

LAB-ammattikorkeakoulu
Liiketalous Lappeenranta
Liiketalouden koulutus
Yritysjuridiikka

Aino Jouha

Korjaushankkeiden rahoitus taloyhtiöissä

Opinnäytetyö 2020

Sisällys

1	Johdanto	5
1.1	Taustaa	6
1.2	Tutkimuskysymykset	8
1.3	Tutkimuksen ajankohtaisuus.....	8
1.4	Opinnäytetyön tavoite	9
2	Asunto-osakeyhtiö.....	10
2.1	Keskeistä asunto-osakeyhtiön toiminnasta	13
2.2	Taloyhtiön toimielimistä.....	14
2.3	Taloyhtiön strategia.....	17
2.4	Yhteenveto	18
3	Korjausrakentaminen	19
3.1	Toiminta ennen korjaushanketta	22
3.2	Päätöksenteko korjaushankkeesta	23
3.3	Korjaushankkeen toteutusmuodot	25
3.4	Korjausbarometri.....	27
3.5	Yhteenveto.....	29
4	Rahoitus taloyhtiössä	30
4.1	Rahoitusvaihtoehdot	34
4.1.1	Hoitovastike ja -laina.....	35
4.1.2	Ennakkosäästäminen	36
4.1.3	Omaisuuuden myyminen	36
4.1.4	Yhtiölaina	38
4.1.5	Avustus	42
4.1.6	Rahoitusvaihtoehdot osakkaalle	43
4.2	Yhteenveto	44
5	Yhteenveto ja jatkotutkimusideat	45
	Lähteet	48

Tiivistelmä

Aino Jouha

Korjaushankkeiden rahoitus taloyhtiöissä, 47 sivua

LAB-ammattikorkeakoulu

Liiketalous Lappeenranta

Liiketalouden koulutus

Yritysjuridiikka

Opinnäytetyö 2019

Ohjaaja: lehtori Kari Hämeenaho, LAB-ammattikorkeakoulu

Tämän työn tarkoituksena oli selvittää asunto-osakeyhtiön mahdollisia rahoitusmuotoja korjaushankkeita varten. Työ toteutettiin Päijät-Hämeen Kiinteistöliitto ry:lle, joka voi mahdollisesti hyödyntää työtä omassa toiminnassaan. Työn ajankohtaisuus korostui työtä tehdessä, sillä tulevina vuosina korjausrakentamisen tarve on kasvussa.

Tähän työhön kerättiin tietoa primäärilähteistä, kuten laista ja muusta kirjallisuudesta. Lisäksi käytettiin sekundäärilähteitä, kuten artikkeleita aiheesta, sekä samaa aihetta käsitteleviä opinnäytetöitä. Internetistä löytyi paljon ajankohtaista tietoa aiheeseen liittyen: paljon artikkeleita ja oppaita, joita hyödynnettiin tämän työn rakentamisessa.

Opinnäytetyötä tehdessä selvisi, että rahoitusvaihtoehtoja taloyhtiölle on monia. Tiivistetysti korjaushankkeen rahoitus on pitkä prosessi, joka vaatii pitkäjänteisyyttä ja kykyä tehdä päätöksiä. Korjaushankkeen päätöksenteosta vastaa yhtiökokous. Hankesuunnittelun merkitys on suuri koko korjaushankkeen toteuttamisen kannalta. Se on lähtökohta taloyhtiössä tapahtuvalle suunnittelulle: sen perusteella hanketta lähdetään kartoittamaan ja se antaa osviittaa taloyhtiöiden talouden suunnitelmallisuudesta myös rahoituslaitoksille, rahoitustarjouksia pyydetessä.

Asiasanat: asunto-osakeyhtiö, rahoitus, korjaushanke

Abstract

Aino Jouha

Financing of Renovation Projects in Housing Associations, 47 pages

LAB University of Applied Sciences

Business Administration, Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Business Law

Bachelor's Thesis 2019

Instructor: Mr Kari Hämeenaho, Teacher

This thesis was about finding out the possibilities of housing associations to get financing into the renovation projects. This thesis was done for Päijät-Hämeen Kiinteistöliitto ry, that could potentially utilize the work in its own operations. The research has its place, because the number of renovation projects is going to increase in the coming years.

The information for this thesis was collected from primary sources, such as law and other literature. Secondary sources, such as articles on the subject, and other sources that handled the same subject were also used. There was very much up-to-date information on the subject, many articles and guides that were used to build up this work.

During the thesis it became clear that there are many financing options for the housing associations. In summary, financing a repair project is a long process that requires perseverance and the ability to make decisions. The general Meeting is responsible for deciding on the repair project. The importance of project planning is important for the implementation of the entire renovation project. It will be used as a starting point for mapping the project and will also indicate to financial institutions that the housing companies' financial systems are well organized, when requesting financing offers.

Keywords: housing cooperative, funding, repair construction

1 Johdanto

Tässä työssä tutkimuksen kohteena on kiinteistöjen korjaushankkeiden rahoitus. Korjaushankkeet ovat tulleet rakennuskannan ikääntymisen vuoksi hyvin ajankohtaiseksi, sillä etenkin 1960- ja 1970- luvuilla rakennetut asuinrakennukset vaativat tulevana vuosina laajoja korjaushankkeita (Heinonen 2016, 5).

Työssä perehdytään ensin asunto-osakeyhtiöön. Tämän jälkeen selvitetään asioita korjaushankkeista, ja lopulta avataan rahoitusvaihtoehtoja taloyhtiön korjaushankkeisiin. Tilastokeskuksen mukaan Suomessa asunto-osakeyhtiöt ovat suosituin asumisen muoto: yli 50 % asuntokunnista asui vuonna 2018 kerros- tai rivitalossa (Tilastokeskus a, 2018).

Tämä työ toteutetaan Päijät-Hämeen Kiinteistöliitolle. Päijät-Hämeen Kiinteistöliitto ry on etujärjestö, joka kuuluu osaksi laajempaa kokonaisuutta, valtakunnallista Suomen Kiinteistöliittoa. Yhdistyksen on tarkoitus tarjota jäsenilleen (kiinteistöille) alaan liittyvää tietoa ja palveluita. Tällä hetkellä Päijät-Hämeen jäsenkiinteistöjä on yli 1750 ja yhteensä yli 60 000 asukasta. Jäseniä ovat muun muassa asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt. (Kiinteistöliitto a.)

Työssä selvitetään, kuinka taloyhtiöt saavat rahoitusta korjaushankkeisiin. Lisäksi selvitetään, mitkä tekijät rahoituksen saantiin vaikuttavat, esimerkiksi hankesuunnittelu. Näiden asioiden tutkiminen ja tulosten pohdinta on nyt tärkeää, kun korjaushankkeet alkavat yleistyä monissa ikääntyvissä taloyhtiöissä.

Tässä työssä tarkastelun kohteena ovat asunto-osakeyhtiöt, toisin sanottuna taloyhtiöt. Korjaushankkeiden määrä on jatkuvassa kasvussa ja lainan tarve lisääntyy. Korjausrakentaminen ja uudisrakentaminen ovat vaihtelevasti suosiossa, ja Talouselämä-lehden toukokuussa 2019 julkaistun artikkelin mukaan uudisrakentaminen vähenee lähitulevaisuudessa ja korjausrakentaminen puolestaan kasvaa (Talouselämä 2019).

1.1 Taustaa

Asunto-osakeyhtiön toimintaa keskeisimpänä lakina säätelee Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009. Lain viimeisin uudistus on astunut voimaan vuonna 2010. Uudistus muun muassa paransi osakkaiden tiedonsaantia ja vaikutusmahdollisuuksia (Oikeusministeriö, 2019). Uudistuksen perimmäisenä tarkoituksena on ollut turvallisuuden ja asumisen tehokkuuden lisääminen sekä osakkaiden kannustaminen yleisesti parempaan asunnon kunnossapitoon.

Taloyhtiön yhtiöjärjestys luo yhdessä asunto-osakeyhtiölain kanssa taloyhtiön toiminnalle perustan. Niiden pohjalta määritellään niin taloyhtiön kuin osakkaan vastuut sekä osapuolten oikeudet ja velvollisuudet. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys on pakollinen ja julkinen asiakirja, joka rekisteröidään kaupparekisteriin yhdessä perustamisilmoituksen kanssa (PRH b). Yhtiöjärjestyksessä tulee mainita ainakin yhtiön toiminimi, yhtiövastikkeen määräytymisen perusteet sekä se, kuka vastikkeiden summan ja sen maksutavan päättää (AOYL 1:13§). Yhtiöjärjestystä voidaan muokata taloyhtiökohtaiseksi, mutta sen tulee mukailla asunto-osakeyhtiölakia. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin poiketa Asunto-osakeyhtiölain säädöksistä, esimerkiksi kunnossapitovastuun osalta.

AOYL:n 6:1§ mukaan osakkeenomistajilla on päätösvalta yhtiökokouksessa, ellei laissa tai yhtiöjärjestyksessä ole siirretty päätösvaltaa taloyhtiön hallitukselle. Yhtiökokouksessa enemmistöpäätöstä noudatetaan AOYL 6:9§ mukaisesti. (AOYL 6:1;9§.) Yhtiökokous päättää muun muassa yhtiövastikkeen suuruudesta, lainojen nostamisesta, hallituksen jäsenten valinnasta AOYL 7:9§ mukaisesti sekä korjaushankkeiden aloittamisesta.

AOYL:n 7:3§ mukaan hallitus on päätösvaltainen, kun yli puolet sen jäsenistä on paikalla. Tästä voidaan poiketa yhtiöjärjestyksessä. Hallituksessa sovelletaan enemmistöpäätöstä.

AOYL 6 luvun 26 ja 27§:ssä on säädetty päätösten tekemisestä yhtiössä. 26§ käsittelee enemmistöpäätöstä, jonka mukaan yhtiökokouksen päätökseksi tulee se ehdotus, joka on saanut yli puolet äänistä, ellei AOYL sisällössä muuta säädetä. AOYL 27§ käsittelee puolestaan määräenemmistöpäätöstä. Sen mukaan

päätökseksi tulee se vaihtoehto, jota kaksi kolmasosaa on kannattanut. Määräenemmistöllä päätetään yleensä muun muassa yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tai suunnatusta osakeannista.

Yleensä yhtiökokouksen päätökset tehdään enemmistöpäätöksillä. Enemmistö päätöksellä voidaan aloittaa tavanomainen korjaushanke, kuten putkiremontti tai julkisivuremontti. Määräenemmistö tarvitaan, kun tehdään päätösyhtiöjärjestyksen muuttamisesta, esimerkiksi vastikkeen maksuperusteen korottamisesta. Myös korjaustoimista aiheutuvien kustannusten jako osakkaiden kesken äänestetään määräenemmistöllä.

Rakennusteollisuus a, (2017) mukaan korjausrakentaminen ei ole tarpeeksi esillä tärkeydestään huolimatta, mikäli jätetään huomiotta putki- ja julkisivuremontit. Putkiremontin arvo voi olla asunnon arvoon peilaten jopa kolmannes koko asunnon arvosta, mikä on merkittävä osuus. Vuoden 2017 elokuussa julkaistun rakennusteollisuuden teemakatsauksen mukaan korjausrakentamisesta on paljon puutteellisempia tilastoja kuin uudisrakentamisesta. Rakennusteollisuus on selvittänyt tuossa kyseisessä teemakatsauksessa vuoden 2016 korjausrakentamisen tarvetta alueellisesti. Vuosina 2016 –2025 korjaustarve tulee olemaan selvityksen mukaan 9,4 miljardia euroa. Samaisesta tutkimuksesta selvisi myös, kuinka keskittyntä korjausrakentaminen on nimenomaisesti kaupunkialueille.

Suomessa asunto-osakeyhtiöissä asuminen on hyvin suosittua, etenkin kasvukeskuksissa (Tilastokeskus a, 2018). Rakennuksien ikääntymisen vuoksi korjausrakentaminen on ajankohtaista. Taloyhtiöiden korjaushankkeiden määrät ovat kasvamassa ja keskittyneet etenkin pääkaupunkiseudulle, sillä ihmiset muuttavat kasvukeskuksiin muun muassa työn perässä. Yhä useampi haluaa asua kaupungissa. Tämän lisäksi yksin asuminen on yleistynyt. Suomessa 1960–1970-luvun asuinrakennukset ovat vailla kunnostamista, sillä niissä alkaa olla jo ajan tuomaa kulumista ja vanhenemista.

Uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen trendit ovat vaihtelevia, mutta Rakennusteollisuuden mukaan uudisrakentamisen trendi alkaa taantua 2019 luvun loppupuolella viiden vuoden suosion jälkeen, ja korjausrakentaminen alkaa olla taas suosiossa. (Rakennusteollisuus b.)

Korjaushankkeita suunniteltaessa tulee muistaa riskienhallinta. Riskienhallinta on tärkeää niin korjaus- kuin uudisrakentamisessa. Vanhassa rakennuksessa voi olla piileviä ongelmia, jotka pitää osata ottaa huomioon. Vanhat rakenteet voivat olla epäkäytännölliset uusiin tarpeisiin. Korjaushankkeen suunnittelijoiden pätevyys tulee huomioida, jotta varmistutaan työn suunnittelun laadusta. Toki myös hankkeen toteutuksessa toimijoiden tulee olla ammattitaitoisia. Myös laadukkaiden materiaalien ja niiden yhteensopivuuden kannalta tulee olla tarkkana. (Kallio.) Kaikki nämä vaikuttavat osaltaan työn toteutumiseen ja lopputulokseen. Riskienhallintaan liittyy paljon asioita, mutta edellä eritelty keskeisimmät tekijät sen suhteen, että vältetään taloudellisilta vahingoilta hankkeita toteuttaessa.

1.2 Tutkimuskysymykset

Työssä pyritään löytämään vastaus kysymykseen: Kuinka taloyhtiöt saavat rahoitusta korjaushankkeisiin?

Alatutkimuskysymyksiä työssä on seuraavasti:

1. Miten hankesuunnittelu vaikuttaa rahoituksen saantiin?
2. Kuka taloyhtiössä pääsee vaikuttamaan korjaushankkeiden toteutumiseen?
3. Miten eri urakkamuodot vaikuttavat korjaushankkeen kustannuksiin?
4. Milloin korjaushanke jätetään tekemättä?

1.3 Tutkimuksen ajankohtaisuus

Asunto-osakeyhtiöiden rahoitus on hyvin ajankohtainen aihe, sillä rahoituksen tarve on kasvamassa korjaushankkeiden tarpeen lisääntyessä. Etenkin 1960- ja 1970-luvun sekä 1980-luvun asuinrakennukset alkavat olla kunnostuksen tarpeessa. Taloyhtiöihin tehdään lukuisia korjaushankkeita, esimerkiksi linjasaneerauksia eli putkiremontteja. Peruskorjauksessa olevat kerrostalot vaativat myös osakkeenomistajilta ylimääräisiä kuluja, sillä taloyhtiön osakkaat ovat vastuussa korjaushankkeiden kustannuksista. Peruskorjauksella tarkoitetaan sitä, että rakennus tai sen osa korjataan uutta vastaavaksi. Peruskorjauksessa jo olemassa olevat rakenteet tai osia niistä korjataan tai uusitaan. Peruskorjauksien aikaväli

on noin 20–50 vuotta riippuen remontoitavasta kohteesta. Remontteja ovat putki-, julkisivu-, katto-, parveke-, hissi- ja ikkunaremontit.

Tilastokeskuksen 13.6.2019 julkaistun asunto-osakeyhtiön 2018 taloudesta ker-
tovan katsauksen mukaan korjaushankkeiden trendi on hyvin keskittynyttä kas-
vukeskuksiin. Merkittävä osuus kerrostaloista sijaitsee alueilla, joissa väestön
kasvu on mittava ja yhä kasvussa. (Tilastokeskus a, 2019.)

1.4 Opinnäytetyön tavoite

Työssä selvitetään asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeiden rahoitusta. Taloyh-
tiöt voivat hankkia rahoitusta tarpeisiinsa muun muassa rahoituslaitosten kautta,
tai esimerkiksi kerätä varoja osakkeenomistajilta vastikkeina. Vuokralaisilta voi-
daan myös periä vuokratuloja tai käyttökorvauksia, joista saadaan taloyhtiölle tu-
loja. Rahoitusvaihtoehtoja käsitellään luvussa neljä.

Työssä on tarkoitus selvittää rahoituksen saannin mahdollisuudet korjaushank-
keisiin taloyhtiöissä. Kuka taloyhtiössä päättää lainan hankinnasta ja kuinka lai-
nanhankintaan liittyvä prosessi etenee? Tavoitteena on siis löytää tutkimuskysy-
mykseen ja sitä täydentäviin alatutkimuskysymyksiin vastaus asian kattavamman
tarkastelun vuoksi. Tarkoituksena on saada selvyys siitä, kuinka korjaushanke
etenee hankesuunnittelusta toteutukseen ja kuinka sille saadaan rahoitusta.

Työssä pohditaan, onko yhtiön lainan ottaminen järkevää, vai olisiko yhtiön oman
pääoman käyttäminen parempi ratkaisu. Työssä tutkitaan rahoitusvaihtoehtoja
korjaushankkeille, ja sitä kautta rahoituksen merkitystä taloyhtiölle ja korjaus-
hankkeiden toteutumiselle.

