

30.10.2024

Mitä hyötyä isännöinnin valvonnasta on taloyhtiölle?

Jenni Valkama
Johtava lakiasiantuntija
Isännöinti



isännöinti

Mikä Isännöinnin eettinen neuvosto?

- Perustettu Keskuskauppakamarin yhteyteen, toiminta alkanut 1.1.2024
 - Korvaa ISAn ja Isännöintiliiton vanhat valvontamenettelyt
- Keskuskauppakamari nimittää pj:n ja varapj:n lisäksi enintään 6 muuta jäsentä
 - Isännöintiliiton ja Kiinteistöliiton esityksestä 2+2 jäsentä
- Pääsihteeri: Raisa Harju, Keskuskauppakamari
- Jäsenet
 - käräjätuomari Juha Kärkölä (pj)
 - lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen (vpj)
 - asianajaja Minna Ravi
 - professori Ari Ekroos
 - johtava lakiasiantuntija Jenni Valkama (IL)
 - isännöitsijä Mauri Niemelä (IL)
 - lakiasiainjohtaja Jenni Hupli (KL)
 - riskienhallintapäällikkö, VT Janne Heiliö (KL)



Isännöinnin eettinen neuvosto

- Tehtävä antaa lausuntoja siitä, onko tietty isännöintialan ammattimainen toimija menetellyt isännöinnin eettisten ohjeiden vastaisesti
- Maksu lausuntopyynnöstä tällä hetkellä 375e
- Lausuntopyynnön voivat tehdä
 - Isännöinnin asiakasyhteisö (hallituksen päätöksellä)
 - IL, KL, ISA (myös jäsenet / jäsenyhdistykset / ISA-auktorisoidut)
- Lausuntoa voi pyytää
 - Isännöintiliiton jäsenyrityksestä
 - ISA:n auktorisoimasta toimijasta
 - Muusta isännöintialan ammattimaisesta toimijasta, joka on isännöintisopimuksessa sitoutunut noudattamaan isännöinnin eettisiä ohjeita



Isännöinnin eettinen neuvosto

- Lausuntopyyntö tehtävä 12kk kuluessa menettelyn ilmenemisestä
 - Jos ilmenee vasta sopimuksen päättymisen jälkeen, lasketaan 12kk päättymisestä
 - Erytisen painavasta syystä sen jälkeenkin, ei kuitenkaan 24kk vanhemmista tapahtumista
- Seuraamukset ovat suositusluonteisia
 - Suositus IL:lle ja ISA:lle antaa jäsenelle huomautus / varoitus / erottaa tai poistaa auktorisointi määräajaksi tai pysyvästi
 - Muille huomautus tai varoitus
 - Lisäksi voidaan antaa kehoitus muuttaa toimintaa ja/tai menettelytapaohjeistusta
- Lausunnot julkisia, ellei toisin päätetä
 - Julkaistaan Keskuskauppakamarin verkkosivuilla <https://kauppakamari.fi/palvelut/isannoinnin-eettinen-neuvosto/annetut-lausunnot/>
 - Toimijan nimi julkaistaan vain, jos vakavampi seuraamus kuin huomautus



Isännöinnin eettinen neuvosto uudistaa isännöinnin valvonnan luotettavaksi, riippumattomaksi ja uskottavaksi alan valvontajärjestelmäksi ja rakentaa luottamusta isännöintialaan.



Mitä hyötyä neuvostosta on taloyhtiöille?

- Puolueettoman tahon kannanotto erimielisyyteen siitä, onko isännöinnin toiminta ollut eettisten ohjeiden mukaista
 - Esim. huolellista ja taloyhtiön edun mukaista
- Tulkintakannanotto yksittäistapauksessa siitä, mikä on tai ei ole ollut eettisten ohjeiden mukaista toimintaa
- Ajan ja lausuntojen julkaisemisen myötä saadaan laajemminkin tulkintaa siitä, millainen toiminta katsotaan eettisten ohjeiden mukaiseksi ”hyväksi isännöinniksi”
- Toimijan nimen julkaisemisen myötä tietoa siitä, jos isännöintiyrityksen toiminnassa on havaittu vakavampia laiminlyöntejä
- Ei kuluriskiä, kuten oikeudenkäynnissä
- Isännöintiä valittaessa voi valita toimijan, joka on menettelyn piirissä



Hyötyykö isännöinti?

- Isännöinti saa lausunnon / seuraamuksen myötä mahdollisuuden tarkastella omaa toimintaa
 - Onko kyseessä yksittäinen virhe?
 - Olisiko tilanne voitu välttää toimimalla toisin?
 - Onko asiakasta kuultu ja mahdollinen reklamaatio hoidettu asianmukaisesti?
 - Onko tarvetta korjata toimintatapoja?
- Ulkopuolisen tulkinta siitä, onko toiminta ollut isännöinnin eettisten ohjeiden mukaista vai ei
- Ohjaava vaikutus koko isännöintialalle
- Mahdollisuus ”hyville” erottua niistä, joiden toiminnassa on vakavampia puutteita

Neuvoston toimivallan rajat

- Ei ota käsiteltäväksi asiaa, joka
 - On vähäinen
 - On jo käsitelty
 - On vanhentunut
- Ei käsittele lausuntopyyntöjä, jotka koskevat muita, kuin Isännöintiliiton jäseniä, ISA-auktorisoituja tai niitä, jotka ovat sopimuksella sitoutuneet noudattamaan Isännöinnin eettisiä ohjeita
- Ei ota kantaa vahingonkorvausvelvollisuuteen tai korvauksen suuruuteen



Mitä huomioida lausuntopyynnön tekemisessä?

- Onko neuvoteltu isännöintiyrityksen kanssa?
 - Onko reklamoitu?
 - Onko reklamaatio käsitelty asianmukaisesti?
 - Onko mahdollinen virhe korjattu?
- Onko kyseessä vähäinen asia, esim. yksittäinen virhe, joka on korjattu?
- Kuinka vanhasta asiasta on kyse?
- Lausuntopyynnössä on yksilöitävä toiminta, jonka epäillään olevan eettisten ohjeiden vastaista
 - Myös eettisten ohjeiden kohdat
- Lausuntopyynnön liitteenä toimitettava asiakirjaselvitystä, josta lausuntopyynnössä kuvatut asiat käyvät ilmi
 - Esim. pöytäkirjat, sähköpostiviestit jne.





Kysymyksiä?

Jenni Valkama



Jenni.valkama@isannointiliitto.fi

Isännöinti
PL 1370, 00101 HELSINKI

isannointiliitto.fi



Kiitos

