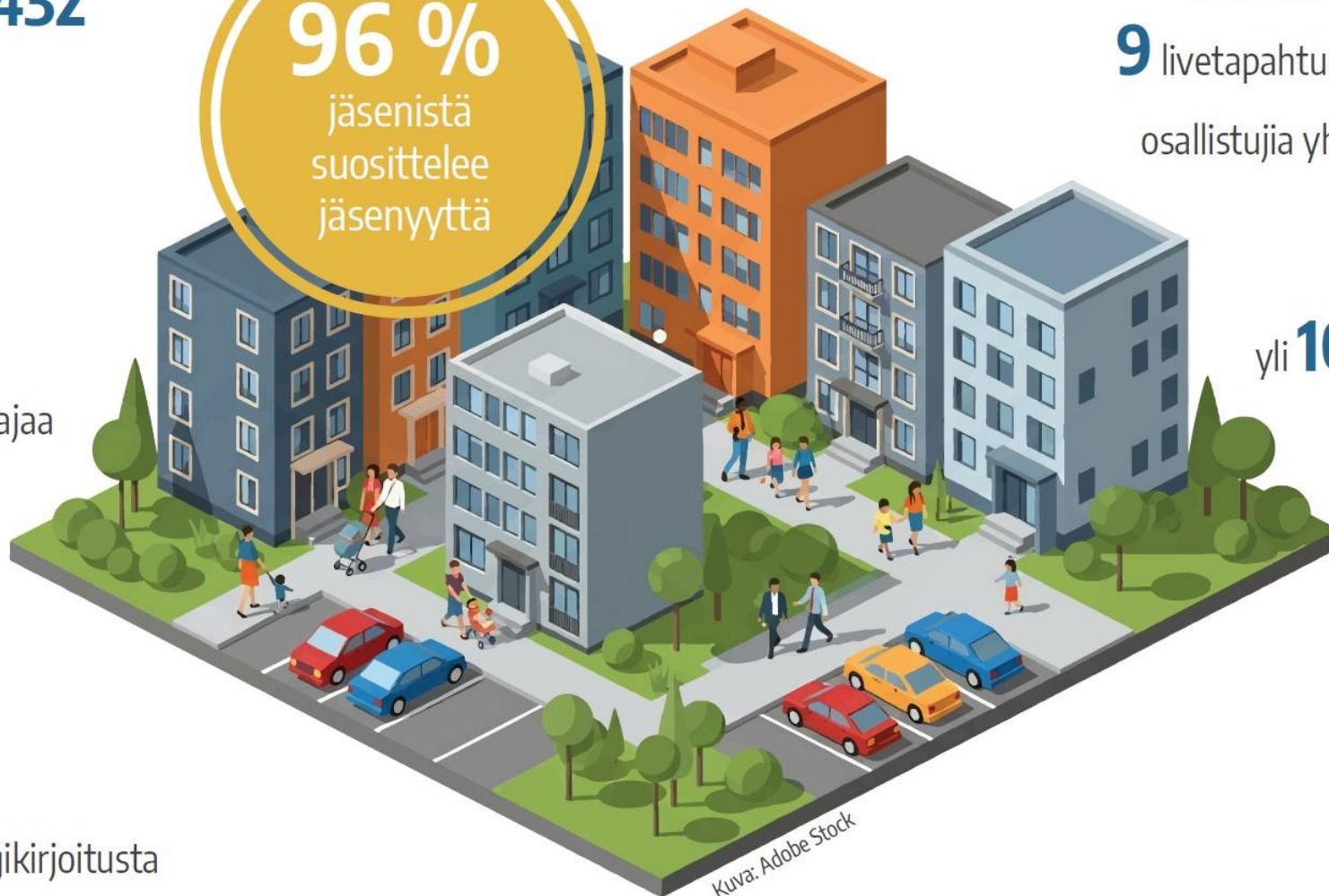


4 alueellista lehteä



21 ajankohtaista blogikirjoitusta

96 %
jäsenistä
suosittelee
jäsenyyttä



23 tilaisuutta, joista **10** webinaaria
9 livetapahtumaa **4** hybridi-tapahtumaa
osallistujia yhteensä **11 508** henkilöä



yli **10 000** neuvontapuhelua



19 henkilöä, joista
10 lakiasiantuntijaa ja
3 teknistä asiantuntijaa



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Seuraa meitä Facebookissa,
Instagramissa ja LinkedInissä