Työ on laadullinen, koska tässä opinnäytetyössä pyritään ymmärtämään, mikä
on asunto-osakeyhtiö, miten siellä tehdään päätöksiä hankkeiden suhteen ja
kuinka halutut hankkeet toteutetaan. Tarkoitus on selvittää, kuinka rahoitus kor-
jaushankkeisiin toteutetaan asunto-osakeyhtiössä.

2 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiön toimintaa säätelee Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 eli AOYL. Asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2§ mukaan asunto-osakeyhtiö on sellainen osakeyhtiö, jonka tarkoitus on yhtiöjärjestyksessä säädetty omistamiselle ja hallinnalle koskien sellaista huoneistoa, jonka lattiapinta-alasta yli puolet on nimetty osakkeenomistajan hallintaan asuinhuoneistoksi. (AOYL, 1599/2009, 1:2§.)

Patentti- ja rekisterihallituksen tilaston mukaan asunto-osakeyhtiöitä on ollut 2.1.2020 kaupparekisterissä 89 008 kappaletta (PRH a, 2020). Asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen on ainutlaatuinen järjestelmä Suomessa, jollaista ei ole muualla. Taloyhtiö siis omistaa rakennuksen ja sen asunnot, joista osakas omistaa puolestaan osakkeet.

Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 1 § mukaan kaikki osakkeet yhtiössä oikeuttavat yhtäläisiin oikeuksiin, ellei asunto-osakeyhtiölaissa tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Osakkeet tuovat osakkeenomistajalle oikeuksia, joihin osakkaalla on oikeudet vasta sitten, kun osakas on merkitty 12 §:n 1 momentissa mainittuun osakeluetteloon. (AOYL, 2:1§.)

Muualla maailmassa asunto-osakeyhtiöön verrattavissa oleva yleinen asumismalli on condominium. Se on käytössä Euroopassa, Venäjällä, Australiassa sekä Pohjois- ja Etelä-Amerikan maissa. Suomen Kiinteistölehden vuonna 2013 julkaistun artikkelin mukaan tässä omistusasuntojen muodossa jokainen asunto muodostaa oman kiinteistönsä, mutta kaikki mikä talossa on yhteistä, on pääosin asuntojen omistajien yhteistä omaisuutta. Näitä ovat siis esimerkiksi talon rakenteet ja putkistot. Toisin kuin asunto-osakeyhtiössä, jossa kiinteistön omistaja eli taloyhtiö hoitaa nämä yhtiön yhteiset tilat, ei condominium- asuntojen tiloissa näin ole. (Pekkarinen 2013.)

Asunto-osakeyhtiön ja condominiumin suurin ero on siinä, että asunto-osakeyhtiö on juridinen henkilö, joka omistaa kiinteistön. Condominiumissa korostuu asuntojen omistaminen, mutta kiinteistön yhteiset tilat ja rakenteet jätetään toissijaiseksi. Asunto-osakeyhtiössä yksi juridinen henkilö omistaa koko kiinteistön ja täten pitää huolta koko kiinteistöstä, myös yhteisistä tiloista. Tärkeimmät yhtiötä koskevat päätökset tehdään yhtiökokouksissa, joihin kaikilla omistajilla on oikeus

osallistua. Isännöitsijä ja hallitus hoitavat yhtiön jokapäiväisen hallinnon. Täten asunto-osakeyhtiö on toimiva kokonaisuus, joka ottaa huomioon koko kiinteistön huollon. Condominium-malli ei sitouta asuntojen omistajia koko kiinteistön huoltoon ja ylläpitoon kuten asunto-osakeyhtiö, vaan se korostaa ainoastaan asunnon omistamista.

Suomalainen asunto-osakeyhtiö eroaa siis muun maailman asumismuodoista huomattavasti. Taloyhtiöllä on yleinen kunnossapitovelvollisuus, johon kuuluu muun muassa lämmityksen, sähkön, veden ja viemäroinnin kunnossapidosta huolehtiminen. Myös julkisivun kunnostaminen on taloyhtiön vastuulla. Kaikki edellä mainitut seikat aiheuttavat kustannuksia taloyhtiölle. Asunto-osakeyhtiössä osakkaat maksavat näiden hoidosta omassa vastikkeessaan. Asianmukainen ylläpito pidentää rakennuksen ikää ja vähentää korjausten tarvetta.

Kuhanen ym. (2010) mukaan asunto-osakeyhtiön tunnusmerkkeihin liittyy muun muassa se, että asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiömuotoinen. Tärkeintä liittyen osakeyhtiömuotoon on se, etteivät yhtiön osakkaat ole vastuussa yhtiön veloista suoraan (AOYL 1:6§). Lisäksi tärkeä määritelmä asunto-osakeyhtiössä on nimenomaisesti rakennuksen tai sen osan omistaminen ja hallitseminen (Kuhanen ym. 2010). Taloyhtiön yhtiöjärjestys määrää, mitkä osakkeet oikeuttavat minkäkin tilan hallintaan asunto-osakeyhtiössä. Myös vastikkeiden kustannukset eritellään ja ilmoitetaan yhtiöjärjestyksessä (AOYL 1:13§).

Osakas suorittaa asunto-osakeyhtiöön yhtiövastiketta, jota käsittelee AOYL:n 3 luku. 3 luvun 1§ mukaan osakkeenomistajalla on yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus taloyhtiössä, perustuen yhtiöjärjestyksen määräyksiin. 3 luvun 2§ mukaan yhtiövastikkeella katetaan menot muun muassa kunnossapidosta ja kiinteistön sekä rakennuksen käytöstä, perusparannuksesta, kiinteistöön liittyvästä yhteishankinnasta taikka muista velvoitteista, jotka yhtiölle kuuluvat. 3§ mukaan vastikkeen maksuperuste voi vaihdella. Esimerkiksi pääomavastikkeella hoidetaan sellaiset menot, jotka aiheutuvat korjauksista ja rakentamisesta, mikäli yhtiöjärjestyksessä on tästä määräys pääomavastikkeessa. (AOYL, 3, 1-3§.)

Osakas on asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 1§ mukaan velvollinen maksamaan yhtiövastiketta, eli on veloitettu osallistumaan taloyhtiön kulujen maksamiseen.

Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 4§:ssä säädetään yhtiövastikkeen maksuperusteesta. Sen mukaan vastikkeen suuruus määräytyy taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä määrätyn perustein. (AOYL 1599/2009 3:4§.) Vastikkeita voi olla useampia kuin yksi. AOYL:n 3 luvun 2§:ssa on eritelty menoja, joita yhtiövastikkeella rahoitetaan. Näitä ovat muun muassa kiinteistön hankintaan ja rakentamiseen sekä kunnossapitoon liittyvät velvoitteet.

Yhtiövastike pitää sisällään kaikki vastikkeet. Siihen voi kuulua hoitovastike ja rahoitusvastike. Hoitovastikkeella katetaan kiinteistön ylläpitoon liittyviä kuluja. Rahoitusvastikkeella puolestaan kuitataan lainojen lyhennyksiä. Vastikkeiden suuruus riippuu taloyhtiöstä, sillä se määräytymisen perusteet on eritelty taloyhtiön omassa yhtiöjärjestyksessä.

Osakkeenomistajalla on asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 3§ mukaan velvoite huoltaa omia osakkeitaan eli asuntoaan asianmukaisesti. Tätä kutsutaan kunnossapitovelvollisuudeksi. Kunnossapidosta säädetään Asunto-osakeyhtiölain neljännessä luvussa. Lain mukaan osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuudella tarkoitetaan sitä, että osakas pitää huolta huoneiston sisäosista. Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas on korvausvelvollinen, mikäli hän laiminlyö asunnon kunnossapitovelvollisuutta tai aiheuttaa siellä tuhoa huolimattouudellaan. Luonnollinen kuluminen, joka johtuu asunnon käytöstä, on kuitenkin sallittua. (AOYL, 1599/2009, 4:1§.)

Mikäli osakkeenomistaja suorittaa kunnossapitotöitä huoneistossaan, tulee hänen ilmoittaa kirjallisella ilmoituksella joko taloyhtiön isännöitsijälle tai hallitukselle (AOYL 4:7§). Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti osakkeenomistajalla on velvollisuus ilmoittaa sellaisesta taloyhtiön viasta tai puutoksesta, joka on taloyhtiön vastuulla (AOYL 4:8§).

Asunto-osakeyhtiöllä on monta muotoa. Asunto-osakeyhtiö voi olla muodoltaan omakotitalo, rivitalo, kerrostalo tai paritalo. Se voi koostua yhdestä tai useasta erillisestä rakennuksesta. Asunto-osakeyhtiön osakkeiden hallintaan oikeuttaa osakkeiden omistus kyseisestä taloyhtiöstä. Yhtiöjärjestys määrää, mitkä osakkeet antavat millekin tilalle hallintaoikeuden. Lisäksi siinä kerrotaan, mitä tiloja hallintaoikeuden alaisuudessa on. (AOYL 1:2§; Sillanpää & Vaahtera 2011, 15.)

2.1 Keskeistä asunto-osakeyhtiön toiminnasta

Asunto-osakeyhtiön toiminta on lakisääteistä: ennen kaikkea yhtiön toimintaa ohjaa Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009. AOYL:n lisäksi taloyhtiöiden toimintaa säätelee muun muassa taloyhtiökohtainen yhtiöjärjestys. Yhtiön toiminta perustuu laille ja yhtiön omalle yhtiöjärjestykselle.

Kaikilla asunto-osakeyhtiöillä on oltava yhtiöjärjestys, joka on yhtiön perustamisvaiheessa yksi perustamisasiakirjoista. Yhtiöjärjestys laaditaan asunto-osakeyhtiölain säädöksiä noudattaen, ja siinä tulee olla ilmoitettuna vähintään asunto-osakeyhtiölain mukaiset, vaaditut tiedot. (Kuhanen ym. 2010.)

Yhtiöjärjestyksessä on (AOYL, 1599/2009) aina mainittava vähintään tietyt seikat. AOYL:n 1 luvun 13§ mukaan, joka käsittelee yhtiöjärjestystä, tulee asiakirjassa käydä ilmi muun muassa seuraavat seikat: yhtiön toiminimi, yhtiön kotikunta Suomessa, kiinteistöjen hallintaperuste sekä rakennusten ja kiinteistöjen sijainti. Yhtiöjärjestyksessä on myös ilmoitettava osakkeiden hallintaoikeudesta: mikä osake tai osakkeet oikeuttavat tietyn osakehuoneiston hallintaan. Yksi tärkeimmistä yhtiöjärjestyksen sisältövaatimuksista on suoraan osakasta koskeva ja hänen osakkeiden kulujen muodostumisen kannalta olennainen: yhtiövastikkeen määräämisen perusteet on ilmoitettava yhtiöjärjestyksessä. Samassa yhteydessä tulee ilmoittaa myös vastikkeen suuruuden määrääjä ja maksutapa. (AOYL, 1:13§.)

Asunto-osakeyhtiö ei tavoittele toiminnallaan voitokasta tilikautta. Se siis eroaa muista yhtiömuodoista siten, että sen tarkoitus ei ole tuottaa voittoa osakkailleen. Asunto-osakeyhtiön tehtävänä on kattaa taloyhtiön kulut ja pitää huolta yhtiön kiinteistön ylläpidosta.

Taloyhtiön toiminnan tavoite on kattaa yhtiön toiminnasta syntyvät kulut. Taloyhtiön tuloilla ei tavoitella voittoa, mutta varoja voidaan kerätä esimerkiksi taloyhtiön kunnostusta ja korjaushankkeita varten. Esimerkiksi korotetun yhtiövastikkeen kerääminen korjaushankkeeseen on yksi tapa kattaa yhtiön menoja. Yhtiövastikkeen suuruudesta ja sen korottamisesta päätetään aina yhtiökokouksessa.

Taulukossa 1 on eritelty toimintaperiaatteet sellaiselle yritykselle, joka harjoittaa liiketoimintaa ja vertailtu sitä asunto-osakeyhtiön periaatteisiin. Sen perusteella voidaan todeta, että asunto-osakeyhtiön toiminta eroaa voittoa tavoittelevasta yrityksestä paljonkin. Asunto-osakeyhtiöllä ei ole investointeihin käytettävissä tulo-rahoitusta laisinkaan, mutta se voi esimerkiksi kerätä osakkailta varoja yhtiövas-tikkeen muodossa.

Yritys (liiketoimintaa harjoittava)	Asunto-osakeyhtiö
Tavoite: toiminnalla tuotettu voitto	Tavoite: Yhtiön kulujen kattaminen
Osingonjako voitosta	Ei voittoa taikka osinkoja
Kasvun tavoittelu	Ei kasvun tavoittelua
Pääoma tulee omistajien sijoituksista, asiakkailta juoksevat tulot	Omistajilta pääoma sekä juoksevat tu- lot

Taulukko 1. Liiketoimintaa harjoittavan yrityksen ja taloyhtiön toimintaperiaatteet (Heinonen 2012, 17)

Asunto-osakeyhtiön tulot muodostuvat vastikkeista, joita osakkaat tai taloyhtiön vuokralaiset suorittavat ja joita heiltä peritään. Lisäksi käyttökorvaukset ja mahdollisesti yhtiön tilojen vuokraus, kuten sauna tai pesutupa tuovat taloyhtiölle tuloja. Taloyhtiön tuloilla pyritään siis ainoastaan kunnostamaan ja ylläpitämään taloyhtiön tiloja ja sen osia. (Alanen & Vuorenlusta, 2007,64.)

2.2 Taloyhtiön toimielimistä

Yhtiökokous on asunto-osakeyhtiön ylin päätösvaltainen elin (Viiala & Rantanen 2015,19). Asunto-osakeyhtiön päätökset tehdään yhtiökokouksessa kokouksut-sun mukaisesti yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen (AOYL 6:12-14§). Osak-keenomistajat toimivat yhtiökokouksen päätösvaltaisina tahoina ja jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen. Yhtiökokous käsitte-lee taloyhtiöön liittyvät asiat, mikäli päätösvaltaa ei ole siirretty hallitukselle. Pää-tökset kokouksessa tehdään lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti, ja kokouksessa käsitellään asiat kokouksut-sun mukaisesti. Päätöksenteko yhtiökokouksessa

suoritetaan enemmistöpäätöksellä, jolloin yli puolet äänistä saanut vaihtoehto voittaa. Päätöksenteon toteutusmuodosta voidaan kuitenkin poiketa yhtiöjärjestyksessä AOYL:n säädösten mukaisesti. (Viiala & Rantanen 2015, 23.)

Asunto-osakeyhtiölain 7 luku käsittelee asunto-osakeyhtiön johtoa. Taloyhtiöllä tulee olla hallitus, johon kuuluu 3–5 oikeustoimikelpoista jäsentä. Hallituksen valitsee yhtiökokous. Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti hallituksen on huolehdittava kiinteistön ja rakennusten hoidosta sekä hallinnosta. Taloyhtiön hallituksen tehtävä on selvittää, mitä osakkaat taloyhtiöltään toivovat (Isännöintiliitto b.) Hallitus myös edustaa osakkaitaan.

Hallitus nimittää taloyhtiölle isännöitsijän, ja myöhemmin hallituksen tehtävä on isännöitsijän toiminnan valvominen. Lisäksi hallitus vastaa osakekirjan antamisesta ja niiden vaihdoista. Hallituksella on myös vastuu yhtiön kirjanpidon valvonnasta. Kirjanpidosta hallituksella ja isännöitsijällä on jaettu vastuu, sillä isännöitsijä vastaa sen lainmukaisuudesta ja siitä, että kirjanpito on luotettavaa. (Kiinteistölehti a, 2017.)

Jokainen osakkeenomistaja on osakas taloyhtiössä, edellyttäen että hänet on merkitty osakeluetteloon (Viiala & Rantanen, 2015, 39). Osakkaat ovat asunto-osakeyhtiölain 1:10§ mukaan yhdenvertaisia taloyhtiössä, ellei yhtiöjärjestyksessä ole poikkeusmaininta osakkaiden eriarvoisuudesta (AOYL 1:10§).

Hallituksen tulee esittää osakkaille vuosittain selvitys yhtiökokouksessa taloyhtiön tilasta ja tulevista kunnossapitohankkeista, sillä osakkaalla tulee olla mahdollisuus asumiskustannustensa arvioimiseen. Kyseisen selvityksen tulee kattaa tiedot sellaisista töistä, jotka vaikuttavat osakkaan kuluihin, kuten yhtiövastikkeeseen. (Viiala & Rantanen, 2015, 39–40.)

Osakkaan vastuihin kuuluu asunto-osakeyhtiölain mukaisesti yhtiövastikkeen suorittaminen taloyhtiölle ja oman osakkeiden kunnossapidosta huolehtiminen. Osakkaalle kuuluu pääosin oman huoneiston sisäosien kunnosta vastaaminen. Tavanomaisen kulumisen katsotaan kuuluvan normaaliin elämiseen, mutta AOYL:n mukaan osakkaalla on korvausvastuu, mikäli vahinkoa on aiheutettu

omasta huolimattomuudesta johtuen tai jopa tahallisin toimin. Osakkeenomistajan korvausvastuusta on säädetty asunto-sakeyhtiölain 24 luvussa, joka käsittelee vahingonkorvauksia.

