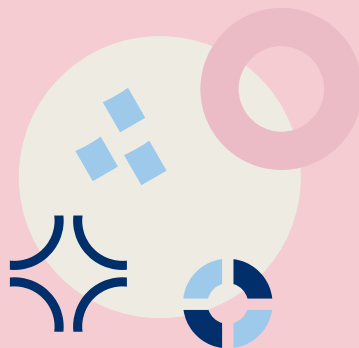


Isännöinnin eettisen neuvoston toiminta ja merkitys

Pääsihteeri
Raisa Harju

KESKUS-
KAUPPAKAMARI

8.10.2025



Isännöinnin eettiset ohjeet

- Isännöintiliiton jäsenet sekä ISA-auktorisoidut isännöintiyritykset ja isännöitsijät ovat *sitoutuneet noudattamaan eettisiä ohjeita*
 - Myös muut tahot voivat sitoutua näihin *isännöintisopimuksessa!*
- Mikä merkitys ohjeilla on, jos toimintaa ei valvota?
 - Aiemmin valvontaa toteutettiin Isännöintiliiton ja ISA ry:n toimesta
 - OM:n arviomuistio 2020: "Isännöinnin laatu voitaisiin tehokkaimmin ja tuloksellisimmin hoitaa itsesääntelyn ja alan järjestämän valvonnan kautta."

Isännöinnin eettinen neuvosto

- Aloittanut Keskuskauppakamarin yhteydessä 1.1.2024
- Sopijaosapuolina Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, ISA ry ja Keskuskauppakamari
- <https://kauppakamari.fi/palvelut/isannoinnin-eettinen-neuvosto/>
- Toimikausi 3-vuotta
 - Pj + varapj + 6 jäsentä ja näille varajäsenet
 - Pj, varapj ja jäsen voidaan nimittää peräkkäin uudelleen enintään 2 kertaa

Isännöinnin eettinen neuvosto

- Puheenjohtaja johtava kihlakunnanvouti Marika Valjakka
- Varapj Lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen
- AA Minna Ravi (*AA Tiina Koskinen-Tammi*)
- Professori Ari Ekroos (*Apulaisprof. Marika Salo-Lahti*)
- Johtava lakiasiantuntija Jenni Valkama (*Toimitusjohtaja Mia Koro-Kanerva*)
- Hallituksen puheenjohtaja Mauri Niemelä (*Myyntijohtaja Kari Lairila*)
- Lakiasiaainjohtaja Jenni Hupli (*Vanhempi lakimies Minna Anttila*)
- Riskienhallintapäällikkö Janne Heiliö (*Toiminnanjohtaja Olli-Veikko Kurvinen*)

Lausuntopyyntö

- Onko isännöintiyritys toiminut eettisten ohjeiden mukaisesti?
- *Kenestä* voidaan pyytää?
 - Isännöintiliiton jäsenyritys
 - ISA ry:n auktorisoima toimija
 - Muu isännöintialan *ammattimainen toimija*, joka on sopimuksessa *sitoutunut* noudattamaan eettisiä ohjeita
- *Kuka* voi pyytää?
 - Isännöinnin asiakasyhteisö (vaatii hallituksen päätöksen)
 - Isännöintiliitto tai sen jäsenyritys tai -yhdistys
 - ISA ry tai sen auktorisoima toimija
 - Kiinteistöliitto tai sen jäsenyhdistys tai jäsenyhdistyksen jäsen

Lausuntopyyntö

- Tehtävä sähköisesti
- Lausuntomaksu (2025: 425 e) maksettava ennen pyynnön tekemistä
- Esitettävä, miltä osin eettisiä ohjeita rikottu
- Liitettävä *oleelliset liitteet* lausuntopyynnön oheen
 - HUOM! Jos lausuntopyyntö on liian yleisluontoinen, siihen ei voida ottaa kantaa - toisaalta ei kannata liittää mukaan valtavaa asiakirjanippua ilmoittamatta, mitä niillä halutaan asiassa osoittaa
- HUOM! Aikaraja 12 kk menettelyn ilmenemisestä tai isännöintisopimuksen päättymisestä, poikkeustapauksissakaan ei voi olla 24 kk vanhempi

Lausuntopyynnön käsittely

- Lausuntopyynnön kohdetta kuullaan asiassa
- Käsittely kokouksissa on kirjallista
- Neuvosto ei käytä julkista valtaa eikä sillä ole toimivaltaa ratkaista muita kysymyksiä kuin eettisiin ohjeisiin liittyviä
 - Esimerkiksi korvauskysymykset jäävät ulkopuolelle
- Esteellisyyškysymykset ratkaistaan tuomarin esteellisyyssääntöjen perusteella