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Näin onnistut hallitustyössä

- Uuden hallituksen jäsenen koulutus

Jonna Puolanto, juristi, VT, OTK

Sanni Nuutinen, juristi, OTM

SISÄÄNAJO HALLITUSTYÖSKENTELYYN



Järjestäytymiskokous

- Pidetään pian yhtiökokouksen jälkeen
- Päätetään toimintaperiaatteista:
 - ▶ Kokousten ajankohta ja –paikka
 - ▶ Kutsujen toimittaminen
 - ▶ Käytännöt estyneisyyden ilmoittamisessa
 - ▶ Varajäsenten osallistuminen





Miten tehtäviä tulisi jakaa
hallituksen jäsenten kesken?

Ota haltuun Top 10

1. Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)

- ▶ www.finlex.fi

2. Yhtiöjärjestys

- ▶ Ns. yhtiön sisäinen laki

ASUNTO OY MALLITALON YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Mallitalo.

2 § Yhtiön kotipaikka on Espoo.

3 § Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Espoon kaupungissa sijaitsevaa kiinteistöä 49-12-123-1 sekä sille rakennettua asuinrakennusta.

Yhtiön omistamassa rakennuksessa on huoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta yli puolet varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.

4 § Yhtiön omistamassa rakennuksessa oikeuttavat osakkeet hallitsemaan asuinhuoneistoja seuraavasti:

Nro	krs	laatu	m2	Osakkeiden	
				lkm	nrot
A 1	1	2h+k+s	51,5	122	1 - 122
A 2	1	2h+k+s	51,5	122	123 - 244
A 3	2	2h+k+s	53,0	125	245 - 369
A 4	2	2h+k+s	51,5	122	370 - 491

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät saunatilat sekä yhtiön piha-alueella sijaitsevat 4 autopaikkaa.

5 § Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettavan hoito- ja pääomavastikkeen suuruuden käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja huoneistojen pinta-aloja.

Pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta.

Hoitovastikkeella katetaan muut kuin pääoma- ja vesivastikkeella katettavat yhtiön menot.

Huoneistokohtaisesti kulutetusta vedestä, jätevedestä sekä veden lämmittämisestä aiheutuneista kustannuksista suoritetaan vesivastike, jonka suuruuden yhtiökokous määrää huoneistoissa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella.

Vastikkeiden maksuajan ja -tavan määrää yhtiökokous.

7 § Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu kolme (3) varsinaista jäsentä.

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

11 § Yhtiöllä on yksi (1) toiminnantarkastaja ja yksi (1) |
toiminnantarkastajan sijainen.

Toiminnantarkastajan toimikausi päättyy ja uuden toimikausi alkaa uuden toiminnantarkastajan valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Muuta huomioitavaa mm.:

- ❖ Kokouskutsun toimittaminen
- ❖ Lunastuslauseke
- ❖ Kunnossapitovastuumääräys

Ota haltuun Top 10

3. Viimeisin tilinpäätös

4. Yhtiön sopimukset

- ▶ Isännöintisopimus
- ▶ Kiinteistöpalvelusopimukset
- ▶ Yhteisjärjestely-/hallinnanjakosopimukset