Taloyhtiötä koskevat päätökset tehdään yhtiökokouksissa, joissa osakkailla on ylin päätösvalta. Muutostöitä ja kunnossapitoa koskien, osakkaat äänestävät yhtiökokouksessa enemmistöäänestyksellä, eli yli 50 % äänistä. Enemmistöäänestyksellä päätetään muun muassa kunnossapidosta ja uudistuksista. Hankkeita suunnitellaan ja valmistellaan ennen varsinaista yhtiökokousta jo aiemmissa kokouksissa. Taloyhtiön on hyvä muistaa myös kilpailutus korjaushankkeissa.

Mikäli taloyhtiöön aiotaan rakentaa ullakkohuoneisto ylimääräisten tulojen hankkimiseksi, tarvitaan yhtiökokouksessa 2/3 enemmistö annetuista äänistä. Tiloja jalostamalla taloyhtiö voi saada lisätuloja. Tällaiseen lisärakentamiseen tarvitaan kuitenkin usein juridista apua. Rakennusoikeus on myös oltava, jotta ullakolle tai tontille voidaan rakentaa jotakin uutta.

Yhtiökokous siis äänestää hankkeen toteutumisesta ja taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä toimeenpanevat hankkeen. Joko taloyhtiön hallitus tai sen valtuuttama toimija, kuten yhtiön isännöitsijä valitsee korjaushankkeelle suunnittelijan ja sopii tämän tehtävistä ja vastuista, lisäksi tästä laaditaan kirjallinen sopimus.

Isännöitsijä on ikään kuin taloyhtiön toimitusjohtaja. Isännöitsijän nimittää hallitus, jonka kanssa isännöitsijä toimii taloyhtiössä. Isännöitsijällä on monia tehtäviä: Isännöitsijä vastaa taloyhtiön hallinnosta, asumisen palveluista, kiinteistön hoitamisesta sekä taloyhtiön taloudesta. (AOYL 7:17§.)

Yksi isännöitsijän tärkeimmistä tehtävistä on isännöitsijäntodistuksen antaminen, joka on olennainen asiakirja lainaa haettaessa. Isännöitsijäntodistuksesta käy ilmi taloyhtiön menneisyys ja yhtiön taloudellinen tila, lisäksi siinä mainitaan yhtiötä koskevat tulevat korjaukset (Isännöintiliitto a). Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n mukaisesti isännöitsijäntodistuksen sisällöstä on säädetty seuraavasti: todistuksessa tulee olla yhtiön nimi, Y-tunnus sekä yhtiön rekisteröintipäivä. Todistuksesta tulee käydä ilmi kohteen osoite sekä osakkeiden yksilöidyt tunnuksien ja niiden lukumäärät yhtiössä sekä isännöitsijän henkilökohtaiset tiedot. Myös yhtiön taloudellinen tila tulee käydä ilmi isännöitsijäntodistuksesta. (AOYL 7:27§.)

2.3 Taloyhtiön strategia

Taloyhtiön strategia määrittää yhtiön tavoitteet kiinteistön kehittämiseksi (Kiinteistölehti c, 2017). Hallitus ja isännöitsijä valmistelevat yhdessä taloyhtiön strategian, mutta lopulta sen sisällöstä päättävät osakkaat (Heinonen 2016, 11). Yhtiön strategia on tärkeä, sillä sen avulla taloyhtiön toiminnasta tulee suunnitelmallista. Strategia ohjaa yhtiön toimintaa: sen avulla linjataan asunto-osakeyhtiön valintoja, muun muassa suunnitellaan tulevia korjaushankkeita tai muita kuluja. Strategia ohjaa taloyhtiön toimintaa ja sen avulla voidaan ennakoida tulevia kustannuksia vaikkapa tuleviin korjaushankkeisiin.

Strategian laatimisen käynnistää yleensä hallitus, mutta myös osakkailla on oikeus tehdä aloite ja ottaa asia esille yhtiökokouksessa. Strategian merkitys kasvaa yhä, sillä rakennuskanta on ikääntymässä ja korjausrakentaminen moninkertaistumassa. Väestön ikääntyminen vaikuttaa siihen, että kotona asutaan pidempään. Myös energiatehokkuus on huomioitava liittyen korjausrakentamiseen. (Kiinteistölehti c, 2017.)

Hyvän strategian pohja on sellainen, jossa otetaan huomioon taloyhtiön perustiedot, nykytila, suoritettut ja suunnitellut korjaukset, taloyhtiön taloussuunnitelma, asukaskyselyn tulokset sekä strateginen linjaus eli se, mihin halutaan keskittyä. (Kiinteistötahkola.)

Strategiaan kuuluvat muun muassa tiedot taloyhtiön kunnosta ja taloussuunnitelmasta. Taloyhtiön kuntoselvityksestä on määräykset asunto-osakeyhtiölaissa: hallituksen tulee esittää yhtiökokoukselle selvitys yhtiön tilasta vuosittain. Taloussuunnitelman merkitys korostuu etenkin vanhemmissa taloyhtiöissä, koska vanhoissa taloissa on enemmän korjattavia osa-alueita. Strategiaa laatiessa otetaan huomioon myös asukkaiden näkökanta. Asukkaiden avulla selvitetään, mitä he haluavat taloyhtiönsä palveluilta ja lisäksi saadaan näkökanta siihen, kuinka taloyhtiössä tulevat korjaukset tulisi suorittaa.

Edellä mainituista seikoista voidaan päätellä, että strategia on taloyhtiölle äärimmäisen tärkeä työkalu, jonka tulee olla tarpeeksi kattava ja selkeä, että yhtiössä osataan toimia sen mukaisesti.

2.4 Yhteenveto

Asunto-osakeyhtiön toiminta on lakisääteistä, mutta myös taloyhtiön oma yhtiöjärjestys vaikuttaa päätöksentekoon ja muuhunkin toimintaan yhtiökohtaisesti. Laissa ja yhtiökohtaisessa yhtiöjärjestyksessä käy ilmi kaikki tärkeimmät asiat taloyhtiön toiminnasta. Asunto-osakeyhtiölaki on tärkeä pohja taloyhtiön toiminnalle.

Yhtiöjärjestys on tärkeä, taloyhtiökohtainen pakollinen asiakirja, jossa on yhtiökohtaisia määräyksiä. Yhtiöjärjestyksestä käy ilmi osakkaan ja taloyhtiön velvollisuudet ja vastuut. Se on ikään kuin taloyhtiön oma laki, joka määrittää ohje-
nuorat taloyhtiön toiminnalle. Asunto-osakeyhtiölain ohjeistusta voidaan yhtiön omassa yhtiöjärjestyksessä muokata taloyhtiökohtaiseksi. Jokaisen osakkaan tulisi tutustua oman taloyhtiönsä yhtiöjärjestykseen selvittääkseen, onko siinä poikkeamia laista. Näin ollen oman taloyhtiön toimintaperiaatteet tulevat tutummaksi.

Voidaan todeta, että suomalaiset ovat etuoikeutettuja päästessään hyödyntämään asunto-osakeyhtiöjärjestelmää. Condominium verrattuna asunto-osakeyhtiöjärjestelmään kuulostaa erikoiselta. Yhteisten tilojen hoitaminen, kuten rappukäytävien siivous voi tulla kalliiksi, mutta asunto-osakeyhtiössä sitä pitää helposti itsestänselvyytenä. Jos verrataan condominiumia ja asunto-osakeyhtiötä, on asunto-osakeyhtiössä monia etuja. Asunto-osakeyhtiössä osakkailla on päätösvaltaa koskien koko taloyhtiötä, sillä yhtiökokous on ylin päättävä toimielin ja se koostuu osakkeenomistajista. Osakkaat pääsevät vaikuttamaan taloyhtiön asioihin ja ovat tietoisia sitä koskevista asioista. Tietoisuus edellyttää yhtiökokouksessa käymistä, mutta se on pieni vaiva siitä, että tietää, mitä taloyhtiössä tapahtuu.

Asunto-osakeyhtiön toimielimet ovat kaikki osaltaan vastuussa taloyhtiön toiminnasta ja ne täydentävät toisiaan. Koko taloyhtiön toiminta perustuu lakiin ja taloyhtiön yhtiöjärjestykseen, jolla pyritään yhtenäiseen toimintaan. Kaikki toimielimet ovat taloyhtiössä tärkeitä ja niillä on jokin rooli. Esimerkiksi yhtiökokous koostuu kaikista osakkeenomistajista ja on ylin päättävä elin. Täten demokratia toimii asunto-osakeyhtiössä, sillä osakkailla on suurin päätösvalta asioihin, yhtiöjärjestyksessä määrättyjen osakkeiden mukaisesti.

Strategia on tärkeä työkalu taloyhtiön toiminnassa. Strategiassa tulee määritellä halutut suuntalinjat, joihin taloyhtiön toiminnassa pyritään. Strategian merkitys korostuu rakennuskannan ikääntyessä, sillä korjausrakentamisen määrä tulee kasvamaan. Korjausrakentamiseen liittyen tulee huomioida monia seikkoja, kuten ajankäyttö ja kustannukset. Väestön ikääntyessä kotona asutaan pidempään, jolloin asuinrakennusten huoltaminen on tärkeää. Taloyhtiön tulee osata keskittyä olennaisiin asioihin, jossa selkeä strategia toimii hyvänä pohjana.

3 Korjausrakentaminen

Asunto-osakeyhtiölain 4:1 § käsittelee kunnossapito- ja muutostöitä. AOYL 4:1 § mukaan kunnossapitovastuu yhtiön rakennuksessa ja muissa tiloissa jakautuu lain 2 ja 3 §:ssa säädetyn mukaisesti, ellei yhtiöjärjestyksessä ole näistä poikettu. 1 § mukaan yhtiön taikka osakkeenomistajan vastuulla on huolehtia siitä, että hyvää rakennustapaa noudatetaan työtä suoritettaessa. Erikseen vahingonkorvausvastuusta on säädetty lain 24 luvussa. (AOYL 4:1-3§.) (Kuhanen ym. 2010) toteaa, ettei Asunto-osakeyhtiölaissa suoraan määritellä termiä kunnossapito.

Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 2 § mukaan yhtiöllä on vastuu kunnossapidosta niiltä osin, mitä se ei osakkeenomistajalle kuulu. Taloyhtiön vastuulle kuuluu osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet, sekä sähkö- lämmitys-, vesi-, viemärinti-, ynnä muut perusjärjestelmät. (AOYL 4:2§.)

Syrjälä, (2015) vahvistaa rakennusteollisuuden blogikirjoituksessaan korjauksen painopisteen siirtyneen 1960–1980-luvuilla rakennettuihin taloihin, kuten tässä opinnäytetyössä on jo aiemmin todettu. Hänen mukaansa peruskorjausten, lähinnä linjasaneerauksien lisäksi saneerauksia ovat vailla myös muun muassa katot, talojen julkisivut sekä hissit. (Syrjälä 2015.) Korjausrakentamisen tarve koskee mahdollisesti aivan kaikkia taloyhtiössä olevia osa-alueita. Korjausrakentamisen tukena on kunnossapitosuunnitelma, joka taloyhtiöissä tulee olla. AOYL:n 6: 3§ mukaan hallitus esittää varinaisessa yhtiökokouksessa kirjallisen selvityksen kiinteistöjen kunnossapitoon (AOYL, 6:3§). Kunnossapitosuunnitelma laaditaan taloyhtiön kuntoarvioon pohjaten, ja sitä päivitetään viiden tai kymmenen vuoden välein. Näin ollen pystytään seuraamaan taloyhtiön kuntoa ja mahdollisia korjaustarpeita säännöllisesti.

Korjausrakentamista suoritetaan rakennuksen laajan kunnostamisen vuoksi. Korjaushankkeet voivat erota laajuudeltaan suurestikin toisistaan. Korjausrakentaminen voi olla peruskorjausta, eli rakennus pyritään kunnostamaan uutta vastaavaksi. Vaihtoehtoisesti se voi olla myös perusparannus, jolloin pyritään aiempaa parempaan lopputulokseen laadun suhteen. Rakennusta voidaan myös täysin uudistaa, jolloin esimerkiksi tilajako voi mennä uusiksi.

Korjaushanke perustuu aina tarpeeseen kunnostaa jotakin. Hyvä taloyhtiö ennakoii yhtiön tarpeita laatimalla suunnitelmia tulevista hankkeista: arvioi ajoissa yhtiön kunnossapitotarpeita sekä ajankohtaa ja kustannuksia, joita kunnossapidosta tai korjauksista syntyy. Mahdollisten taloyhtiön hankkeiden vaikutuksista osakkaiden asumiskustannuksiin tulee laatia selvitys osakkaille. (Heinonen 2016). Yhtiön tarve kunnostaa jotakin käynnistää korjaushankkeen suunnittelun.

Asuntojen korjaushankkeiden vastuu kustannusten suhteen jakautuu remontoitavan kohteen mukaisesti. Osakkaan tulee ilmoittaa taloyhtiölle kaikista remonteista, koska asunnot ovat taloyhtiön omaisuutta. Osakkaan ilmoitusvelvollisuuden hyötynä on myös se, että taloyhtiö voi antaa ohjeita remontin suorittamiseen, jotta se toteutetaan oikein. (Kiinteistölehti b, 2017.)

Korjaushankkeen vaiheita ovat hankesuunnittelu, suunnittelu, korjausrakentamisen valmistelu, itse korjausrakentaminen ja lopulta vastaanotto ja takuu. Hankesuunnitteluvaiheeseen tulee kiinnittää huomiota, sillä sen yhteydessä osakkaiden toiveet tulee ottaa huomioon korjaushankkeeseen liittyen. Hankesuunnittelun aikana, eli lähtötilanteessa kartoitetaan eri ratkaisuja ja tulevan remontin laaja-alaisuutta. Hankesuunnittelun tulisi olla sekä taloudellista että teknistä. (Kiinteistölehti d, 2017.)

Elinkaarimalli, joka on uudistamista korjausrakentamiseen liittyvä palveluiden hankintatapa, ei valitettavasti ole hyödynnettävissä kiinteistöalalla. Elinkaarimallin mukaisesti hankkeen toteuttaja vastaa tilaajalle ainakin hankkeen suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta, eli hankkeen alusta loppuun. Tämänhetkisen verolainsäädännön mukaisesti elinkaarimallin hyödyntämisen kohteena ovat ainoastaan valtion väylä- ja ratahankkeet. Kiinteistöalan järjestöjen taholta on esitetty verotuksen muuttamista elinkeinoverolain ja arvonlisäverolain osalta siten,

että etenkin kunnalliset hankkeet saataisiin samalle linjalle valtion hankkeiden kanssa. (Rakennusteollisuus c.)

Hankesuunnittelu on tärkein vaihe, sillä siinä linjataan kaikki korjaushankkeeseen vaikuttavat tekijät. Tällaisia ovat muun muassa taloyhtiön lähtötilanne, olennaisena osana yhtiön kuntotutkimukset ja korjaushistoria. Myös tavoitteet hankkeelle kartoitetaan. Hankesuunnitteluvaiheessa selvitetään korjausten ajankohta, laajuus ja tekotapa sekä kartoitetaan mahdollisia yhteistyökumppaneita. Hankesuunnittelu on pitkä prosessi, jossa pitää ottaa monia tekijöitä huomioon. Hankesuunnittelu on pohja korjaushankkeelle, joten sen tulee olla riittävän kattava, jotta myös hankkeen lopputulema on sellainen, kuin on toivottu.

Hankesuunnittelu on mahdollista aloittaa, kun yhtiökokous on tarveselvityksen pohjalta päättänyt rahoituksesta ja myös valtuuttanut hallinnon valmistelemaan tulevaa korjaushanketta. Hankesuunnittelulla pyritään mahdollisimman hyvään tulokseen, jolloin investoinnille saadaan vastinetta. Hankesuunnittelun päävaiheet alkavat hankkeen organisoinnilla, etenevät siitä selvityksen laadintaan ja lopulta päätösten kirjaamiseksi. Edellä mainittujen toimenpiteiden suorittamisen tuloksena syntyy hankeohjelma. (Kiinteistöliitto b; Rakennusteollisuus b, 2012.)

Iso korjaushanke on verrattavissa uudisrakentamiseen. Hankkeen rahoittajaa kiinnostaa hankkeen aikataulu ja sen eteneminen. Mikäli hankkeen rahoittaa pankki, kannattaa tiedot kustannuksista ja projektin etenemisestä pitää ajan tasalla. Ennakointi on kaiken lähtökohta, sillä mahdollisen lisärahoituksen tarpeessa rahoitusta on helpompi saada, mikäli siihen on varauduttu ajoissa. Suunnitelmallisuus osoittaa rahoituslaitokselle myös sen, että yhtiön talous on kunnossa, kun rahan tarve ei ole äkillistä. (Kiinteistölehti b, 2017.)