Lausuntopyynnön käsittely

- Lausunnossa voidaan suositella
 - *Lievissä* tapauksessa huomautuksen antamista
 - *Lievää vakavammissa* tapauksissa varoituksen antamista
 - *Erittäin vakavissa* tapauksissa toimijan erottamista / auktorisoinnin peruuttamista
 - Jos ei aiheita, on lausunto vapauttava
- Lisäksi voidaan antaa kehoitus muuttaa toimintaa
- Lausuntotiivistelmät julkaistaan anonymisoituna
 - Jos seuraamus on varoitus tai erottaminen / auktorisoinnin peruuttaminen, toimijan nimi julkaistaan

Tilastotietoa

- Vuonna 2024 20 lausuntopyyntöä
- Vuonna 2025 13 lausuntopyyntöä
- Tähän mennessä käsitelty 19 lausuntopyyntöä
 - Nettisivuilla 17 tiivistelmää
 - 7 varoitusta, 6 huomautusta, 3 vapauttavaa, 1 ei käsitellä (myöhässä, ei erityisen painavia perusteita)
- Käsittelyaika tällä hetkellä n. 10 kk
- Pyynnöt ovat "laidasta laitaan", asioiden kirjo on laaja

Tilastotietoa

- Eniten on pyydetty lausuntoa eettisten ohjeitten kohdista
 - *1. Toimii huolellisesti ja asunto-osakeyhtiön edun mukaisesti*
 - *8. Ottaa vastaan vain omien kykyjen ja resurssien mukaisia toimeksiantoja*
 - *2. Kertoo palveluistaan ja hinnoitteluperusteistaan selkeästi*
 - *3. Toimii avoimesti asunto-osakeyhtiön hankinnoissa ja käyttää hankintaverkostoa asunto-osakeyhtiön eduksi*
 - *7. Huolehtii parhaansa mukaan siitä, että tilaaja tuntee isännöinnin eettiset ohjeet*

Suosituks

- Säännöt mahdollistavat myös suositusten antamisen eettisten ohjeiden mukaisista menettelytavoista
 - Ohjausvaikutus koko alalle
- Suositus koskien tietojen luovuttamista isännöinnin vaihtotilanteissa (annettu 10.4.2025)
 - Eettisten ohjeiden kohta 11. *Kunnioittaa isännöintialan muita toimijoita ja kilpailee reilusti*
 - Vaihtotilanteissa tiedot tulee toimittaa *kuukauden kuluessa* sopimuksen päättymisestä *helposti siirrettävässä muodossa*, jollei muuta ole sovittu.
 - Vaihtotilanteet tulee hoitaa *yhteistyössä ja ammattimaisesti*, aiheuttamatta haittaa kilpailijalle tai asunto-osakeyhtiölle.

Suosituksset

- Aineisto tulee luovuttaa määräajassa kokonaisuudessaan *oma-aloitteisesti*
- Luopuvalla isännöintiyrityksellä *ei ole oikeutta pidättää* asunto-osakeyhtiön aineistoa itsellään
- Isännöintiyritysten on syytä järjestää toimintansa niin, että aineisto ja asiakirjat ovat *helposti saatavilla* myös muiden kuin kohteen isännöinnistä vastaavan henkilön tai muun yksittäisen työntekijän toimesta
- Luovutus on tärkeä toteuttaa joustavasti ja luovutusajankohdasta *yhdessä sopien*
- Isännöintiyrityksen on hoidettava isännöintiin liittyviä tehtäviään sopimuksen mukaisesti ja eettisten ohjeiden mukaisella tavalla *isännöintisopimuksen päättymiseen asti*

Mitä hyötyä lausunnon pyytämisestä?

- Saadaan puolueeton ja perusteltu näkemys siitä, onko jokin menettely ollut eettisten ohjeiden vastaista
- Voidaan käyttää osapuolten välisissä neuvotteluissa tai mahdollisissa myöhemmissä oikeuskäsittelyissä
- Lausunnonpyytäjän hallitus haluaa osoittaa huolellisen toimintansa
- Ohjaava vaikutus koko isännöintialalle

Jos epäilee eettisiä ohjeita rikotun...

- Selvitä eettisten ohjeiden sisältö ja vertaa omaa tapaustasi niihin
- Tutustu eettisen neuvoston julkaisemiin lausuntoihin – löytyykö vastaavia tapauksia?
- Ota yhteyttä isännöintiyritykseen tapauksen ratkaisemiseksi
- Älä viivyttelä lausuntopyynnön tekemisessä, ettei tapaus pääse vanhenemaan!

KIITOS MIELENKIINNOSTA!

Ota rohkeasti yhteyttä, jos
kysyttävää!

Raisa Harju

raisa.harju@chamber.fi

0505542683

- Isännöinnin eettinen neuvosto
- Tavarantarkastus
- Kiinteistönarviointi

kauppakamari.fi

#Keskuskauppakamari

@K3FIN

