

Mari Elonen

UUDEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VAIKUTUKSET
TALOYHTIÖIDEN TOIMINTAAN

Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinnon suuntautumisvaihtoehto
2012

UUDEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VAIKUTUKSET TALOYHTIÖIDEN TOIMINTAAN

Elonen, Mari
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Toukokuu 2012
Ohjaaja: Vahtoranta, Milka
Sivumäärä: 69
Liitteitä: 6

Asiasanat: asunto-osakeyhtiölaki, asunto-osakeyhtiöt, tilintarkastus/toiminnantarkastus,

Opinnäytetyöni aiheena oli tutkia vuonna 2010 voimaantulleen asunto-osakeyhtiölain vaikutuksia taloyhtiöiden toimintaan. Pääasiallisena tarkastelun kohteena oli mitä uusi asunto-osakeyhtiölaki muuttaa taloyhtiöiden toiminnassa. Tutkimuksen alaongelmina oli 1) ovatko isännöitsijät informoineet uudesta laista tarpeeksi osakkeenomistajille, 2) miten osakkeenomistajat ovat ottaneet lain vastaan ja 3) otetaanko asunto-osakeyhtiöön tilintarkastaja vai toiminnantarkastaja.

Tutkimuksen teoriaosa perustuu tutkimuksen alussa määritettyyn viitekehukseen. Teoriaosan ensimmäisessä kappaleessa esitellään millainen on asunto-osakeyhtiö ja asunto-osakeyhtiön johto ja hallinto. Toisessa teoriakappaleessa keskitytään uuden lain tuomiin kunnossapidon muutoksiin. Tarkastelun kohteena ovat erityisesti kunnossapitovastuunjako ja osakkeenomistajien muutostöiden ilmoitusvelvollisuus. Viimeinen teoriakappale käsittelee tilintarkastusta ja toiminnantarkastusta. Kappaleessa esitellään tilintarkastus tavat, milloin tilintarkastuksen voi tehdä toiminnantarkastaja, milloin tilintarkastaja.

Tutkimusote oli kvantitatiivinen ja tutkimusaineisto kerättiin kyselylomakkeilla. Tutkimus toteutettiin 9.3.–23.3.2012 lähettämällä kyselylomakkeet osakkeenomistajille ja isännöitsijöille. Vastauksia palautettiin yhteensä 92 kappaletta 168 lähetetystä kyselylomakkeesta.

Tutkimustuloksista selvisi, että osakkeenomistajat ovat hyvin perillä uuden lain voimaantulosta ja ovat saaneet hyvin tietoa laista. Isännöitsijät ovat antaneet tarpeeksi informaatiota osakkeenomistajille ja ovat sitä mieltä, että osakkeenomistajat noudattavat lain tuomia muutoksia.

EFFECTS OF THE NEW HOUSING COMPANIES ACT ON THE OPERATION OF HOUSE COMPANIES

Elonen, Mari
Satakunta University of Applied Sciences
Business Administration
May 2012
Supervisor: Vahtoranta, Milka
Number of pages: 69
Appendices: 6

Keywords: Housing companies act, housing companies, auditor/ performance audit

The subject of my dissertation was to study the effects of the housing company act which has come into force in 2010 on the operation of house companies. The main subject of the examination was what the new housing company act changes in the operation of house companies. The field problems of the study were 1) have the managers informed of a new law to the shareholders enough 2) how have the shareholders received the law and 3) is an auditor or operation inspector taken to the housing corporation.

The theory part of the study is based on the frame of reference that has been determined at the beginning of the study. In the first paragraph of the theory part it is demonstrated what the housing corporation and the management of the housing corporation and administration are like. In the second theory part it is concentrated on the changes in the maintenance brought by the new law. The subject of the examination is especially a maintenance distribution of responsibility and the duty to declare of the shareholders' alteration work. The last theory part processes audit and operation inspection. When is an audit presented in a paragraph, the ways when an operation inspector can do the audit, an auditor.

The study extract was quantitative and the research material was collected with questionnaires. The study was carried out by sending the shareholders and managers the questionnaires, 9.3.-23.3.2012. The answers were returned a total of 92 pieces of 168 sent the questionnaire.