Saarinen & Piirainen (2015) toteavat raportissaan, että korjausrakentamiseen sovelletaan sen prosesseja ja toimintamalleja yhä uudisrakentamisen ehdoilla. Koska Suomessa on rakennettu pitkälti uudisrakentamisen tapaan, niin rakennusmääräykset ja säätely koskevat pitkälti uudistamista, jolloin säädöksiä ainoastaan sovelletaan korjausrakentamiseen. He toteavat myös korjausrakentamisen heikoimmaksi toimijaksi asunto-osakeyhtiöt, sillä rakennusalan toimintamallit ja asiakirjat ovat ammattilaisille tehty, eikä isännöitsijöiden kyky niiden hallintaan

yksinkertaisesti riittä koulutuksen tai kokemuksen puutteen vuoksi. Monet suuret toimijat jopa välttelevät yksittäisiä taloyhtiöitä. (Saarinen & Piirainen 2015.)

Asunto-osakeyhtiön hallituksessa tulisi olla asiantuntevia toimijoita, joilla on osaamista ja ymmärrystä sopimusteknisissä asioissa. Myös isännöitsijän tulisi olla riittävän pätevä ymmärtääkseen toimintamalleja ja tarvittavia asiakirjoja. Mikäli sopimuksia tai niiden sisältöä ei ymmärrä, voi joutua huijatuksi. Yhtiökokouksen kannattaa siis hallitusta valitessa huomioida se, millainen vaikutus osaavalla hallituksella on koko taloyhtiön elinkaareen.

3.1 Toiminta ennen korjaushanketta

Ennen korjaushankkeen toteuttamista tulee suunnitella huolellisesti, millainen hanke on tulossa ja kuinka paljon hanke tulee kustantamaan taloyhtiölle. Ennen tätä yhtiön tulee olla selvillä omista lähtötiedoistaan, esimerkiksi taloyhtiön kunnosta. Lopulta, kun tiedetään lähtökohdat ja hanketta on suunniteltu ja tiedetään suurpiirteiset kustannukset, voidaan pohtia, kuinka hanke rahoitetaan. Rahoitusmuotoja taloyhtiön korjaushankkeiden rahoitukseen on muun muassa hoitovastike tai -laina, ennakkosäästäminen, yhtiölaina, avustukset tai omaisuuden myyminen. Rahoitusmuodot esitellään tarkemmin luvussa 4.

Heinosen (2016, 12) mukaan taloyhtiön strategia ohjaa kunnossapito- ja korjaushankkeiden valmistelua ja toteuttamista, joista vastaavat yhdessä taloyhtiön isännöitsijä ja hallitus. Strategialla on Heinosen mukaan kolme päälinjausta, joita ovat ylläpitävä strategia, tasoa kohottava strategia, sekä alas ajava strategia. Ylläpitävään strategiaan kuuluu määräaikaishuollot ja peruskorjaukset, tasoa kohottavaan strategiaan kuuluu edellä mainittujen määräaikaishuollon ja peruskorjauksien lisäksi myös perusparannukset. Alas ajavan strategian mukaan taloyhtiössä tehdään korjauksia ainoastaan silloin, kun yhtiössä ilmenee jokin vika. (Heinonen 2016, 12).

Korjaushankkeen korjaukset kohdistuvat joko taloyhtiön asuntoihin tai yhteisiin tiloihin. Yhteisten tilojen korjaushankkeiden toteutuksesta ja kustannuksista vastaaminen on taloyhtiöllä. Koska koko yhtiötä koskevat hankkeet ovat yleensä mit-

tavia, tulee niiden valmistelun ja toteutuksen olla huolellisesti valmisteltuja. Kunnossapitosuunnitelma on tärkeä työkalu, joka laaditaan viiden tai kymmenen vuoden välein kuntoarvion pohjalta ja esitetään yhtiökokouksessa (AOYL 6:3§).

Kaikkonen (2019) on todennut, että kuntoarvion sisällön laajuus voi vaihdella, sillä se sovitaan tekijän ja tilaajan kesken. Kuitenkin kiinteistön kokonaiskunnosta saa oikeellisemman kuvan sen mukaan, mitä kattavampi kuntoarvio on. Kuntoarviota laatiessa tulee huomioida myös yhtiömuoto ja yhtiöjärjestys, sillä ne vaikuttavat osaltaan kuntoarvion laajuuteen. Kuntoarviota seuraa kuntotutkimus, joka on laajempi arvio kiinteistön tilasta. Kuntotutkimuksen avulla saadaan tarkat tiedot esimerkiksi rakennuksen kunnosta ja korjaustoimenpiteistä. (Rakennustieto 2019.) Kuntoarvioiden ja -tutkimusten tekeminen ammattilaisten suorittamana kuuluu osaltaan hyvään kiinteistönpitoon. Kuntoarvion laatii rakennustekniikan, sähkötekniikan ja LVI-tekniikan asiantuntijat. Taloyhtiön on suositeltavaa tilata kuntoarvio yhdeltä taholta, joka kasaa sopivan työryhmän arvion laatimista varten (Kiinteistölehti g, 2017).

Selvitys kunnossapidosta on tehtävä ennen minkään hankkeen aloittamista. Kunnossapitoselvitys on osa taloyhtiön strategiaa, osa suunnitelmallista kiinteistöhuoltoa (Isännöintiliitto b 2017). Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3§ mukaan taloyhtiön hallituksella on velvoite esittää varsinaisessa yhtiökokouksessa vuosittain selvitys tulevista kunnossapitotoimenpiteistä, joilla on merkittävä vaikutus yhtiövastikkeeseen tai osakehuoneiston käyttämiseen.

3.2 Päätöksenteko korjaushankkeesta

Taloyhtiön korjaushankkeiden kokonaisvastuu on yhtiön hallituksella. Isännöitsijän tehtävänä on tarjota hallitukselle korjaushankkeisiin liittyviä ratkaisuja, joiden perustella yhtiön hallituksella on mahdollisuus tehdä päätöksiä. Isännöitsijän vastuulla on etsiä hankkeelle oikeat asiantuntijat hallituksen toimeksiannon saatuaan. Isännöitsijän vastuulla on myös huolehtia hankkeen johdosta hallinnollisesti. (Realia Isännöinti.) Osaava ja aikaansaava isännöitsijä on tarpeellinen toimija taloyhtiössä, sillä hänen vastuullaan on monta tekijää korjaushankkeen toteuttamiseen liittyen.

Taloyhtiön osakkaille tulee havainnollistaa asumiskustannusten muutokset, jotka johtuvat korjaushankkeista. Asumiskustannusten kehitykseen vaikuttaa korjaussien ajankohta ja niille valittu laina-aika. Hyvällä suunnittelulla yhtiövastikkeet saadaan pysymään kohtuullisella tasolla. (Heinonen 2016, 13.) Koska korjaushankkeilla on suuri vaikutus asumiskustannuksiin, tulee osakkailla olla mahdollisuus olla mukana hankkeisiin liittyvässä päätöksenteossa. Osakkaan osuus määräytyy yhtiöjärjestyksessä määrätyn vastikeperusteen mukaisesti. (Heinonen 2016, 16.)

Yleisesti hoitovastikkeella maksetaan kustannuksia, joita suunnitteluvaiheen hankesuunnittelusta on syntynyt. Hoitovastikkeella katetaan tavallisesti yleisiä yhtiön ylläpitokustannuksia, kuten isännöintiä, siivousta ja lämmityskuluja (Väänänen 2018). Olisi järkevämpää hoitaa vastikkeiden suorittaminen hankkeen alusta alkaen pääomavastikeperusteisesti, sillä se mahdollistaa korjausvastikkeen perimisen osakkaalta pääomavastikeperusteisesti, ellei kustannuksia rahoiteta yhtiölainalla. Jos suunnitteluun liittyviä kustannuksia on rahoitettu alkuun hoitovastikkeella, on äärimmäisen tärkeää huolehtia siitä, että lopulta ne rahoitetaan pääomavastikeperusteisesti. (Heinonen 2016, 19.) Pääomavastiketta suoritetaan taloyhtiölle silloin, kun taloyhtiö ottaa lainaa korjauksia varten. Pääomavastike pitää sisällään lainojen korot, lainasta aiheutuvat kulut ja lainan lyhennykset, joita on syntynyt taloyhtiön kiinteistön korjauksiin ja uudistuksiin nostettuihin lainoihin liittyen (Hänninen).

Päätökset korjaushankkeista ja niihin liittyvästä rahoituksesta on tehtävä pääsääntöisesti yhtiökokouksessa. Koska korjaushanke on pitkä ja monivaiheinen prosessi, hankkeisiin kohdistuvia päätöksiä tehdään usein monissa yhtiökokouksissa ja eri tilikausina. (Heinonen 2016, 15.)

Heinosen (2016) Mukaan korjaushankkeen päätöksenteko voidaan jakaa kolmeen yhtiökokoukseen, joissa tehdään päätökset seuraavasti: ensimmäisessä kokouksessa tehdään päätös hankesuunnittelusta, jossa otetaan huomioon alustavat kustannukset, joita hankkeesta syntyy, sekä tekniset ratkaisut ja mahdolliset rahoituskeinot. Toisessa kokouksessa valitaan toteuttamisratkaisu, joka on käytännössä perinteisen remontin ja vaihtoehtoisten menetelmien vertailua vastaten korjaushankkeen tarpeeseen. Vaihtoehtoisella menetelmällä tarkoitetaan

vanhan korjaamista uuden asennuksen sijaan (Kiinteistöposti 2017). Kolmannessa vaiheessa eli kolmannessa yhtiökokouksessa tehdään päätös hankkeen toteutuksesta ja samalla valitaan hankkeelle urakoitsija, ellei hallitusta haluta valtuuttaa urakoitsijan valintaan. (Heinonen 2016, 15.)

Päätöksenteon ohella, eri vaiheissa korjaushanketta, hallituksen tulee tehdä päätöksiä eri vaiheiden rahoituksesta. Tällaisia rahoituskeinoja voi olla esimerkiksi yhtiölainan nostaminen tai korjausvastikkeen periminen. Mikäli päädytään nostamaan lainaa, tulee hallitukselle myöntää valtuutus, jolloin hallituksella on oikeus pantata ja kiinnittää lainojen vakuudeksi taloyhtiön omaisuutta. (Heinonen 2016, 15.)

3.3 Korjaushankkeen toteutusmuodot

Taloyhtiön korjaushankkeilla voi olla erilaisia toteuttamismuotoja. Urakkamuodon valinnalla on merkitystä, sillä se vaikuttaa taloyhtiön vastuisiin ja sopimukseen. Onnistunut rakennushanke perustuu pitkälti urakkamuodon valintaan. (Suomela b.) Kiinteistölehdessä ja taloustaiteiden artikkelien mukaan toteutusmuodon valinnalla on vaikutusta muun muassa hankkeen kilpailuttamiseen ja urakkasopimukseen. Korjaushankkeen toteuttamismuoto vaikuttaa myös korjauksen organisointiin (Petäinen 2015). Hanke on mahdollista toteuttaa kokonaisurakkana, ST-urakkana, yhteistoimiorakkana tai projektinjohtourakkana (Kiinteistölehti e, 2018). Koska urakkamuodon valinnalla on vaikutusta hankkeen toteutukseen monella tavalla, olisi hyvä, että myös osakkaat tutustuisivat vaihtoehtoihin, sillä päätösvalta on lopulta taloyhtiöllä.

Hankkeen toteutusmallilla ja hankintamenettelyyn liittyvillä valinnoilla on Saarisen ja Piiraisen mukaan suuri merkitys hankkeen etenemisen ja ylipäättään työn tilaajan tavoitteiden toteutumisen kannalta. Korjaushankkeen tulisi lähteä taloyhtiön tavoitteiden määrittelystä, joka pitää sisällään muutakin kuin hankkeen aikataulun taikka hinnan. Saarinen kannustaa korostamaan hankinnan kilpailutuksen yhteydessä myös muutakin kuin vain työn hintaa. Korjausrakentamisessa hankinnan keskipisteenä tulisi olla kiinteistön toimivuus ja elinkaarikustannukset, eivätkä ne ole itsestäänselvyys, vaikka helposti niin voisi luulla. (Saarinen & Piirainen 2015.) Korjaushanketta suunniteltaessa ei siis tule keskittyä liikaa pelkkään työn hintaan

ja valita halvinta, vaan ajatella myös kokonaiskuvaa ja hankkeesta saatavia hyötyjä myös pidemmällä aikavälillä.

Mikäli korjaushanke toteutetaan kokonaisurakkana, taloyhtiö valitsee ensimmäisenä suunnittelijan hankkeelleen, jonka jälkeen suunnittelija laatii hankkeen toteuttamista varten asianmukaiset suunnitelmat. Suunnitelman jälkeen valitaan urakoitsija, joka toteuttaa työn. Kokonaisurakkaan valitaan urakoitsija hintakilpailun perusteella, sillä korjaushankkeet tulee kilpailuttaa. Tässä urakkamuodossa toteuttajaksi valitaan yleensä edullisimman tarjouksen tekijä. Kokonaisurakka on melko hidas toteuttamismuoto, mutta tarjousten saaminen ja vertailu on verrattain helppoa. Sen toimintamallit ovat vakiintuneet ja se on hyvin yleinen taloyhtiön korjaushankkeen toteutusmuoto. (Kiinteistölehti e, 2018.) Talokeskuksen artikkelin (Suomela b) mukaan urakkavaiheessa saatetaan huomata suunnitteluvaiheesta puuttuneita asioita. Tällaisesta työstä taloyhtiö saa lisätyölaskun, koska työtä ei ole sisällytetty aiempaan tarjoukseen, sillä se on huomattu vasta urakan aikana.

ST-urakka eli suunnittele ja toteuta -urakka on siitä erilainen, että urakoitsijalla on vastuu korjaustyön toteuttamisen lisäksi myös sen suunnittelusta. Taloyhtiö asettaa suunnittelulle tavoitteet, loppu on urakoitsijan vastuulla. Urakoitsija tekee hankkeeseen liittyvät suunnitelmat taloyhtiön tavoitteiden perusteella. Koska tässä urakkamuodossa toteuttaja on myös laatinut suunnitelman korjauksille, urakoitsijaan valintaan ei vaikuta pelkästään työn hinta vaan myös suunnitelman laatu ja sisältö. (Kiinteistölehti e, 2018.) Taloyhtiö maksaa työstä kiinteän urakkahinnan. ST-urakan toinen nimitys on KVR, eli kokonaisvastuurakentaminen (Peltäinen, 2015). ST-urakan huono puoli on se, että taloyhtiön tulee olla osaava ja aktiivinen suunnitelmien laatimisen suhteen, jotta urakoitsijalla on tarpeeksi selkeät ja tarpeita vastaavat tavoitteet suunnitelmaa varten.

Yhteistoimintaurakassa taloyhtiö palkkaa edustajakseen projektijohtajan, joka kilpailuttaa taloyhtiön puolesta suunnittelijan ja urakoitsijan. Päävastuu kuluista on valitulla projektijohtajalla, sillä hänellä on merkittävä vastuu suunnitteluvaiheen onnistumisesta. Yhteistoimintaurakassa työlle on asetettu tavoitehintaa, ja suunnitelmat urakkavaiheeseen laaditaan siihen nojaten. (Suomela c.) Yhteistoimintaurakassa pyritään siis laatimaan kartoitus kuluista jo ennen työn aloittamista.

Tämän urakkamuodon ajatuksena on vertailla urakoitsijoiden kykyä tavoitehinnan mukaiseen tarjouksen tekemiseen, eikä hintakilpailutus ole niin suuressa roolissa. Yhteistoimintaurakassa pyritään välttymään kaikilta lisätöiltä, joten suunnitteluvaiheen roolia ei voi tarpeeksi korostaa. (Suomela b, 2018.)

Projektinjohtourakka on urakkamuoto, jossa taloyhtiö teettää suunnitelmat korjaushankkeesta. Ennen suunnitelmien laatimista työhön valitaan laadullisen urakkakilpailuun pohjaten urakoitsija. Urakoitsijalla on mahdollisuus osallistua ohjatakseen suunnittelua. Rakennustyö on urakoitsijan vastuulla, mahdollisimman hyvällä hinnalla toteutettuna. Urakoitsija voi toteuttaa hankkeen aliurakoitsijan voimin tai omalla henkilökunnallaan. Urakasta maksetaan toteutuneet kulut ja palkkio taloyhtiön toimesta. Palkkio tulee olla etukäteen sovittu tavoite- ja kattohintamallin mukaisesti. Tässä urakkamallissa taloyhtiöllä on paljon vaikutusmahdollisuuksia ja kustannukset ovat helposti tarkastettavissa tositteista. Hankkeella on nopea toteuttamismuoto tässä urakkamuodossa. Projektinjohtourakka on kuitenkin verrattain huonosti tunnettu toteutusmuoto, ja kustannukset saattavat nousta toteutusvaiheessa, mikäli tulee yllätyksiä. Taloyhtiöllä on riski vastuukysymyksiin liittyen eikä tarjouksia välttämättä ole niin helppo saada. (Salminen 2015.)