5. Järjestyssäännöt, autopaikkasäännöt

Ota haltuun Top 10

6. Kunnossapitotarveselvitys,
mahdollinen kuntoarvio tai –tutkimus

7. Pelastussuunnitelma

8. Vakuutuskirja vakuutusehtoineen

9. Aikaisemmat kokospöytäkirjat

10. Yhtiön linjaukset

HALLITUKSEN JA ISÄNNÖITSIJÄN VÄLINEN TYÖNJAKO



Hallituksen tehtävät

- Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän on ”huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua”
 - ▶ huolehtii yhtiön hallinnosta,
 - ▶ kiinteistön ja rakennusten pidon sekä muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä,
 - ▶ kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä

Isännöitsijän tehtävät

- ▶ Huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön päivittäistä hallintoa
 - Hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti
- ▶ Huolehtii, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty
 - Hallituksen **valvontavastuu**



Isännöitsijän tehtävät

- ▶ Hallituksen tiedonsaantioikeus
 - Isännöitsijän on annettava hallitukselle tiedot, jotka ovat tarpeen hallitustehtävien hoitamiseksi
 - Viime kädessä hallitus päättää, mitä tietoja se tarvitsee

Hallituksen tehtäviä

- Yhtiökokouksen koolle kutsuminen
- Yhtiökokouksen päätösten valmistelu ja täytäntöönpano
- Kunnossapitotarveselvityksen laatiminen
- Korjaus- ja kunnossapitourakoiden käsittely



Hallituksen tehtäviä

- Talousarvion tekeminen sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen käsittely, vastike- ja kuluseuranta
- Hallintaanotto-prosessin käynnistäminen
- Osakkaiden remonttien koordinointi
- Asukaskyselyiden teettäminen, talkoiden järjestäminen



Hallituksen tehtäviä

- Isännöitsijän valinta ja erottaminen sekä tehtävien hoidon valvonta
- Isännöintisopimuksen laadinta
 - ▶ Taloyhtiön hyvä hallintotapa suosittaa:
 - Isännöintipalveluista aina kirjallinen sopimus
 - Isännöintisopimus käydään läpi hallituksen kokouksessa kerran vuodessa





Hallituksen pj:n lakimääräiset tehtävät

- Hallituksen koolle kutsuminen tarvittaessa
- Hallitusten kokousten johtaminen
- Hallituksen kokouksessa äänten mennessä tasan puheenjohtajan kanta ratkaisee
- Hallituksen kokouksen pöytäkirjan allekirjoittaminen
- Toiminimen kirjoitusoikeus yhtiöjärjestysmääräysten mukaisesti



Millaisia päätöksiä hallituksen
puheenjohtaja voi tehdä itsenäisesti?

HALLITUS VAI YHTIÖKOKOUS – KUKA PÄÄTTÄÄ?



Hallituksen toimivalta

- Yhtiökokouksen päätös toimiin, jotka:
 - ▶ Yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen ovat **epätavallisia** tai **laajakantoisia**;
 - ▶ Vaikuttavat olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen;
 - ▶ Vaikuttavat olennaisesti vastikkeisiin tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.
- Poikkeus: kiireelliset toimenpiteet



Kuinka suuren euromääräisen hankinnan hallitus voi tehdä ilman yhtiökokouksen päätöstä?



Päittääkö hallitus vai yhtiökokous?

1. Isännöintisopimuksen kilpailuttaminen
2. Järjestyssääntöjen muuttaminen
3. Puun kaataminen yhtiön pihalta
4. Yhtiön hallinnassa olevien autopaikkamaksujen suuruus

KOKOUKSET JA PÄÄTÖKSENTEKO



Hallituksen kokouksen koollekutsuminen

- Kutsu vapaamuotoinen
 - ▶ Selvä esityslista ja materiaalit etukäteen sujuvoittaa
- Suositus: toimitus kirjallisesti väh. 1 vko ennen
- PJ vastaa siitä, että hallitus kokoontuu tarvittaessa
 - ▶ Isännöitsijällä ja jäsenillä oikeus vaatia koolle kutsumista
 - ▶ Jos pj kieltäytyy, kutsun voi toimittaa isännöitsijä tai jäsen yksin, jos vähintään puolet hallituksen jäsenistä hyväksyy koolle kutsumisen