The research result clarified that the shareholders are very aware, a new law on the coming into force and they have got information about the law well. The managers have given enough information to the shareholders and think that the shareholders follow the changes brought by the law.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
2	TUTKIMUKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET	6
2.1	Tutkimuksen tarkoitus ja tavoitteet.....	6
2.2	Teoreettinen viitekehys.....	7
3	ASUNTO-OSAKEYHTIÖ.....	8
3.1	Mikä on asunto-osakeyhtiö.....	8
3.2	Toiminnan keskeiset periaatteet.....	9
3.3	Asunto-osakeyhtiön hallinto	10
3.4	Asunto-osakeyhtiön johto	14
4	UUDEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN TUOMAT MUUTOKSET KUNNOSSAPITOON.....	17
4.1	Kunnossapitovastuun jako	17
4.2	Taloyhtiöiden kunnossapitotarveselvitys.....	18
4.3	Osakkaan muutostyöt.....	20
4.4	Muutostöiden ilmoitusvelvollisuus.....	23
5	TILINTARKASTUS/TOIMINNANTARKASTUS	27
5.1	Yleistä	27
5.2	Tilintarkastus	28
5.3	Toiminnantarkastus.....	32
6	TUTKIMUKSEN TOTEUTUS	36
6.1	Tutkimusmenetelmän valinta.....	36
6.2	Kyselylomakkeen laatiminen.....	37
6.3	Aineiston kerääminen	39
6.4	Tutkimuksen luotettavuuden arviointi	40
7	TUTKIMUSTULOKSET.....	41
7.1	Kyselylomaketulokset osakkeenomistajat	41
7.2	Kyselylomaketulokset isännöitsijät	50
7.3	Väittämien tulokset.....	56
7.4	Tulosten analysointi	64
8	JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA	65
	LÄHTEET.....	67
	LIITTEET	

1 JOHDANTO

Kun asunto-osakeyhtiöitä koskevaa lainsäädäntöä ryhdyttiin aikoinaan valmistelemaan, Suomeen oli jo alkanut muodostua asuintarkoitusta varten perustettuja osakeyhtiöitä. Ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki maahamme säädettiin vuonna 1926. Se korvattiin vuonna 1992 uudella lailla. Nykyinen, niin ikään täysin uusi asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010. Asunto-osakeyhtiölakiin on pyritty kirjaamaan kaikki yhtiön hallinnassa normaalisti kysymykseen tulevat säännökset sekä käytännössä muodostuneet tulkinnat. Siten myös kokousmenettelyä koskevat säännökset sisältyvät pääosin asunto-osakeyhtiölakiin. (Kuhanen 2010, 9-10.)

Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki on rakenteellisesti erilainen kuin aikaisemmat lait, sillä kaikki asunto-osakeyhtiöitä koskevat säännökset on sisällytetty nyt samaan lakiin. Aikaisempien asunto-osakeyhtiölakien aikana myös joitakin yleisen osakeyhtiölain säännöksiä sovellettiin asunto-osakeyhtiöihin, mutta enää niin ei tehdä. (Isännöinnin käsikirja 2011, 67.)

Asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan yhtiöön, joka on rekisteröity asunto-osakeyhtiönä kaupparekisteriin. Asunto-osakeyhtiöiden osalta kaupparekisteriä pitävät Patentti- ja rekisterihallitus ja paikallisviranomaisina maistraatit. Asunto-osakeyhtiön perusilmoituksen ja muutosilmoitukset käsittelee yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisen kotipaikan maistraatti. Patentti- ja rekisterihallitus käsittelee vain osakepääoman alentamista, sulautumista, jakautumista, yhtiömuodon muutosta ja yhtiön purkamista koskevat hakemusasiat. (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2010, 5.)

Uuden asunto-osakeyhtiölain on kehuttu tuovan selkeyttä ja järjestelmällisyyttä taloyhtiöiden toimintaan. Pelkkiä kehuja se ei ole kerännyt. Etenkin taloyhtiöissä on suhtauduttu kriittisesti arvioihin siitä, että kulut ovat nousemassa ja hallituksen vastuu ja työmäärä kasvamassa. (Paajanen 2011, 42.)