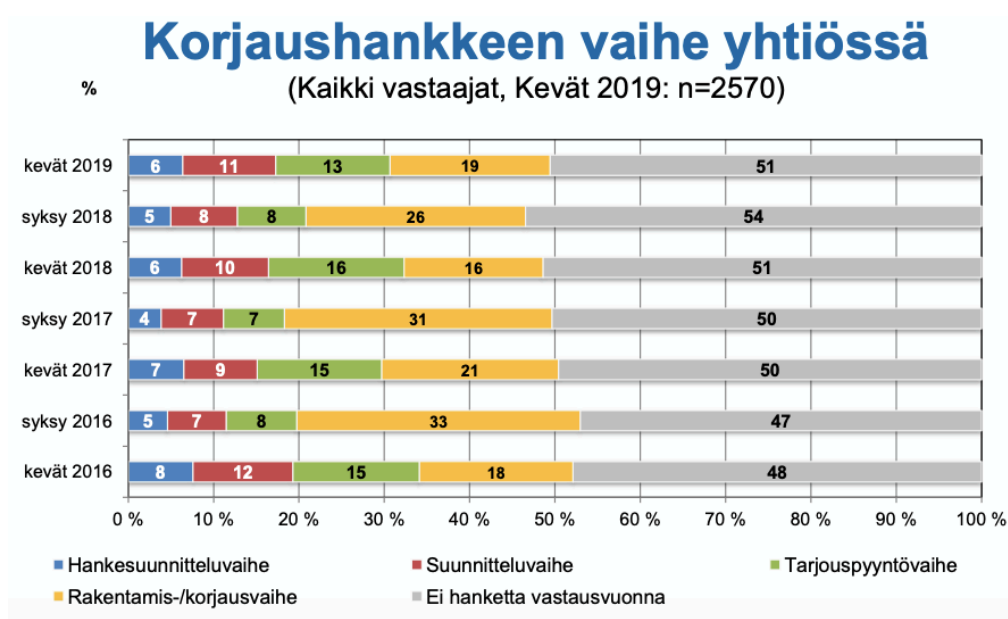
Sopivan urakkamuodon valinta tapahtuu yhtiön tarpeisiin perustuen, sillä urakkamuodon paremmuus määrittyy vain sillä, miten urakka halutaan toteuttaa. Mikäli hankkeen aikataulut pettävät ja sen kustannukset kasvavat, voi taloyhtiön ja urakoitsijan välille syntyä riitaa. On hyvä huomata, että osassa urakkamuodoissa kustannukset voivat nousta hankkeiden aikana, sillä suunnitteluvaiheessa ei välttämättä voida huomata kaikkia kustannuksia.

3.4 Korjausbarometri

Kiinteistöliitto julkaisee puolivuositain korjausrakentamisbarometriä. Sen ajatuksena on seurata korjausrakentamisen kehitystä ja rakenteellisia tekijöitä taloyhtiöissä. Barometrin myötä on mahdollista seurata korjaushankkeiden kehityksestä. Vastaajina barometrissä toimii taloyhtiöiden hallituksen jäseniä ja isännöitsijöitä. (Kiinteistöliitto c, 2019.)

Vuoden 2019 keväällä julkaistussa korjausbarometrissa on eniten vastaajia kerrostaloista ja vuonna 1970-luvulla rakennetuista kiinteistöistä. Alueellisesti vastaajia on ollut eniten pääkaupunkiseudulla ja Länsi-Suomessa.

Barometristä käy ilmi korjaushankkeen vaiheet yhtiössä keväällä 2019. Kaikista kyselyyn vastanneista 51 %:lla ei ole hankkeita vastausvuoden aikana. Lopuilla vastanneista hanke on ollut joko suunnitteilla tai rakentamisvaiheessa. Aiempiin vuosiin verraten hankkeiden vaiheet ovat samalla tasolla kuin edellisiin vuosiin verraten. Kuvassa 2 on taulukko, josta käy ilmi hankkeiden vaiheet eri vuosina. (Kiinteistöliitto c, 2019.)



Kuva 2. Korjaushankkeiden vaiheet taloyhtiöissä (Kiinteistöliitto, 2019)

Vuonna 2019 joka viidennellä taloyhtiöllä on korjausvaihe kesken keväällä, ja joka toisella yhtiöllä jokin korjaushankkeen vaihe kesken. Korjaukset kerrostaloissa vuonna 2019 on koskeneet muun muassa pihan rakenteita, viemärijärjestelmiä, julkisivuja, ilmanvaihtojärjestelmiä ja ikkunoita sekä ulko-ovia. Usein vastaajista on pyytänyt tarjouksia hankkeisiin kolmelta tai neljältä urakoitsijalta. (Kiinteistöliitto c, 2019.)

Marraskuun 2019 julkaistun uutisen mukaan vuonna 2020 olisi nähtävissä varoista kasvua taloyhtiöiden korjausrakentamisen saralle etenkin pk-seudulla, Etelä-Suomessa ja Pohjois-Suomessa. Kasvua povataan osittain myös uuden

hallitusohjelman johdosta, joka sisältää lausunnon asuinrakennusten energiaavustuksesta vuosille 2020–2022. (Kiinteistöliitto c, 2019.) Avustuksen pyrkimyksenä on kannustaa yhä energiatehokkaampiin ratkaisuihin, ja sitä sovellettaisiin sellaisiin korjaushankkeisiin, jotka parantavat asuinrakennusten energiatehokkuutta. (Ympäristöministeriö 2019).

3.5 Yhteenveto

Taloyhtiön tulee varautua korjaushankkeisiin jo hyvissä ajoin. Yhtiön tulee laatia kartoitus taloyhtiön taloudellisesta tilasta, jotta saadaan selville oman pääoman suuruus. Myös kiinteistön tilan kuntokartoitus on tehtävä, jotta tiedetään korjaushankkeiden lähtötilanne. Mikäli tulevat taloyhtiötä koskevat hankkeet aiheuttavat osakkaille kuluja, tulee osakkaiden olla tietoisia siitä. Asiaa käsitellään yhtiökouksessa, sillä hallituksen tulee esittää jo viisi vuotta aiemmin asunto-osakeyhtiölain mukaisesti selvitys tulevista hankkeista. Kyseinen säädös osaltaan kannustaa taloyhtiötä pysymään ajan tasalla ja kannustaa huolelliseen kiinteistönhuoltoon.

Kiinteistön kuntokartoitus on äärimmäisen tärkeää, sillä siten osataan varautua ilmeneviin epäkohtiin ja tuleviin korjaushankkeisiin jo hyvissä ajoin. Tiedostamalla tulevat hankkeet jo ennakkoon osataan varautua myös ylimääräisten kustannusten syntymiseen tai lainan hakemiseen ajoissa, kun tiedetään, mihin rahoitusta tarvitaan. Pitkäjänteinen suunnittelu on myös osa taloyhtiön strategiaa ja osoittaa suunnitelmallisuutta taloyhtiön toiminnassa. Kuntokartoituksen laatiminen on osa taloyhtiön strategiaa, koska se kertoo taloyhtiön nykytilan ja sen, mitä kehitettävää yhtiössä on.

Ennen hankkeen varsinaista toteutumista edessä on monta vaihetta. Huolellisella suunnittelulla voidaan kuitenkin pyrkiä mahdollisimman hyvän työn toteuttamiseen. Hyvä suunnittelu avaa enemmän vaihtoehtoja ja selkeyttää kaikille hankkeen osapuolille, mitä korjaushankkeelta halutaan ja mihin sillä pyritään. Kun suunnitteluvaihe käynnistetään ajoissa, voidaan miettiä rauhassa omalle taloyhtiölle sopivinta tapaa toteuttaa hanke kokonaisuudessaan, niin urakkamuodon kuin rahoitusvaihtoehtojen osalta.

Hankkeelle tulee valita urakkamuoto, ja urakan kilpailuttamiseen vaikuttaa urakkamuodon valinta. Tässäkään ei voi liikaa korostaa hankesuunnittelun merkitystä. Huolellinen ja tarkka suunnitteluvaihe takaa sen, että osapuolille on selkeää, mitä hankkeelta halutaan. Eri urakkamuodot sopivat vaihtelevasti eri hankkeisiin, joten hankesuunnittelun lopputulos antaa suunnan siihen, mikä urakkamuoto olisi kaikista sopivin valinta työn toteuttamismuodoksi.

Taloyhtiön vastuulla on hankkia riittävät lähtötiedot, jotta suunnitelmista saadaan mahdollisimman kattavat. Yhtiön vastuulla on myös korjaushankkeeseen hankittava asiantuntemus. Isännöitsijän pätevyys harvoin riittää, mutta ulkopuolinen konsultti ja suunnittelijat tuovat osaavan näkökulman hankkeeseen. Päätöksenteon aikataulutuksella on merkitystä. Osakkaiden ja taloyhtiön keskeinen vuoro-vaikutus on avainasemassa, joten yhtiökokouksessa asioiden tulee olla riittävästi esillä. Kaiken kaikkiaan yhtiön toimijoiden keskinäinen yhteistyö on avainasemassa hankkeen etenemisen ja toteutumisen kannalta.

4 Rahoitus taloyhtiössä

Koska asunto-osakeyhtiö ei ole voittoa tavoitteleva yritys, sen tulee hankkia rahavarat hankkeisiinsa jollakin muulla tavalla, kuin myyntivoitolla. Tässä luvussa käsitellään rahoitusvaihtoehtoja korjaushankkeille. Kaiken A ja O on rahoitus-suunnittelu, jolla tarkoitetaan selvitystä mahdollisista rahoituslähteistä ja eri rahoitusvaihtoehtojen vertailua (Virta & Ojajärvi 2009, 58).

Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2019 ensimmäisellä vuosineljänneksellä kotitalouksien varat kasvoivat 10,4 miljardilla eurolla ja velat lisääntyivät 4,2 miljardilla eurolla. Kun lasketaan rahoitusvarojen ja velkojen erotus, saadaan nettorahoitusvarat. Täten nettorahoitusvarat kasvoivat yhteensä 6,2 miljardia euroa vuoden 2019 ensimmäisellä vuosineljänneksellä. (Tilastokeskus b, 2019.) Toisella vuosineljänneksellä varat kasvoivat 5,6 miljardilla eurolla, kohoten nyt kokonaisuudessaan jo 319,3 miljardiin euroon, kun ensimmäisellä vuosineljänneksellä luku oli 313,4 miljardia euroa. Ensimmäisellä vuoden 2019 vuosineljänneksellä nousi myös kotitalouksien velkaantumisaste 0,7 prosenttiyksiköllä edeltävään

vuosineljännekseseen. Kotitalouksien velkaantumisaste nousi myös toisella vuosineljänneksellä 0,2 prosenttiyksikköä, jolloin velkaantumisaste nousi kokonaisuudessaan 128,0 prosenttiin. (Tilastokeskus b, 2019.)

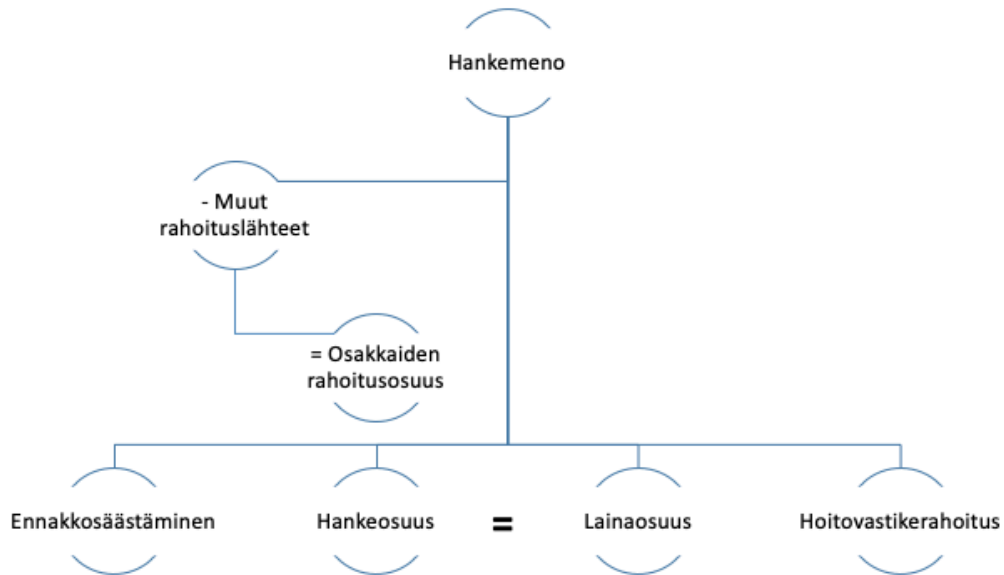
Suuret taloyhtiölainat voivat saattaa osakkeenomistajat ongelmiin. Taloyhtiöiden velkaantuminen on huomattavassa kasvussa ja sen pelätään aiheuttavan luottamuksen heikkenemistä asunto-osakeyhtiöjärjestelmäämme. Yhtiölaina on yhteisvastuullista ja mikäli taloyhtiössä on osakkaita, jotka eivät hoida omaa osuuttaan taloyhtiön lainasta, laina jää muiden osakkaiden maksettavaksi. Tämä on äärimmäisen huolestuttava tilanne. Uusien asuntojen hinnasta kuitataan usein jopa 70 prosenttia yhtiölainalla, jota sitten lyhennetään rahoitusvastikkeilla tai pääomavastikkeilla, jotka osakkaat suorittavat taloyhtiölle. (Niskakangas 2019.)

Seuraava talouden taantuma tulee Helsingin Sanomien haastatteleminen asian-
tuntijoiden mukaan toimimaan testinä niille riskeille, joita taloyhtiölainoista syntyy. Pahimmassa tapauksessa osakkaiden maksukyky heikkenee huomattavasti, ja myös asuntojen arvo laskee. Mikäli rahoitusvastikkeet jäisivät maksamatta, taloyhtiöstä voisi tulla maksukyvytön, jolloin se saattaisi ajautua konkurssiin. (Niskakangas 2019.)

Pääasiallinen rahoituksen lähde korjaushankkeille on aina osakkailta perittävät varat. Osakkaiden maksurasitusta voidaan keventää erilaisten avustuksen hyödyntämisen kautta tai esimerkiksi omaisuutta myymällä, kuten tonttia lohkomalla. Taloyhtiössä voidaan kerätä ennakoon korjausvastikkeita, mutta se tulee toteuttaa vuosien ajan ennen hankkeen toteutumista. Suurimmissa hankkeissa säästöillä voidaan rahoittaa kuitenkin vain osa hankkeesta. Usein kyseeseen tulee myös yhtiölaina. Myös valtion avustukset ovat yleisiä, vaikkakin avustuksen kohteet vaihtelevat riippuen talouden tilanteesta. Myös valtioneuvoston takaus on mahdollinen taloyhtiön korjauslainaan. (Heinonen 2016.)

Kuvassa 1. esitellään hankerahoituksen kokonaisuutta, jossa muut rahoituslähteet tarkoittavat yhtiön omaisuuden myyntiä, kuten tontin lohkomista tai saatuja avustuksia. Osakkaiden tulee olla tässä suhteessa yhdenvertaisia: maksurasituksen tulee jakaantua yhtiöjärjestyksen perusteella osakkaiden kesken. Tällöin sel-

laisten osakkaiden, jotka suorittavat osuutensa kertasuorituksena, eli hankeosuutena, tulee olla määrällisesti yhtä suuri, kuin niiden osakkaiden, jotka maksavat yhtiölainaa eli lainaosuutta. (Heinonen 2016, 24.)



Kuva 1. Hankerahoituksen kokonaisuus (Heinonen, 2016, 24.)

Vieraan pääoman hankinta aiheuttaa taloyhtiön päättäjille toimenpiteitä. Ennen rahoituksen hankintaa tulee sen tarvetta suunnitella hyvin pitkäjänteisesti. Hankesuunnittelu on äärimmäisen tärkeässä roolissa rahoitushankkeita ajatellen. Yhtiöön tehdyn talousarvion jälkeen voidaan suunnitella tulevaa rahoitusta. Keskeistä on selvittää, kuinka kuluista ja maksusta selvittää. Lisäksi tulee varmistua siitä, että varoja hankitaan riittävästi tulevan hankkeen varalle. Tulevat hankkeet käsitellään hyvissä ajoin yhtiökokouksessa, jossa hallitus esittää suunnitelmat osakkaille.

Ennen korjaushankkeen toteuttamista on ehdottoman tärkeää, että tuleva hanke on suunniteltu huolella ja sen toteutustapa ja hankkeen vaiheet on selkeästi kaavailtu. Rahoituksen suunnittelu on monivaiheinen prosessi. Taloyhtiön tulee olla tietoinen lähtökohtaisesti omasta taloudellisesta tilastaan, jotta se voi määrittää rahoituksen tarpeen hankkeita varten.

Talokeskuksen hankesuunnittelua koskevan artikkelin mukaan hankesuunnittelu on ehdottomasti tärkein vaihe jokaisessa korjaushankkeessa. Hankesuunnitteluun kuuluu selvitykset kaikista vaikuttavista tekijöistä, joita korjaushankkeeseen kuuluu. Lisäksi siinä määritellään hankkeen tavoitteen ja pyrkimykset. Samaisen artikkelin mukaan pienempiin korjaushankkeisiin käytetään lähtötietona kuntotutkimuksia ja niissä ilmenneitä korjaustarpeita. Mikäli hanke on suurempi, hankesuunnitelmaan kuuluu lähtötiedot korjaushankkeelle, tarveselvitys, sisältö siitä, mitä korjataan ja kuinka laajalti, toiminnan tavoitteet, kustannusarviot, urakka- ja toteutusmuodot, sekä aikataulun hankkeen toteuttamiselle. (Talokeskus a.)