Läsnäolo-oikeus hallituksen kokouksissa

- Hallituksen jäsenen läsnäolo-oikeus on henkilökohtainen
- **Varajäsenet**
 - ▶ Oikeus osallistua, kun toimii varsinaisen jäsenen tilalla
 - ▶ Hallitus voi sallia muulloinkin (ei äänioikeutta)
- **Isännöitsijä**
 - ▶ Oikeus olla läsnä ja käyttää puhevaltaa, ellei hallitus toisin päätä
- **Ulkopuoliset**
 - ▶ Hallitus päättää



Päätöksenteko hallituksessa

- Hallitus tekee päätöksensä kokouksessa
 - ▶ Voi olla puhelin-, sähköposti- tmv. kokous
- Päätösvaltainen
 - ▶ Kun paikalla yli puolet valituista jäsenistä, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä
- Asiat ratkaistaan **enemmistöpäätöksin**
 - ▶ Jokaisella jäsenellä yksi ääni
 - ▶ Jos äänet tasan, pj:n ääni ratkaisee (pj:n vaalissa arpa)

Esityslistalla säännöllisesti

- **Yhtiön taloudellinen tilanne**

- ▶ Maksuvalmius: tilin saldo, tulevat suuret maksut
- ▶ Vastikerästit ja niihin puuttuminen
- ▶ Talousarvion toteuma, kulutusseuranta
- ▶ Poikkeamat heti selvitykseen

- **Kiinteistön kunto ja kunnossapitoasiat**

- **Osakkaiden remontti-ilmoitukset, häiriöilmoitukset**

- **Ajankohtaiset asiat**

- ▶ Vahingot, reklamaatiot, sopimusasiat, viranomais- tai vakuutusasiat...
- ▶ <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtionvuosi/vuosikello/>



Esteellisyys

- Hallituksen jäsen ei saa osallistua sellaisen asian käsittelyyn, joka koskee:
 - ▶ hänen ja yhtiön välistä sopimusta tai muuta oikeustointia;
 - ▶ hänen huoneistonsa uudistusta tai muuta kuin välttämätöntä kunnossapitoa, joka poikkeaa muista huoneistoista;
 - ▶ hänen huoneistonsa ottamista yhtiön hallintaan.

Hallituksen jäsen ei myöskään saa ottaa osaa yhtiön ja kolmannen välisen asian käsittelyyn, jos hänelle on odotettavissa siitä olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhtiön edun kanssa.

Hallituksen kokouspöytäkirja

- Päätökset
- Äänestykset
- Päätösten perustelut tai taustatiedot?
- Oikeus jättää eriävä mielipide
- Allekirjoitettava
- Säilytettävä koko yhtiön olemassaolon ajan
- Onko pöytäkirja julkinen?



Tiedottaminen ja viestintä

- Viestinnästä **on sovittava** yhtiökohtaisesti
 - ▶ Miltä osin hoitaa isännöitsijä ja miltä osin hallitus?
- Kanavia tarjolla paljon
 - ▶ Isännöinnin oma sähköinen järjestelmä, sähköposti, sosiaalisen median alustat ja viestipalvelut, perinteiset tai sähköiset ilmoitustaulut, taloyhtiön omat verkkosivut, paperiset tiedotteet...

Viestintäsuositus taloyhtiöille



Isännöinti liitto



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asiassa



OIKEUSMINISTERIÖ

HALLITUKSEN VASTUU



Hallituksen vastuu

Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on korvattava vahinko,

- a. jonka hän on tehtävässään **huolellisuusvelvoitteen vastaisesti** tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle
- Velvollisuus toimia huolellisesti ja yhtiön edun mukaisesti
 - Objekttiivinen arviointi
 - Korostuu esim. korjaushankkeissa
 - Tunnista, mitä et tiedä: hyödynnä asiantuntijaa



Hallituksen vastuu

Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on korvattava vahinko,

- b. jonka hän on tehtävässään asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkaalle tai muulle henkilölle
- Tuottamusolettama – johdon osoitettava huolellisuus
 - Päätösten ja toimien dokumentointi!





