

3.2 Edellytys nro 2: Aiemmin tehdystä työstä syntyy yhtiölle säästöä

Hyödynnettävyyden lisäksi toinen olennainen edellytys osakkaan hyvittämiselle on, että aiemmin tehdystä työstä syntyy yhtiölle säästöä. *Säästöllä* tarkoitetaan sitä, kuinka paljon edullisemmin yhtiön hanke voidaan hyödynnettävissä olevasta työstä johtuen toteuttaa verrattuna tilanteeseen, jossa kyseistä työtä ei olisi tehty. Säästön enimmäismäärä on sen verran, mitä yhtiö säästää, kun sen ei tarvitse teettää suunnittelemaansa kunnossapito- tai uudistustyötä kyseisessä huoneistossa. Tätä säästöä kutsutaan *bruttosäästök*si.

ESIMERKKI

Bruttosäästön määrän laskeminen

Yhtiössä on viisi huoneistoa, joissa kussakin on yksi kylpyhuone. Yhden huoneiston kylpyhuone on vastikään osakkaan omalla kustannuksellaan remontoima ja yhtiö jättää sen yhtiön kylpyhuoneremontin ulkopuolelle. Yhtiön remontti sisältää siten neljän kylpyhuoneen korjauksen. Urakoitsijan antaman tarjouksen mukaan kaikkien viiden kylpyhuoneen korjaaminen olisi maksanut 80 000 € ja neljän kylpyhuoneen korjaaminen maksaa 70 000 €. Yhtiön bruttosäästön määrä on silloin 10 000 €.

Yhtiölle aiemmin tehdystä työstä syntyvä bruttosäästö on osakkaan hyvityslaskennan lähtöarvo. Säästön oikea ja mahdollisimman tarkka määrittely on tärkeää, sillä liian suureksi arvioitu säästö kasvattaa epäoikeudenmukaisella tavalla osakkaiden saamien hyvitysten suuruutta. Vastaavasti liian pieneksi määritelty säästö tarkoittaisi, että hyvitykseen oikeutettu osakas ei saisi aiemmin tehdyn työn yhtiölle tuottamaa hyötyä vastaavaa vastikealennusta.

3.2.1 Kuka laskee säästön?

Osakkaan tulee kyetä osoittamaan, että aiemmin tehdystä työstä syntyy yhtiölle säästöä, sekä näyttämään lisäksi syntyvän säästön määrä. Säästön arvioinnissa on mahdollista – ja järkevää – pyytää yhtiön teettämän työn tekijää arvioimaan syntyvä säästö³.

Urakoitsija

Käytännössä säästön määrittää joko yhtiön urakoitsija tai muu asiantuntija, kuten valvoja tai rakennuttajakonsultti. Urakoitsijalla on usein selvästi parhaat edellytykset määrittää säästö, koska urakoitsija tietää, kuinka paljon edullisemmin yhtiö voi osakkaan tekemän työn ansiosta toteuttaa korjaushankkeen.

Urakan valvoja, suunnittelija tai konsultti

Taloyhtiö voi tukeutua taloyhtiön saaman säästön arvioinnissa myös urakan valvojan ja suunnittelijan tai hankkeessa osallisena olevan konsultin arvioon.

Vaikka sekä valvoja että konsultti ovatkin rakennusalan ammattilaisia, heillä ei kuitenkaan välttämättä ole yhtä hyvää näkemystä hyödynnettävissä olevien töiden vaikutuksesta urakan hintaan kuin urakoitsijalla. Siksi valvojan ja konsulttien arvioihin säästöstä tulee turvautua vasta silloin, kun urakoitsija ei syystä tai toisesta kykene määrittämään hyödynnettävien töiden yhtiölle aikaansaamaa säästöä, tai kun urakoitsijan arvio halutaan varmistaa.

3 Tarkoituksenmukaista on pyytää urakoitsijaa määrittämään aiemmin tehdyn työn aikaansaama bruttosäästö, mutta laskea ikävähennykset KH-kortiston ja oikeuskirjallisuuden antamien ohjeiden mukaisesti. Tällöin säästön määrittäminen on niin objektiivista kuin mahdollista.

Hyvitystä vaativa osakas

Viimeisenä vaihtoehtona on, että hyvitystä vaativa osakas määrittää itse tekemänsä työn yhtiölle aikaansaaman säästön. Viimeinen vaihtoehto tämä on siksi, että urakoitsijalla ja muilla rakennusalan toimijoilla on pääsääntöisesti osakasta enemmän kykyä arvioida aiemmin tehdyn työn yhtiölle tuottamaa taloudellista hyötyä. Lisäksi osakkaan tekemän arvion objektiivisuus voi yhtiön muiden osakkaiden silmissä olla kyseenalainen.

Koska hyvityssääntelyn yhtenä tavoitteena on ollut vähentää osakkaiden välisiä hyvitykseen liittyviä erimielisyyksiä, ei yhtiön hyödynnettävissä olevan työn aikaansaaman säästön arviointia kannata jättää osakkaan tehtäväksi – varsinkaan jos yhtiöllä on mahdollisuus arvioittaa syntyvän säästön määrä yhtiön osakkaista riippumattomalla toimijalla.