Myös Suomela (2018) toteaa hankesuunnittelua koskevassa artikkelissaan hankesuunnittelun olevan korjaushankkeen tärkein vaihe. Hankesuunnitelma määrittää, mitä kaikkea tuleva korjaushanke pitää sisällään. Ennen sitä tulee selvittää taloyhtiön lähtötiedot, eli mitä olemassa olevaa tietoa taloyhtiöstä on ja mitä muuta tietoa tarvitaan. Tärkeitä tekijöitä hankesuunnittelua koskien ovat yhtiön korjaushistoria ja kuntotutkimuksen perusteella hankitut tiedot. Myös kuntoarviolla on suuri painoarvo hankesuunnitteluun. (Suomela a, 2018.)

Taloyhtiön korjaushankkeen taloudelliseen suunnitteluun tulee sisällyttää hankesuunnittelu, suunnitteluvaihe, rakentamisen valmistelu, itse rakentamisvaihe ja lopulta takuu aika. Pitkäjänteinen talouden sekä korjaus- ja kunnossapitotarpeiden suunnittelu on jo lähinnä pakollista rahoituksen saatavuuden kannalta (Lönnroth 2019).

Korjaushankkeiden rahoituksen kartoitus alkaa sillä, että isännöitsijä laatii hankelaskelman ja kartoittaa rahoitusvaihtoehdot. Tämän jälkeen hallitus ottaa asian hoitaakseen ja käy isännöitsijän kanssa laskelmat läpi. Lopullisen päätöksen rahoituksesta tekee yhtiökokous, hallituksen antaman ehdotuksen perusteella. (Kotitalolehti 2018.)

Osa rahoitusalan toimijoista tarjoaa lainalaskureita, joilla voi itse laskea mahdollisen rahoitustarjouksen hankkeelle. Tällainen on esimerkiksi HYPO, eli Suomalainen luottolaitos, joka on erikoistunut asumiseen ja asuntorahoitukseen. Se tarjoaa nettisivuillaan taloyhtiöille lainalaskurin, johon syötetään taloyhtiön tiedot,

sekä nykyiset lainat että suunnitelmat uusista remonteista ja niihin liittyvistä lainoista. Laskurilla voi tarkastaa taloyhtiön rahoitusmahdollisuudet esimerkiksi yhtiökokousta varten (Lönnroth 2019).

Taloyhtiöiden rahoituksen tilanne on muuttunut, korjaushankkeiden toteuttaminen on epävarmempaa kuin aiemmin. Lönnroth (2019) on listannut teesejä taloyhtiörahoitukselle vuodelle 2019 seuraavasti: vakuudet toimivat rajaavina tekijöinä lainamahdollisuuksien suhteen yhä useammassa taloyhtiöissä. Korjaushankkeiden lainansaantiin ja vakuuksiin liittyen olisi hyvä saada ulkopuolinen rahoittaja, jotta vakuudet olisivat paremmat. Koska asuntosijoittamisen suosio on kasvussa, pankit selvittävät kyseistä ilmiötä nyt yhä tarkemmin. Sijoittajaomistajuus taloyhtiössä nostaa lainojen hintaa. Myös vihreät lainat ovat kasvussa. Ne ovat tuotteita, joissa lainan vakuutena tai käyttötarkoituksena on jokin ympäristöystävällinen tekijä. Tällainen tekijä voi olla esimerkiksi yhtiön siirtyminen maa- lämpöön. (Lönnroth 2019.) Taloyhtiön vakuusarvo nousee korjausten jälkeen, mutta rahoitus hankkeen toteutukseen jää saamatta, mikäli lainan vakuudet eivät ole tarvittavalla tasolla hanketta suunniteltaessa.

Lainan saantiin vaikuttavat monet seikat. Merkittävimpiä tekijöitä lainan saantiin ovat taloyhtiön taloudellinen tilanne, kokonaisremontin tarpeet, vakuudet ja yhtiön maksukyky. Mitä aiemmin hankkeeseen otetaan mukaan rahoituslaitos, sen helpompaa hankkeeseen liittyvä päätöksenteko on. Ihannetilanteessa rahoituslaitokseen ollaan yhteydessä jo siinä vaiheessa, kun hanke on keskustelun tasolla. Tällöin rahoitusvaihtoehtoista on mahdollista saada enemmän irti ja kokonaiskuva järjestelyistä hahmottuu paremmin myös osakkaille. (Kiinteistölehti f, 2017.)

4.1 Rahoitusvaihtoehdot

Tässä osiossa käsitellään taloyhtiön eri rahoitusvaihtoehtoja. Vaihtoehtoja on useampi, mutta yleisin niistä on yhtiölaina. Säästäminen voi tulla kyseeseen pienemmissä hankkeissa tai vaihtoehtoisesti isomman hankkeen rahoituksen osana, jolloin lainalla katetaan se osuus, jotka rahoitettavaksi jää säästöjen jälkeen.

4.1.1 Hoitovastike ja -laina

Hoitovastikkeet on pääosin tarkoitettu ylläpitokustannuksiin eli juoksevien menojen hoitoon, kuten taloyhtiön siivoukseen ja kiinteistöhuollon palveluihin (Heinonen 2016; Väänänen 2018). Hoitovastike soveltuu kuitenkin myös täydentämään korjaushankkeen rahoitusta. Mikäli aiemmalta vuodelta on jäänyt tilikauden hoitoylijäämää, korjaushankkeen kuluja voidaan hoitaa sillä. Vaihtoehtoisesti voidaan periä myös ylimääräistä hoitovastiketta kulujen kattamiseksi. Hoitovastikkeen suuruus ja valtuus yhtiön hallitukselle sen perimiseksi tulee aina sopia yhtiökokouksessa. Mikäli taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrätty eri vastikeperuste hoito- ja pääomavastikkeille, hoitovastikkeilla ei voida tällöin rahoittaa korjaushanketta. Hoitovastike voi perustua esimerkiksi huoneiston pinta-alaan, pääomavastike puolestaan osakelukumäärään. (Heinonen 2016, 27–28.)

Vuokratuloista on oikeus tehdä vähennykset hoitovastikkeesta, joka suoritetaan taloyhtiölle. Hoitovastikkeet saa vähentää sinä vuonna, kun ne on maksettu ja vain niiltä kuukausilta, joilta vuokraa on saatu. Pääomavastikkeiden vähennysverotuksessa riippuu taloyhtiön kirjanpidosta. Mikäli vastikkeet on kirjattu tuloiksi, pääomavastikkeille on vähennysoikeus vuokratuloista. (Verohallinto.)

Hoitolaina on useimmiten lyhytaikainen, muutaman vuoden laina, josta osakas ei voi lyhentää omaa huoneistoaan koskevaa osuutta. Hoitolaina on suuruudeltaan pienempi kuin yhtiölaina. Hoitolainaa voidaan hyödyntää korjaushankkeiden rahoituksessa täydentävänä rahoitusmuotona. Taloyhtiö voi nostaa hoitolainaa hoitotaloutensa tasapainottamista varten, ja useimmiten sitä nostetaan sellaisissa tilanteissa, kun hoitovastikkeita on peritty liian vähän. Yhtiökokouksella on oikeus päättää hoitolainan hankkimisesta. Hoitolainaan pätee sama sääntö kuin hoitovastikkeeseen: mikäli yhtiöjärjestyksessä on määrätty eri vastikeperusteet, hoitolainaa ei voi soveltaa korjaushankkeisiin. (Heinonen 2016, 29.) Hoitolainasta aiheutuvat kustannukset, kuten sen lyhennykset, korko, lainanhoitomenot ja takaisinmaksu hoidetaan hoitovastikkeella (Työ- ja elinkeinoministeriö 2017).

4.1.2 Ennakkosäästäminen

Tuleviin korjaushankkeisiin voidaan varautua ennakkoon kerättyjen varojen avulla, joita kerätään yhtiön kaikilta osakkailta. Yleisesti puhutaan korjausvastikkeen perimisestä, josta päätetään yhtiökokouksessa hallituksen talousarvioesityksen yhteydessä. Korjausvastikkeen suuruudesta päättää lopulta yhtiökokous, ja päätös tehdään hallituksen arvion perusteella. Vastikkeen suuruus on kuitenkin huomattavasti pienempi kuin hoitovastike, jottei osakkaan maksurasitus kasva liian suureksi. (Heinonen 2016, 33-34.)

Kerättyjä varoja voidaan käyttää ainoastaan suunniteltuihin korjaushankkeisiin. Ennakkosäästämisessä voi syntyä ongelmia liittyen verotukseen ja tilinpäätökseen, eikä se välttämättä ole kovin suosittu muoto korjaushankkeiden rahoittamiseksi. Kuitenkin esimerkiksi silloin, kun taloyhtiöllä on vaikeuksia saada lainaa rahoituslaitoksilta, ennakkosäästäminen voi olla hyvä vaihtoehto. (Heinonen 2016, 34–36.)

Korjausvastikkeen periminen tapahtuu kuukausittain, aivan kuten hoito- ja pääomavastikkeenkin. Vaihtoehtoisesti voidaan periä korotettua hoitovastiketta yhtiöjärjestyksen päätöksestä, muutamana tilikautena ennen hankkeen toteutumista. (Heinonen 2016, 33–34.) Etenkin pienet hankkeet voidaan rahoittaa ennakkosäästämisellä avulla, mutta sitä voidaan hyödyntää myös osana kokonaisrahoitusta, mikäli rahoitetaan isompaa hanketta, kuten putkiremonttia (Kiinteistölehti f, 2018).

4.1.3 Omaisuuden myyminen

Omaisuuden myyminen on yksi vaihtoehto rahoittaa korjaushanke. Omaisuuden myymisestä päättää taloyhtiön yhtiökokous. Myymisen kohteena voivat olla esimerkiksi taloyhtiön huoneistot tai tontti (Kiinteistölehti f, 2018).

Lisärakentamisella taloyhtiö voi saada lisää rahaa yhtiön peruskorjauksia varten. Tällainen lisä- tai täydennysrakentamisen muoto voi olla esimerkiksi ullakotiloihin rakennettu lisäasuintila. Lisärakentamiseen liittyy paljon sopimuksia, kuten esimerkiksi aiesopimuksia, esisopimuksia ja maankäyttösopimuksia. Sopimuk-

sisä määritellään muun muassa toimijoiden vastuut ja tehtävät. Lisärakentamisessa tulee ottaa huomioon myös hankkeen verovaikutukset, joita voi olla verovapaa pääomansijoitus tai luovutusvoitto, joka on puolestaan veronalainen tulo.

Taloyhtiöllä voi olla vuokratuloja liikehuoneistoista tai vaikkapa talonmiehen asunnosta. Nämä tulot lasketaan luonnollisesti taloyhtiön tuloiksi. Mikäli edellä mainitut huoneistot myydään, on taloyhtiön mahdollista saada myyntituloja, joka voidaan hyödyntää korjaushankkeiden rahoituksessa. Myynti tapahtuu seuraavasti: huoneistot muutetaan osakehuoneistoksi ja osakkeet, jotka oikeuttavat niiden hallintaan, myydään eniten tarjoavalle taholle. Kun tila muutetaan osakehuoneistoksi, sillä tarkoitetaan suunnattua maksullista osakeantia. Tällainen myynti suoritetaan yleensä kiinteistönvälittäjän toimeksiannon kautta. Suunnatussa maksullisessa osakeannissa ostaja merkitsee oston yhteydessä uusia osakkeita, jotka oikeuttavat huoneiston hallintaan. Osakemerkinnän jälkeen saatava merkintähinta pienentää osakkaiden osuutta rahoituksesta. Merkintähinta kohdistetaan korjaushankkeen rahoitukseen. (Heinonen 2016, 57–58.) Tästäkin päätetään yhtiökokouksessa.

Vaihtoehtoisesti taloyhtiö voi käyttää varojen hankinnassa lisärakentamista. Lisärakentaminen on melko pitkä prosessi jo itsessään, ja se vaatii todennäköisesti asemakaavan muuttamista ja täten pitkää suunnittelua. Lisärakentaminen myös työllistää muitakin kuin taloyhtiötä, ainakin arkkitehti ja juristi, rakennuttajat ja rakennuslupaviranomaiset voivat olla osallisina. Lisärakentamista on säädelty asunto-osakeyhtiölaissa. Lisärakentamiseen liittyy paljon sopimuksia, muun muassa aie- ja esisopimuksia, hallinnanjako- ja maankäyttö sopimuksia. Jos hyöty lisärakentamisesta on vähäinen, sitä ei kannata soveltaa. (Heinonen 2016, 59–60; Rakennusmaailma 2018.)

Mikäli taloyhtiö omistaa tontin, jolla rakennus tai rakennukset ovat, ja se haluaa suorittaa tontin lohkomisen, erotettava määräala muodostuu itsenäiseksi kiinteistöksi, ja tällöin yhtiön tulee hakea tonttijaon muutosta. Muutosta haetaan kirjallisesti. Lohkominen on asemakaava-alueilla kaupungin tai kunnan vastuulla, muutoin vastuu on Maanmittauslaitoksella. Tonttijaon tulee olla voimassa, jotta tontista on mahdollista muodostaa tontti lohkomistoimituksessa. Kustannukset, jotka lohkomisesta syntyy, ovat hakijan vastuulla. (Heinonen 2016, 65.)

Tontin myyminen tulee kilpailuttaa ja sen yhteydessä tulee laatia sopimuksia. Tähän kannattaa hyödyntää asiantuntijan, kuten kiinteistönvälittäjän apua. Yhtiökokous tekee lopulliset päätökset tontin osan myymisestä. (Heinonen 2016, 66.)

Kun päätontista on lohkottu ja myyty tontti, siitä syntyy taloyhtiölle myyntivoittoa. Myyntivoitto lasketaan seuraavasti: myyntivoitto – myyntikulut, jossa kuluja ovat muun muassa palkkio kiinteistönvälittäjälle. Myyntivoitto on veronalaista tuloa taloyhtiölle. Tämä tulee siis ottaa huomioon yhtiön tilinpäätöksessä. (Heinonen 2016, 66–67.)

Taloyhtiöllä on myös mahdollisuus hankkia tai lunastaa yhtiön omia osakkeita. Osakkeiden lunastaminen on tilanne, jossa taloyhtiö hankkii yhtiön osakkeet itselleen pakon edessä, yleensä perustuen yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeeseen. Lunastuslausekkeen mukaan yhtiöjärjestykseen on määrätty tietty henkilö tai toimija, jolla on oikeus lunastaa osake määrättyllä tavalla (Minilex). Asunto-osakeyhtiölaissa on maininta varojen jakamisesta osakkaille: yhtiön omien osakkeiden hankinta on sitä käytännössä. Osakkeiden hankkiminen on tilanne, jossa osakas myy vapaaehtoisesti osakkeensa yhtiölle. Taloyhtiön omia osakkeita ei merkitä omaisuuden lisäykseksi taseeseen, ne eivät näy taseessa ollenkaan. Ainoastaan vapaata omaa pääomaa voidaan käyttää omien osakkeiden hankintaan vaarantamatta yhtiön maksukykyä. (Heinonen 2016, 67.)

4.1.4 Yhtiölaina

Asunto-osakeyhtiö voi rahoittaa korjaushankkeensa yhtiölainalla, ja se onkin yleisin korjaushankkeiden rahoitusmuoto. Yhtiölainaa tarjoavat rahoituslaitokset. Yhtiölainoja myöntävät ainakin Danske Bank, Osuuspankki, Nordea ja HYPO – Suomen Hypoteekkiyhdistys. Asunto-osakeyhtiölain 16 luku käsittelee pääomailainaa, muun muassa lainaehdoista on kerrottu AOYL 16:1§.

Päätöksen lainan nostamisesta tekee taloyhtiön yhtiökokous siten, että lainaa nostetaan tarpeen mukaan. Päätös yhtiölainasta tehdään usein korjaushankkeen päätöksenteon yhteydessä yhtiökokouksessa. Lainaa olisi hyvä pyrkiä hankkimaan hieman tarpeita enemmän, sillä korjaushankkeen yhteydessä saattaa ilmaantua lisätöitä, joita aiempaan budjettiin ei ole sisällytetty. (Heinonen 2016,

43–44; Kiinteistölehti f, 2018.) Näin varmistetaan siitä, että lainalla pystytään kattamaan kaikki hankkeesta aiheutuvat kulut.

Lainan osuus hankkeen rahoituksesta voi olla esimerkiksi 70 %, mikäli budjetista rahoitetaan 30 % hankeosuussuorituksilla tai ennakkosäästämisen keinoin. Yhtiölainalla rahoitetaan siis se osuus hankkeesta, jota ei ole muilla keinoin rahoitettu. Taloyhtiön korjaushankkeeseen myönnettävät avustukset eivät pienennä tarvetta lainalle, sillä yhtiö saa avustukset tavallisesti vasta sitten, kun korjaushankkeen kustannukset ovat toteutuneet. (Heinonen 2016, 43–44; Kiinteistölehti f, 2018.)