Esimerkkejä vastuutilanteista

1. Hallitus ylittää toimivaltansa

- ▶ ”Kampanja: aurinkopaneelit erikoistarjouksessa nopealla päätöksellä!”
- ▶ Kustannus 40.000 e, rahoitus myöh. lainalla
- ▶ Talousarviossa ei varauduttu, ei yk-päätöstä
- ▶ Osakkaat vastustavat, sopimus ei purettavissa ilman kustannuksia

Esimerkkejä vastuutilanteista

2. Reklamaatio laiminlyödään

- ▶ Kattoremontin jälkeen havaitaan mahdollisia puutteita
- ▶ Isännöitsijä ehdottaa urakoitsijalle reklamointia heti kirjallisesti, hallitus haluaa seurata tilannetta
- ▶ Asia unohtuu, reklamaatio-oikeus menetetään, taloyhtiö joutuu maksamaan korjauksia itse

Oikeustapaus:

Piharemontin budjetin ylittäminen

- Yhtiökokous päätti piharemontista, tarkoitus suorittaa vain välttämättömimmät korjaukset (pätös 27.000 e lainasta)
- Urakka oli laajentunut huomattavasti ja kustannukset lopulta 45.000 e
- Yhtiökokouksen päättämä budjetti oli ylitetty n. 18.000 eurolla



Rovaniemen HO
28.6.2013 nro 587

Oikeustapaus:

Piharemontin budjetin ylittäminen

- Hpj A hoiti remonttia aktiivisesti.
 - ▶ Hyväksyi omavaltaisesti lisätöitä sekä vastasi urakan sopimuksista ym.
 - ▶ Kieltäytyi viemästä urakan laajenemista yk:n päätettäväksi.
 - ▶ Hallituksen jäsen B ns. apuroolissa eikä ollut vastustanut pj:n toimia.
- Hovioikeus tuomitsi A:n ja B:n korvausvastuuseen
- Hovioikeus jakoi yhtiölle suoritettavan korvauksen siten, että A:n vastattavaksi tuli 80 % tuomituista kokonaisvahingoista.



Rovaniemen HO
28.6.2013 nro 587

Vastuuvapaus

- Päätetään varsinaisessa yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä
- Kyse kanteen nostamiseen varautumisesta
- Voidaan päättää myös henkilö- tai tehtäväkohtaisesti (esim. keskeneräinen korjaushanke)
- Hallituksen jäsenet esteellisiä äänestämään
- Vastuuvapauden epääminen epäluottamuslauseena?



Taloyhtiön vakuutusturva

- Hallituksen ja isännöitsijän on huolehdittava taloyhtiön riittävästä vakuutusturvasta
- Usein suositeltavaa, että yhtiöllä on ns. all risk-vakuutus
- Huomioidaan hallituksen jäsenten vastuuvakuutukset sekä lisääntynyt vakuutustarve esim. peruskorjaushankkeissa





Mikä avuksi?

1. Tunne taloyhtiösi

- ✓ Perehdy yhtiösi keskeisiin asiakirjoihin
- ✓ Tunnista tulevat kunnossapitotarpeet pääpiirteittäin

2. Hyödynnä asiantuntijoita

- ✓ Ammattitaitoinen isännöitsijä on hallituksen tärkein työpari
- ✓ Turvaudu asiantuntija-apuun erityisosaamista vaativissa asioissa



Mikä avuksi?