Timo A. Järvisen (2011, 52–53) mukaan kesällä 2010 voimaan tullutta asunto-osakeyhtiölakia on julkisuudessa moitittu monesta. Ennen lain voimaantuloa moitetta sai lain pituus ja asukkaiden vapauden rajoittaminen. On myös väitetty, että asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden ääntä ei olisi kuunneltu. Uuden lain kritiikki on ollut osin perusteetonta. Se etteivät kiinteistöalan ammattilaiset heti osanneet soveltaa lakia käytäntöön, ei ole ainakaan yksin lain vika. Lain laajuus huomioon ottaen kritiikki on kohdistunut vain muutamaasiin yksittäisiin kohtiin. Kunnossapitoa ja muutostöitä koskeva sääntely ja tarkentunut menettely on saanut moitetta. Vanhan lain ydin oli uuden lain kaltainen, mutta menettelytapojen osalta vanha laki oli niukkasainen. Ongelma oli se, että vanhan lain ilmoitus- ja lupamenettelyä osakkaat eivät juuri noudattaneet. Tästä seurasi paljon ilman yhtiön hallituksen saamaa tietoa toteutettuja remontteja, joiden laatu oli heikko ja aiheuttaneet vahingot ja riitaisuudet huomattavia. Tämä oli yksi niistä asioista, joiden osalta haluttiin tiukentaa sääntelyä.

2 TUTKIMUKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

2.1 Tutkimuksen tarkoitus ja tavoitteet

Tämän tutkimuksen aiheena on tutkia mitä uusi asunto-osakeyhtiölaki vaikuttaa taloyhtiöiden toimintaan.

Pääongelmana on selvittää mitä uusi asunto-osakeyhtiölaki muuttaa taloyhtiöiden toiminnassa.

Alaongelmana on selvittää:

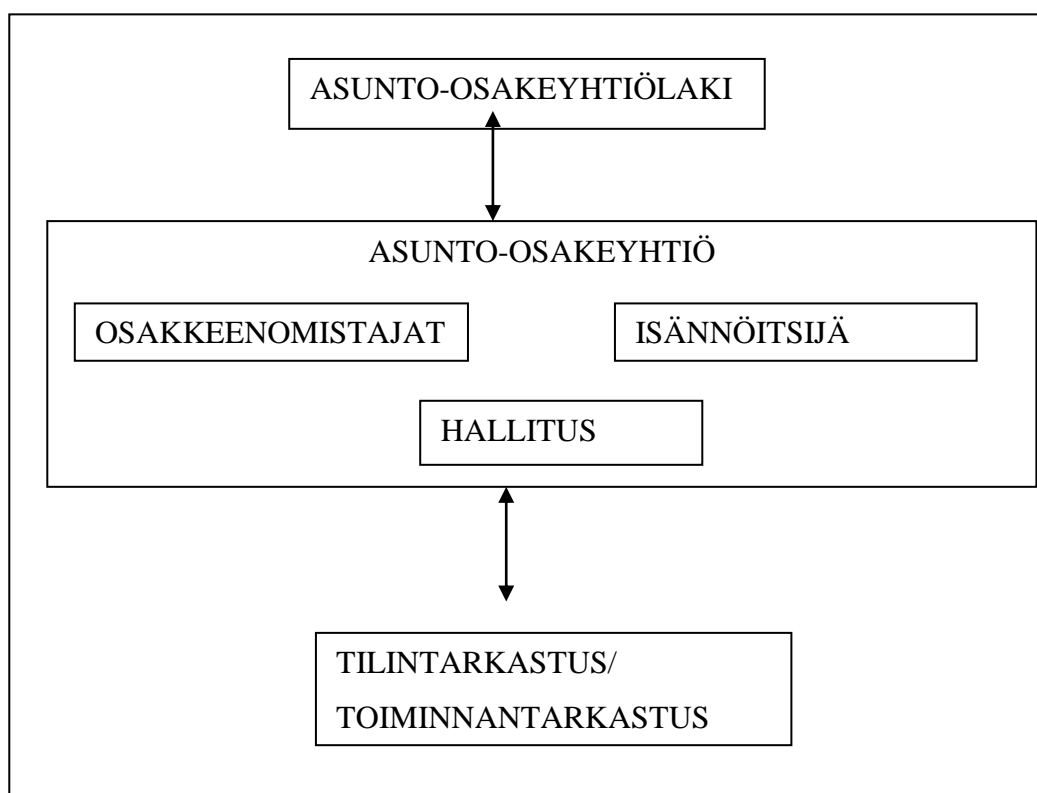
- ovatko isännöitsijät ja hallituksen puheenjohtajat informoineet uudesta asunto-osakeyhtiölain muutoksista tarpeeksi osakkaille.
- Miten hallitus ja taloyhtiön osakkaat ovat ottaneet uuden lain vastaan.
- Otetaanko asunto-osakeyhtiöön tilintarkastaja vai toiminnantarkastaja.