Yhtiölainan lyhennyksen ja lainan korkomenojen suorittamista varten osakkaat suorittavat taloyhtiölle pääomavastiketta, jota taloyhtiö perii kuukausittain. Osakas voi suorittaa kerralla huoneistoaan koskevan osuuden yhtiölainasta, jolloin hän vapautuu pääomavastikkeiden maksusta (Heinonen 2016, 43.)

Lainatarjouksia olisi hyvä pyytää useammasta rahoituslaitoksesta ja hyvissä ajoin ennen hankkeen toteuttamista. Lainatarjoukset tulee laatia vertailukelpoisiksi keskenään, ja tarjouksien pyytäminen rahoituslaitoksilta on useimmiten isännöitsijän tehtävä (Heinonen 2016, 45). Nordean tiedotteen mukaan asunto-osakeyhtiö voi rahoittaa remonttinsa lainalla, jonka yhtiön osakkaat maksavat takaisin pikkuhiljaa asunto-osakeyhtiölle rahoitusvastikkeen muodossa. Kuten jo aiemmin todettu, osakas voi maksaa oman lainaosuutensa kerralla pois. Vaihtoehtoisesti osakas voi pilkkoa omat kulunsa isompiin eriin tai ottaa henkilökohtaisen lainan. (Nordea 2015.) Lainatarjoukset ovat voimassa vain määräajan, joten tarjous tulee päivittää, kun lainan tarve on ajankohtainen (Nordea 2015; Heinonen 2016).

Lainatarjouksien edellytyksenä ja rahoituslaitosten kiinnostuksena lainatarjouksia annettaessa on taloyhtiöiden pitkäaikaiset suunnitelmat, kunnossapitotarveselvitys ja yhtiössä toteutuneet sekä tulevat hankkeet, jotka toteutetaan. Kiinteistön kunto on pitkälti se, joka määrittää vakuuden rahoituslaitokselle. (Heinonen 2016, 45.) Täten on ymmärrettävää, että pankit haluavat nähdä kiinteistön kunnon ja taloyhtiön suunnitelmat, jotta pankki voi tarjota tilanteeseen sopivaa rahoitusta ja varmistua yhtiön maksukyvyistä.

Lainapäätöksen siitä, mikä rahoituslaitos valitaan korjaushankkeen rahoittajaksi, tekee joko yhtiökokous tai taloyhtiön hallitus yhtiökokouksen myöntämän valtuutuksen perusteella. Isännöitsijä on yleensä vastuussa lainannostosta. Päätökset tulee kirjata yhtiökokouksen pöytäkirjaan. Pankit pyytävät paljon asiakirjoja isännöitsijältä lainatarjouksen vahvistamisen jälkeen. Tällaisia asiakirjoja ovat muun muassa pöytäkirja yhtiökokouksesta, isännöitsijätodistus ja mahdollisesti myös taloyhtiön tuloslaskelman ja taseen. (Heinonen 2016, 45–46.)

Laina-aika vaihtelee rahoituksen tarjoajan mukaan. Eri pankeilla on eri laina-aikoja ja erilaisia vaihtoehtoja korkojen ja takaisinmaksun suhteen. Laina ajat ovat yleensä 5–10 vuotta, mutta enintään laina-aika voi olla jopa 25 vuotta. (Heinonen 2016, 46; Väänänen 2018.) Pitkä laina-aika aiheuttaa myös riskejä, sillä taloudelliset suhdanteet muuttuvat.

Laina sidotaan aina johonkin korkoon. Pääosin yhtiölainojen korot ovat vaihtuvia. Kokonaiskorko sisältää sekä valitun viitekoron (useimmiten 6 tai 12 kk Euribor) että marginaalin, joka on asiakaskohtainen. (Heinonen 2016, 47). Väänänen (2018) mukaan yhtiölainoihin myönnetään usein lyhennysvapaata, jolloin lainasta suoritetaan ainoastaan korkoa laina-ajan alussa. Koron suorittamisessa tulisi ottaa huomioon, maksetaanko korkoa ainoastaan nostetusta lainaosuudesta (Kiinteistölehti f, 2017).

Korko voi olla myös kiinteä, joka on muuttumaton tietyn ajanjakson verran, yleensä 3, 5 tai 10 vuoden ajan. Tällöin markkinakorkojen muutoksella ei ole vaikutusta lainan korkoon. Kuitenkin usein kiinteän jakson jälkeen laina sidotaan vaihtuvaan korkoon, tai vaihtoehtoisesti sovitaan uudesta kiinteän koron jaksosta. (Heinonen 2016, 47.) Nykyisessä taloustilanteessa kiinteä korko ei kuitenkaan ole järkevä valinta, sillä korkotaso on tällä hetkellä hyvin alhainen. Kiinteä korko on kuitenkin hyvä vaihtoehto silloin, kun markkinakorot kasvavat.

Rahoituslaitokselta tehdyille lainannostolle tulee avata oma tilinsä, joka nimetään lainan mukaisesti, jotta tiedetään lainan kohde (Salin 2008, 40). Yleensä tili nimetään sen käytön mukaisesti.

Lainanoton yhteydessä laaditaan myös maksuohjelma, josta käy ilmi, kuinka usein lainaa lyhennetään. Mikäli taloyhtiö suorittaa ennenaikaisia lyhennyksiä,

pankki saattaa tehdä lisäveloituksia niistä. Ennenaikaisia suorituksia tehdään silloin, kun osakas haluaa maksaa lainaosuutensa kerralla pois. Tällä voi olla vaikutusta lainan kokonaiskorkoon. (Heinonen 2016, 49.)

HYPO on ainut asuntorahoitukseen erikoistunut luottolaitos Suomessa. Eräässä pankinjohtajan 2019 julkaisussa on laskettu lainansaannin määrälle peukalo sääntö neliöitä kohden, kun lainan määrä on x . Kaava 1 esitetty alla. (Lönroth, 2019.)

$$x = \frac{\text{neliöitä } 1000\text{m}^2 \times \text{neliöhinta } 1000\text{€ /m}^2}{\text{vakuusarvo\% } 50\%} \quad (1)$$

Yhtiölainasta peritään palkkiota, joka on eri suuruinen eri rahoitusyhtiöillä. Yleensä kuluja muodostuu muun muassa toimitusmaksuista ja järjestelypalkki-oista. Lainatarjouksen voi pyytää eritellysti, jotta siitä käy ilmi kaikki kulut sisältävä kokonaishinta. Ylimääräisiä kuluja syntyy usein myös siitä, jos taloyhtiö siirtää lainansa toiseen pankkiin. (Heinonen 2016, 49.)

Taloyhtiön lainansaantiin vaikuttavat ennen kaikkea yhtiön taloudellinen tilanne, yhtiön takaisinmaksukyky, korjaushankkeen laajuus ja kiinteistön riittävät vakuudet. Lainan saantiin vaikuttaa 2010-luvulla hyvin paljon myös alueellinen kehitys. (Heinonen 2016, 52.)

Kaupungistumisen merkitys näkyy rahoituksen saannissa, sillä muuttovoittoisilla kunnilla asuntojen arvot pysyvät korkealla ja pankkien rahoitushalukkuus säilyy. Asuntomarkkinoiden eriytymisen myötä hankkeiden rahoitukseen vaikuttaa ennen kaikkea se, että asuntojen kysyntä on kasvavassa määrin kasvukeskuksissa, eli esimerkiksi Pk-seudulla. Kun asunnoilla riittää kysyntää, ne säilyttävät arvonsa. Niissä kunnissa, joissa muuttoliike on lähinnä tappiollista, asuntojen arvo puolestaan laskee ja täten myös rahoitushalukkuus on vähäistä.

Rahoituksen saaminen voi olla vaikeaa, mikäli taloyhtiö on pieni tai sijaitsee muuttotappiopaikkakunnalla (Heinonen 2016, 53). Myös useiden hankkeiden rahoittaminen yhdellä kertaa tai liian kalliiden hankkeiden toteutus voi johtaa kiel-

teiseen luottopäätökseen. Mikäli pankki ei myönnä taloyhtiölle lainaa, ainoa vaihtoehto on silloin käytännössä ennakkosäästäminen tai osakkaiden henkilökohtaiset lainat (Heinonen 2016, 53).

4.1.5 Avustus

Valtio voi myöntää avustuksia asumiseen ja rakentamiseen. Avustuksilla pyritään siihen, että asuntokantaa korjattaisiin, jolloin myös asuinolot yleensä paranevat.

Osan avustuksista myöntää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, joka palvelee muun muassa kuntia, asuntoyhteisöjä ja yrityksiä. ARAn sivuilta löytyy ohjeita ja lomakkeita tukien hakua varten. ARA voi myöntää taloyhtiöille hissiavustusta uutta hissiä varten, esteettömyysavustusta sekä sähköautoihin liittyvää latausinfra-avustusta. (ARA 2019).

ARA voi myöntää korkotukilainaa, jolla on mahdollista rahoittaa perusparannushankkeita. Lainanhakijaksi ovat oikeutettuja kuntien ja julkisyhteisöjen lisäksi myös asunto-osakeyhtiöt. (Rakennusteollisuus b.)

Myös kunnat ja kaupungit voivat myöntää avustuksia valtion talousarvion määrärahan mukaisesti (Heinonen 2016, 71).

Valtiontakaus on ollut vuodesta 2015 lähtien mahdollinen avustus peruskorjaus- ja perusparannuslainoja varten. Valtiontakauksen myöntää ARA täytetakauksena. (Heinonen 2016, 74). Täytetakauksessa laina on mahdollista periä takaa-jalta ainoastaan siinä vaiheessa, mikäli velallisen asunto (taloyhtiön kiinteistö) ei riitä velan maksuun (Finanssivalvonta 2018).

Kiinteistöliiton 2019 lokakuussa julkaiseman artikkelin mukaan perusparannuksia koskevat valtiontakaukset ovat uudistuksia vaille. Artikkelin mukaan vakuusriskiarviointi tulisi suorittaa siten, että arvio asunto-osakeyhtiön käyvästä arvosta katsottaisiin peruskorjauksen jälkeen, eikä ennen niitä. Lisäksi järjestelmän hyödyntämiseksi asunto-osakeyhtiössä rahoituslaitoksen tulisi myöntää kaikista pisin mahdollinen rahoitusaika korjauslainalle, sekä alhainen korkomarginaali, jotta valtiontakausjärjestelmästä olisi hyötyä. Myös sellaisten taloyhtiöiden, joilla tilanne on kasvukeskusten asuntotilanteeseen verraten huonompi, tulisi saada valtion takaus. (Hiltunen & Kero 2019.) Kasvukeskuksissa asuntojen arvo nousee,

sillä niiden kysyntä kasvaa. Muuttotappiollisissa kunnissa asuntojen arvot puolestaan laskevat. Täten myös rahoitusta voi olla vaikea saada, kun rahoituksen saanti painottuu pitkälti muuttovoittoisiin kuntiin.

4.1.6 Rahoitusvaihtoehdot osakkaalle

Jos osakkaalla on halu maksaa korjaushankkeesta aiheutuvat kustannukset kerralla, mutta häneltä ei löydy varallisuutta siihen, maksuosuus tulee rahoittaa henkilökohtaisella lainalla (Heinonen 2016, 126). Osakkaan henkilökohtainen laina tarjoaa ainakin korkojen verovähennysoikeuden, joka on tietynlainen etuus verrattuna taloyhtiölainaan. Henkilökohtaisen lainan saa neuvoteltua oman talouden mukaisiksi lainan lyhennystavan, laina-ajan ja maksuohjelman osalta. Osakkaalle voidaan myöntää myös lyhennysvapaita, mitä ei puolestaan voida soveltaa yhtiölainaan. Henkilökohtainen laina voi olla myös edullisempi. Henkilökohtaisen lainan hintaan ja etuihin vaikuttavat muun muassa velallisen takaisinmaksukyky ja hänen muu varallisuutensa. Henkilökohtaisen lainan vakuutena toimivat yleensä osakkaan osakekirjat. Osakkaan peruskorjaukseen liittyvän lainan korot ovat osittain myös verovähennyskelpoisia. (Heinonen 2016; Kiinteistölehti f, 2017; Nordea 2015.)

Huoneistotietojärjestelmä on vuonna 2019 käyttöön otettu sähköinen järjestelmä, jota ylläpitää Maanmittauslaitos. Uuden rekisterin myötä osakehuoneistoihin liittyvien tietojen luotettavuus ja saatavuus paranevat. Huoneistotietojärjestelmä korvaa osakeluettelon ja näin ollen poistaa velvollisuuden osakeluettelon ylläpitoon siitä lähtien, kun taloyhtiön tiedot on siirretty järjestelmään. (Maanmittauslaitos.)

Käänteinen asuntolaina on rahoitusmuoto, jota käytetään usein ikäihmisten kohderyhmässä. Käänteisessä asuntolainassa lainan vakuutena on oma huoneisto. Vakuudeksi käy vain asunto, jonka myyminen onnistuu helposti myös tulevaisuudessa. Laina-ajan aikana lainasta maksetaan ainoastaan korkoja. Käänteisen lainan korkotaso on normaalin henkilökohtaisen asuntolainan korkoa korkeampi. Voi olla myös lainoja, joissa korotkin lisätään lainapääomaan, eikä niitäkään ly-

hennettä. Lainan takaisinmaksun suhteen on eri vaihtoehtoja: lainasumma voidaan suorittaa kerralla pois, laina-aikaa voidaan jatkaa tai laina muutetaan lyhennettäväksi eriin. (Heinonen 2016; Taloustaito 2016.)

Kotitalousvähennystä voidaan hyödyntää rahoituksessa ainoastaan silloin, kun korjaushankkeeseen käytettäviä varoja ei ole kerätty vastikkeina tai hankeosuussuorituksina, sillä silloin on kyse työstä, joka on taloyhtiön vastuulla (Heinonen 2016, 131). Kotitalousvähennykseen, joka koskee ainoastaan työn osuutta, on siis oikeutettu ainoastaan yksityishenkilö silloin, kun hanke koskee hänen omaa asuntoaan. Kotitalousvähennys ei koske sijoitusasuntoja (Heinonen 2016, 130).

4.2 Yhteenveto

Rahoitusvaihtoehtoja on taloyhtiöille monia. Asunto-osakeyhtiön tulee päättää yhtiökokouksessa, miten rahoitusta hankitaan. Isossa roolissa rahoitusmuodon valintaan on se, minkälaiseen hankkeeseen rahoitusta tarvitaan. Pienempään hankkeeseen soveltuu hyvin pelkkä säästäminen, mutta isompiin hankkeisiin säästöillä voidaan rahoittaa vain pieni osuus.

Rahoituksen hankinnassa ja korjaushankkeen suunnittelussa hankesuunnittelun merkitystä ei voi liikaa korostaa. Valmistelutyön merkitys on suuri, kun taloyhtiö kartoittaa rahoitustarpeensa. Pitkäjänteinen suunnittelu hankkeiden osalta luo luottamusta myös rahoitusyhtiöihin, jolloin lainansaanti helpottuu. On tärkeää huomioida rahoitusvaihtoehtojen erot eri rahoitusmuotoja vertailtaessa. Esimerkiksi yhtiölainan ylimääräiset kulut nostavat osakkaiden vastikkeista aiheutuvia kuluja huomattavasti. Taloyhtiön täytyy varmistua siitä, että osakkaiden maksukyky säilyy. Toisaalta kaikki taloyhtiöt eivät välttämättä myöskään saa lainaa, jos esimerkiksi vakuudet eivät riitä. Rahoituksen puutteen vuoksi kallis hanke voi jäädä tekemättä tai sen toteutuminen jää säästöjen varaan. Realiteetti on kuitenkin se, ettei säästöillä voida rahoittaa kovin suuria hankkeita kokonaisuudessaan.

Yhtiölaina on suosituin rahoitusmuoto korjaushankkeille. Lainan ehdot vaihtelevat taloyhtiön maksukyvyn ja taloudellisen tilanteen mukaisesti. Kaikilla osakkailla tulisi olla tasavertaiset mahdollisuudet lainaosuuksien lyhentämiseen, jottei toiset osakkaat joudu maksamaan lainaosuuksia myös toisten osakkaiden puolesta.

5 Yhteenveto ja jatkotutkimusideat

Opinnäytetyön lähtökohtana oli tarkoitus löytää rahoitusvaihtoehtoja taloyhtiöiden korjaushankkeisiin. Työssä käsiteltiin ensin aihetta yleisellä tasolla, jonka jälkeen kerrottiin asunto-osakeyhtiöstä sekä sen toimielimistä. Korjausrakentamiselle oli oma lukunsa, josta siirryttiin lopulta rahoitusvaihtoehtojen käsittelyyn.

Työhön kerättiin tietoa primäärilähteistä ja nettilähteistä. Tärkeän pohjan työlle muodosti asunto-osakeyhtiölaki, joka säätelee taloyhtiöiden toimintaa yhdessä yhtiöjärjestyksen kanssa. Työn tarkoituksena oli selvittää, kuinka taloyhtiöt saavat rahoitusta korjaushankkeisiin.