3. Valmistele ja dokumentoi päätökset huolellisesti

- ✓ Laadi päätöksistä selkeät pöytäkirjat
- ✓ Tunnista toimivallan rajat

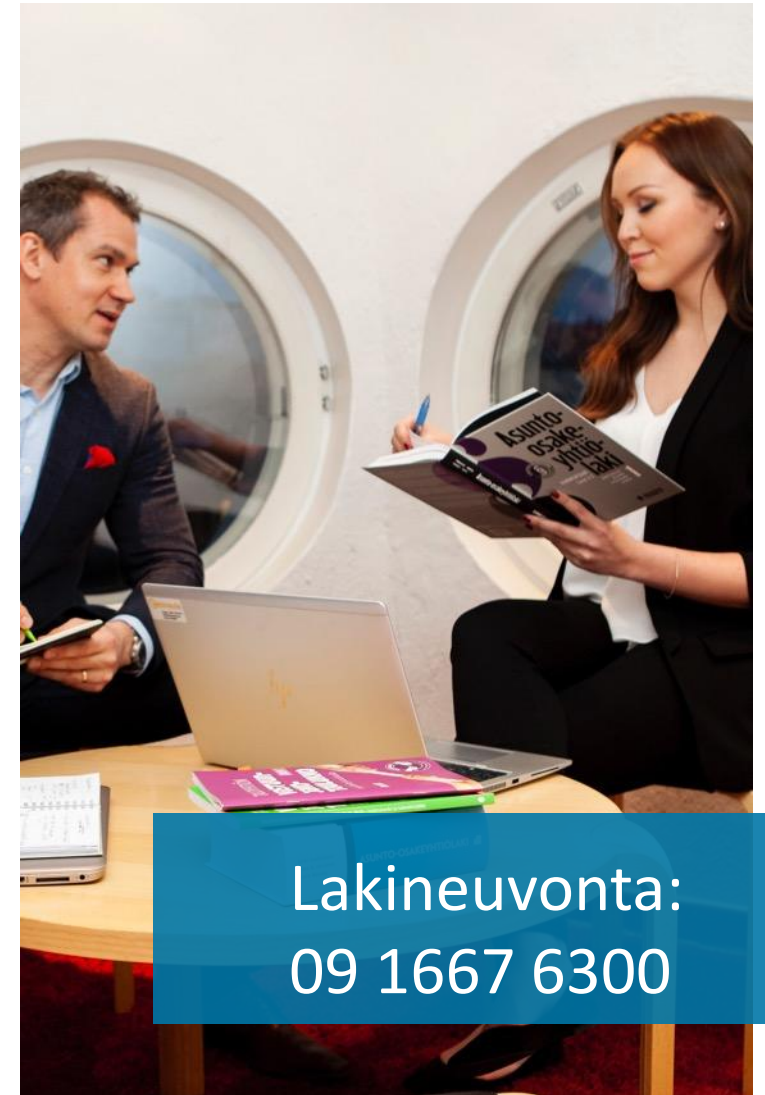
4. Seuraa yhtiön tilannetta

- ✓ Vastike- ja kulutilanne
- ✓ Reagoi poikkeamiin

Kaikkea ei tarvitse osata – tärkeintä on aktiivisuus ja kiinnostus

Maksuton lakineuvonta

- Joka arkipäivä juristimme neuvovat mm:
 - ▶ Vastuukysymyksissä, kuten remontit ja erilaiset vauriotilanteet
 - ▶ Yhtiökokousasioissa, hallituksen toiminnassa
 - ▶ Ajankohtaisissa asioissa: ilmalämpöpumput, sähköautojen lataus, erilaiset vastikkeet...



Mistä lisätietoa?

Maksulliset oppaat

- kiinteistomedia.fi - jäsenalennus 20 %

Hyödynnä jäsensivut

- Hallituksen tehtävät ja vastuut -kirja
- Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen -kurssi sekä puheenjohtajan kurssi

Suomen Kiinteistöliiton verkkosivut