Osakkaiden yhdenvertaisuuden kannalta on tärkeää, että hyvitykset määritellään kaikille osakkaalle yhtenäisiä periaatteita noudattaen. Mikäli yhden hyvitystä vaativan osakkaan säästön arvioi urakoitsija ja toisen osakkaan säästön itse osakas, yhdenvertaisuus ei välttämättä toteudu. Tästä syystä yhtiön olisikin mielekästä jo mahdollisimman varhaisessa vaiheessa päättää, kenellä arvioittaa aiemmin tehdyistä töistä yhtiölle syntyvät säästöt ja noudattaa tätä päätöstä kaikkien hyvitystä vaativien osakkaiden kohdalla.

3.2.2 Huoneistokohtainen säästölaskenta ja aiemmin tehdyn työn kustannusten merkityksettömyys

Yhtiölle aiemmin tehdystä töistä syntyvät säästöt tulevat laskea huoneistokohtaisesti.

Hyödynnettävissä olevien töiden yhtiölle aikaansaamaa säästöä ei siten pidä laskea yhtenä kiinteänä kokonaissäästönä. Tämä perustuu siihen, että mikäli useampi osakas olisi oikeutettu hyvitykseen ja kaikkien huoneistojen säästöt laskettaisiin yhteen ja saatu säästösumma jaettaisiin hyvitystä vaativien huoneistojen määrällä, saisi osakas, jonka tekemä työ aikaansaa keskimääräistä vähemmän tosiasiallista säästöä, perusteetonta hyvitystä muiden hyvitykseen oikeutettujen kustannuksella. Vastaavasti enemmän säästöä aikaansaavan huoneiston osakas ei saisi hyvitystään täysimääräisesti.

Hyödynnettävissä olevaan työhön käytetyt tosiasialliset kustannukset eivät vaikuta säästön laskentaan eikä niillä ole siinä merkitystä. Osakkaan tai tämän edeltäjän aiemmin tekemän työn kuluja ei siis lainkaan huomioida säästöä määritettäessä. Syntyvä säästö lasketaan aina yhtiön toteutustavan ja yhtiölle koituneiden kustannusten mukaan. Sille, että osakas on käyttänyt omassa työssään esimerkiksi erikoisia materiaaleja tai tehnyt poikkeavia rakennusteknisiä ratkaisuja, ei anneta säästön arvioinnissa merkitystä.

Mikäli osakas haluaa esimerkiksi todistaa yhtiön saamaa hyötyä työhön kohdistuvilla laskuilla tai kuiteilla, ei näistä tositteista ilmenevillä summilla ole yhtiön säästön laskennassa merkitystä. Tämä perustuu siihen, että yhtiön säästö ja sitä kautta osakkaan hyvitys eivät voi kasvaa aiemmin tehdyn työn kustannusten perusteella. Kääntäen tämä tarkoittaa myös, että yhtiö voi saada säästöä osakkaan huoneistossa tehdyn työn perusteella, vaikka osakas ei olisi itse maksanut siitä lainkaan.

KYSYMYS

Vaikuttavatko osakkaan tekemän työn kustannukset säästön laskentaan?

Eivät. Osakkaan tai tämän edeltäjän tekemän työn kuluja ei huomioida säästöä määritettäessä, sillä säästö lasketaan aina yhtiön hankkeessa toteutettavan ratkaisun kustannusten mukaan. Säästön arvioinnissa ei siis ole merkitystä sillä, miten paljon osakkaan remontti on aiemmin tullut maksamaan tai onko osakas esimerkiksi teettänyt remontin erikoisia materiaaleja tai rakennusteknisiä ratkaisuja käyttäen.

3.2.3 Bruttosäästöstä tehtävät vähennykset

Huoneistokohtaisesta bruttosäästöstä vähennetään aina

- aiemmin tehtyjen töiden käyttöiän mukainen ikävähennys
- aiemmin tehtyjen töiden aikaansaamat mahdolliset kunnossapitokulut ja rakennustekniset kustannukset
- säästön laskemisesta ja muista hyvitykseen liittyvistä toimista syntyneet yhtiön hallinnolliset kustannukset.

Näiden vähennysten tekemisen jälkeistä säästöä kutsutaan *nettosäästöksi*. Nettosäästö on osakkaan hyvityksen enimmäismäärä.

Ikävähennys

Ensimmäinen bruttosäästöstä tehtävä vähennys on *ikävähennys*. Ikävähennyksessä määritellään tehdyn työn käyttöikä eli elinkaari ja arvioidaan, kuinka paljon tästä elinkaaresta on jäljellä. Ikävähennyksen johdosta säästöä ei yleensä synny sellaisista osakkaan tekemistä töistä, jotka on tehty pitkä aika sitten (esim. yli 25 vuotta sitten tehty kylpyhuoneremontti).