Taloyhtiöiden rahoitusta suunniteltaessa tulee ottaa monia asioita huomioon. Rahoituksen suunnittelu alkaa aina tarpeesta kunnostaa jotain, eli ensin tulee hanke, joka taloyhtiössä tulee toteuttaa, jonka jälkeen mietitään, miten kyseinen hanke voidaan rahoittaa. Kunnostuksen tarve herää yleensä yhtiökokouksessa vuosittain esitettävästä kunnossapitotarveselvityksestä. Kunnossapitotarveselvityksestä käyvät ilmi mahdolliset taloyhtiön epäkohdat, joihin voidaan tarttua. Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti selvitys tulee esittää tuleville viidelle vuodelle yhtiökokouksessa vuosittain, joten tulevien korjaushankkeiden mahdollisuudesta saadaan tieto yhtiökokouksessa hyvissä ajoin ja näin ollen myös osakkaat voivat varautua hankkeeseen etukäteen. Ennen varsinaisia toimenpiteitä tulee tehdä mittavia suunnitelmia ja selvityksiä muun muassa taloyhtiön lähtökunnosta ja yhtiön maksukyvyistä. Yhtiön kuntotaso vaikuttaa sekä hankkeen toteutukseen että rahoituksen saantiin siinä määrin, ettei vanhaa ja rappeutuvaa tai taloudellisesti huonokuntoista taloyhtiötä mielellään rahoiteta.

Kun taloyhtiön yksittäinen korjaushankkeen tarve tai useammat korjaushankkeet ja niiden tavoitteet selkenevät, voidaan alkaa miettiä rahoitusvaihtoehtoja hankkeiden toteuttamiseksi. Hankesuunnittelu on nostettu korjaushankkeen tärkeimmäksi vaiheeksi, eikä suotta. Siinä määritellään hankkeen tavoitteet ja siihen vaikuttavat tekijät, jotka vaikuttavat myös rahoituksen saantiin. Hankesuunnittelu on jopa pakollista tänä päivänä rahoituksen saatavuuden kannalta. Rahoituslaitokset haluavat nähdä, kuinka suunnitelmallista taloyhtiön toiminta on pitkällä aikavälillä.

Hankkeisiin liittyvästä päätöksenteosta vastaa yhtiökokous, jossa tehdään paljon päätöksiä, yleensä määräenemmistöllä. Päätöksissä tulee ottaa huomioon osakaiden yhdenvertaisuus. Osakkaat ovat yhdenvertaisia AOYL 6:10§ mukaisesti. Yhtiökokous päättää muun muassa lainojen nostamisesta, hallituksen jäsenten valinnasta, yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, korjaushankkeiden aloittamisesta ja yhtiövastikkeen suuruudesta. Oman taloyhtiön asioista kannattaa olla kiinnostunut, koska vain silloin päätöksiin on mahdollista vaikuttaa.

Rahoitusvaihtoehtojen saatavuuteen vaikuttavat monet seikat, mutta ennen kaikkea taloyhtiön kunto ja yhtiön maksukyky. Pienimpiä hankkeita ei välttämättä kannata lähteä rahoittamaan vieraalla pääomalla, jos on mahdollista rahoittaa ne itse esimerkiksi ennakkosäästämisen avulla. Lainarahoitukseen sisältyy kuitenkin aina ylimääräisiä kuluja, esimerkiksi korkokulut, jotka voivat vaihtuvakorkoisena vaihdella paljonkin. Myös hankkeen kokonaiskustannukset voivat nousta yllättävänkin korkeiksi, jos esimerkiksi urakan aikana huomataan jotain epäkohtia, joita ei osattu ottaa huomioon vielä suunnitteluvaiheessa. Kuitenkaan laajoja korjaushankkeita ei taloyhtiöillä ole varaa rahoittaa ilman yhtiölainaa, sillä isot korjaushankkeet ovat todella kalliita, eikä asunto-osakeyhtiö toiminnallaan pyri tekemään voittoa, joten yhtiön varat eivät yksinkertaisesti riitä hankkeiden toteuttamiseen.

Tiivistetysti, asunto-osakeyhtiöllä on monia rahoitusvaihtoehtoja korjaushankkeisiinsa. Hyvä hankesuunnittelu on tärkeä lisä kaikkien hankkeiden toteuttamiselle. Huolellisen suunnittelun avulla hahmottuu tarkemmin, minkälainen tarve taloyhtiössä korjaushankkeelle on. Hankkeen aloittamisesta ja toteuttamisesta päättää yhtiökokous. Kun on tehty päätös toteuttaa hanke, valitaan oikeanlainen toteutusmuoto toivotulle hankkeelle. Urakkamuoto vaikuttaa muun muassa kilpailutukseen ja hankkeen sopimusteknisiin asioihin. Hankevaiheessa sekä urakkavaiheessa on hyvä käyttää mukana asiantuntijoita, esimerkiksi alan konsulttia tai kiinteistöalan asiantuntijoita, jopa lakimiehiä, jotta hankkeen toteutuminen on varmempaa ja vakaampaa. Kun toteutusmuoto on selvillä, voidaan valita hankkeeseen sopiva rahoitusmuoto. Rahoitusmuodoista yleisin on yhtiölaina ja sen avulla voidaan yleensä toteuttaa mittavatkin korjaushankkeet.

Mikäli tätä työtä halutaan lähteä kehittämään yhä eteenpäin, jatkotutkimusideat voisivat käsitellä esimerkiksi taloyhtiöiden tulevaisuutta tai kestäväen kehityksen edistämistä taloyhtiössä. Asunto-osakeyhtiön tulevaisuudessa kiinnostavaa, jopa pelottavaakin, on yhtiöiden velkaantuneisuus. Taloyhtiön velkaantuneisuus voi jossain kohtaa aiheuttaa taloyhtiölle jopa konkurssin, jos maksukyky ei säily. Jatkuva velkaantuneisuus ajaa taloyhtiöitä äärirajoille, kun omistusosuudet ovat niin alhaisia, etenkin uudisrakentaminen kärsii tästä. Rahoituksen puuttuessa taloyhtiö voi mennä mahdollisesti jopa konkurssiin, tästä olisi mielenkiintoista tehdä tai lukea oma tutkimuksensa.

Lisäksi olisi mielenkiintoista selvittää, kuinka moni hankkeista oikeasti toteutuu. Voiko huolellisenkin hankesuunnittelun jälkeen jäädä hanke toteutumatta? Miksi hanke ei toteudu? Voiko kyseessä olla lainan vaikea saatavuus tai vakuuksien puute? Onko rahoitusvaihtoehtoja kulujen kuittaamiselle mietitty liian suppeasti? Voisiko taloyhtiön rahoitusmuotona soveltaa leasingia, mitä esimerkiksi moni yritys käyttää investointeihinsa? Leasing sopisi taloyhtiöille, jotka haluavat vaihtoehdon perinteiselle pankkilainalle. Molemmissa rahoitusvaihtoehdoissa on toki ylimääräisiä kuluja luottoon liittyen, kuten laskutuslisä tai sopimuksen käynnistämismaksu. Rahoitusvaihtoehtoja kannattaa vertailla tarkasti ja punnita niiden haittoja ja hyötyjä riittävän hyvin, jotta niihin liittyvistä kuluista muodostuu kokonaiskuva.

Lähteet

Alanen, S. & Vuorenalusta A. 2007. Kiinteistöyhteisön hallinto ja kirjanpito: rakentamisesta asumiseen. 2.uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

ARA 2017. <https://www.ara.fi/korjausavustukset>. Luettu 5.12.2019.

AOYL. Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.

Finanssivalvonta. <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksia-ja-vastauksia/pankkipalvelut/takaus-ja-panttaus/>. Luettu 5.12.2019.

Heinonen, M. 2012. Taloyhtiön talous – Osakkaan opas. Kiinteistöalan kustannus: Helsinki.

Heinonen, M. 2016. Korjaushankkeen rahoitus taloyhtiössä. Espoo: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Hiltunen, H. & Kero, J. 2019. <https://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/nayta/?id=7971>. Luettu 6.12.2019.

Hänninen, H. <https://sijoitusovi.com/yhtiovastike-hoitovastike-paaomavastike/>. Luettu 6.12.2019.

Isännöintiliitto a. <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/isannoitsijanto-distus/>. Luettu 1.12.2019.

Isännöintiliitto b. 2017. <https://www.isannointiliitto.fi/artikkeli-2/mita-isannoitsija-tekee-isannoitsijan-tehtavat/>. Luettu 1.12.2019.

Kallio, M. Korjausrakentamisen riskit. Rakennustieto, 529-533.

Kiinteistölehti a. 2017. https://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtion_hallitus_ja_tehtavat/. Luettu 1.12.2019.

Kiinteistölehti b. 2017. <https://www.kiinteistolehti.fi/korjaustarve/#>. Luettu 5.12.2019.

Kiinteistölehti c. 2017. <https://www.kiinteistolehti.fi/miksi-taloyhtio-tarvitsee-strategian/>. Luettu 6.12.2019.

Kiinteistölehti d. 2017. <https://www.kiinteistolehti.fi/remonttien-taloussuunnittelu/>. Luettu 7.12.2019.

Kiinteistölehti e. 2018. <https://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtion-korjaushankkeen-4-yleisinta-toteutusmuotoa/>. Luettu 6.12.2019.

Kiinteistölehti f. 2018. <https://www.kiinteistolehti.fi/5-1-tapaa-rahoittaa-taloyhtion-korjaushanke/>. Luettu 8.12.2019.

- Kiinteistölehti g. <https://www.kiinteistolehti.fi/korjaustarve/>. Luettu 8.1.2019.
- Kiinteistöliitto a. <https://paijat-hame.kiinteistoliitto.fi/yhdistys/>. Luettu 18.11.2019.
- Kiinteistöliitto b. 2019. Korjausrakentamisbarometri. https://www.kiinteistoliitto.fi/media/3982/korjausrakentamisbarometri_keit_2019.pdf. Luettu 6.12.2019.
- Kiinteistöliitto & Rakennusteollisuus. 2012. Taitava tilaaja – pätevä palveluntuottaja. https://issuu.com/mediat/docs/taitava_tilaaaja. Luettu 28.11.2019.
- Kiinteistöposti. 2017. <https://www.kiinteistoposti.fi/putkiremontin-vaihtoehdot-ratkaisu-10ksi-vai-50-vuodeksi/>. Luettu 27.11.2019.
- Kiinteistötahkola. <https://kiinteistotahkola.fi/fi/taloyhtiostrategia-sitouttaa-suunnitelmalliseen-kiinteistön/>. Luettu 9.1.2020.
- Kotitalolehti. 2018. <https://www.kotitalolehti.fi/nelja-tapaa-rahoittaa-taloyhtiön-iso-remontti/>. Luettu 7.12.2019.
- Kuhanen, P. & Kanerva, A. & Furuhejm, M. & Kinnunen, H. 2010. Asunto-osa-
keyhtiölaki- kommentaari. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Lönroth, T. 2019. <http://www.hypo.fi/taloyhtiölainat-vuonna-2019/>. Luettu 8.12.2019.
- Maanmittauslaitos. <https://www.maanmittauslaitos.fi/hankkeet/asrek>. Luettu 12.1.2020.
- Minilex. [https://www.minilex.fi/a/lunastuslauseke-ja-suostumuslauseke-osa-
keyhtiön-yhtiöjärjestyksessä](https://www.minilex.fi/a/lunastuslauseke-ja-suostumuslauseke-osa-
keyhtiön-yhtiöjärjestyksessä). Luettu 8.12.2019.
- Niskakangas, T. 2019. <https://www.hs.fi/talous/art-2000006247321.html>. Luettu 29.11.2019.
- Nordea. 2015. <https://docplayer.fi/433068-Taloyhtiön-korjaushankkeen-rahoitus.html>. Luettu 8.12.2019.
- Oikeusministeriö. 2019. https://oikeusministerio.fi/artikkeli/-/asset_publisher/ny-lag-om-bostadsaktiebolag-trader-i-kraft-i-juli-2010. Luettu 9.11.2019.
- PRH. Patentti- ja rekisterihallitus a. 2020. <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yri-tystenlkm/lkm.html>. Luettu 8.2.2020.
- PRH. Patentti- ja rekisterihallitus b. 2019. [https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osa-
keyhtiö/perustaminen/yhtiöjärjestys.html](https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osa-
keyhtiö/perustaminen/yhtiöjärjestys.html). Luettu 18.11.2019.
- Pekkarinen, A. 2013. Suomalainen asunto-osa-
keyhtiö on ainutlaatuinen. Suomen Kiinteistölehti, 34–37.
- Petäinen, M. 2015. <https://www.taloustaito.fi/koti/Mika-ihmeen-ST-urakka/#124b2b66>. Luettu 6.12.2019.

- Pujals, M. 2016. <https://www.kiinteistolehti.fi/vastikkeista/>. Luettu 20.11.2019.
- Rakennusmaailma 2018. <https://rakennusmaailma.fi/lisarakentamisella-rahaa-taloyhtioiden-peruskorjauksiin/>. Luettu 18.11.2019.
- Rakennusteollisuus a. 2017. Teemakatsaus: korjausrakentaminen. Luettu 10.10.2019.
- Rakennusteollisuus b. <https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Korjausrakentaminen1/>. Luettu 3.12.2019.
- Rakennusteollisuus c. <https://www.rakennusteollisuus.fi/Rakennusteollisuus-RT/Elinkeinoasiat/Elinkaarimallit/>. Luettu 8.1.2020.
- Rakennustieto. <https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%2018-11130>. Luettu 6.12.2019.
- Realia Isännöinti. <https://www.realiaisannointi.fi/miksi-valita-meidat/mita-hyva-isannointi-pitaa-sisallaan>. Luettu 5.12.2019.
- Saarinen, J & Piirainen, A. 2015. Korjausrakentamisen kehittäminen. https://asia-kas.kotisivukone.com/files/vison.fi.auttaa.fi/Korjausrakentamisen_kehittaminen_raportti_17.2.2015.pdf. Luettu 23.11.2019.
- Salin, M. 2008. 9.uud.p. Asunto-osakeyhtiön kirjanpito- ja verokirja. Helsinki: Verotieto Oy.
- Salminen, J. 2015. Toteutusmuodot taloyhtiön korjaushankkeissa. Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Sillanpää, M. & Vahtera, V. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Sanoma Pro Oy.
- Suomela a, J. 2018. <https://www.talokummi.fi/hankesuunnittelu-mita-miten-ja-miksi/>. Luettu 27.11.2019.
- Suomela b, J. <https://www.talokeskus.fi/korjausrakentaminen/korjaushankkeiden-urakkamuodot-taloyhtiössä/>. Luettu 27.11.2019.
- Suomela c, J. <https://www.talokummi.fi/urakkamuodot-taloyhtioiden-korjaushankkeissa/>. Luettu 6.12.2019.
- Syrjälä, J. Rakennusteollisuus. <https://rakennusteollisuus.wordpress.com/2015/09/28/korjausrakentaminen-sivuraiteelta-paasemalle/>. Luettu 1.12.2019.
- Syrjälä, J. 2015. <https://rakennusteollisuus.wordpress.com/2015/09/28/korjausrakentaminen-sivuraiteelta-paasemalle/#more-167>. Luettu 22.11.2019.
- Talokeskus a. <https://www.talokeskus.fi/hankesuunnittelu/>. Luettu 20.11.2019.

Talokeskus b. <https://www.talokeskus.fi/korjausrakentaminen/korjaushankkeiden-urakkamuodot-taloyhtiössä/>. Luettu 6.12.2019.

Talouselämä. 2019. <https://www.talouselama.fi/uutiset/rakennuskoneita-vuokraan-ensi-vuonna-hieman-tata-vuotta-enemman-uudisrakentaminen-vahenee-korjausrakentaminen-kasvaa/4b923f38-0dfb-48e3-9bf2-49a79692ca3b>. Luettu 9.11.2019.

Taloustaito. 2016. <https://www.taloustaito.fi/koti/Kenelle-sopii-kaanteinen-asuntolaina/#124b2b66>. Luettu 6.12.2019.

Tilastokeskus a. 2019. https://www.tilastokeskus.fi/tup/suoluk/suoluk_asuminen.html. Luettu 17.11.2019.

Tilastokeskus b. 2019. http://www.stat.fi/til/rtp/2019/01/rtp_2019_01_2019-06-28_tie_001_fi.html. Luettu 3.12.2019.

Tilastokeskus c. 2019. http://www.stat.fi/til/rtp/2019/02/rtp_2019_02_2019-09-27_tie_001_fi.html. Luettu 5.12.2019.

Työ- ja elinkeinoministeriö 2017. Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. https://www.kiinteistolehti.fi/wp-content/uploads/sites/9/2017/06/AsOy_yleisohje-01022017.pdf. Luettu 7.12.2019.

Verohallinto. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hoitovastike-ja-paaomavastike/>. Luettu 11.1.2020.

Viiala, H. & Rantanen, R. 2015. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Virta, J. & Ojajärvi, M. 2009. Taloyhtiön korjaushanke – Hallinto ja viestintä. 1. painos, Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Väänänen. 2018. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/hoitovastike/>. Luettu 26.11.2019.

Väänänen, P. 2018. <https://www.salkunrakentaja.fi/2018/03/yhtiolaina-ja-rahoitusvastike/>. Luettu 4.12.2019.

Ympäristöministeriö 2019. https://valtioneuvosto.fi/artikkeli/-/asset_publisher/asuinrakennuksille-suunnitteilla-energia-avustuksia-asetusluonnos-lausunnoille. Luettu 2.12.2019.