Tutkimuksen tulokset on tarkoitettu auttamaan isännöintitoimiston henkilökuntaa.

Tutkimus toteutetaan kyselylomakkeilla. Kyselylomake lähetetään asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalle, jossa kysytään uuteen lakiin liittyviä kysymyksiä, kuten miten uusi laki vaikuttaa hallitukseen ja osakkaisiin ja otetaanko asunto-osakeyhtiölle tilintarkastaja vai toiminnantarkastaja. Toinen kyselylomake lähetetään isännöitsijöille ja kysellään heidän mielipiteitään uuden lain vaikutuksiin.

2.2 Teoreettinen viitekehys

Tutkimusongelman rajauksen jälkeen kerätään tärkeimmät käsitteet, jotka sijoitetaan niihin käytännön yhteyksiin, joissa tutkimus toteutetaan, lopputuloksena on viitekehys. Viitekehysten tarkoitus on ohjata empiristä työtä ja lopulta yhdistää empiria- ja teoriaosa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Viitekehysten avulla pystytään ohjaamaan aineiston keräämistä, tulosten analysointia ja tulkintaa sekä jäsentämään tulosten raportointia. (Heikkilä 2008, 26.) Opinnäytetyön viitekehys on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Teoreettinen viitekehys.

Keskellä kuviossa on asunto-osakeyhtiön tärkeimmät toimielimet, joihin uusi asunto-osakeyhtiölaki vaikuttaa eniten. Kuviossa toimielimet ovat: osakkeenomistaja, hallitus ja isännöitsijä. Edellä mainitut toimielimet taas päättävät miten tilintarkastus/toiminnantarkastus suoritetaan asunto-osakeyhtiössä.

3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ

3.1 Mikä on asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö on suomalainen asumismuoto. Muualla Euroopassa ei omistusasumista kerrostaloissa tai useampiasuntoisissa rakennuksissa yleensä ole järjestetty osakeyhtiömuotoisesti. Asunto-osakeyhtiö on oikeudelliselta muodoltaan melko monimutkainen, mutta tästä huolimatta se on osoittautunut yhteisöasumisessa onnistuneeksi järjestelmäksi. (Nevala, Palo, Sirén & Haulos 2010, 241.)

Suomessa oli vuoden 2010 alussa asunto-osakeyhtiöitä 81 015 kpl. Yli puolet suomalaisista asuu asunto-osakeyhtiön omistamissa rakennuksissa joko omistaen itse asuntonsa hallintaan oikeuttavat osakkeet tai asuen vuokralla jonkun toisen omistamassa huoneistossa. Käytännössä asunto-osakeyhtiö voi olla suuri yhdestä tai useammasta kerrostalosta muodostuva kokonaisuus tai koostua ns. rivitalosta, paritalosta tai omakotitalosta. (Sillanpää & Vahtera 2010, 13.)

Asunto-osakeyhtiöistä valtaosa sijaitsee kasvukeskuksissa ja kaupungeissa; pelkästään pääkaupunkiseudulla sijaitsee yli 28 prosenttia kaikista asunto-osakeyhtiöistä. Asunto-osakeyhtiöt eivät ole tulevaisuudessa ainakaan vähenemässä, sillä vuosittain perustetaan satoja uusia yhtiöitä. Asunto-osakeyhtiöissä on 43,6 prosenttia kaikista asuinhuoneistoistamme ja niissä asuu noin kaksi miljoonaa asukasta. Asunto-osakeyhtiöissä on lähes 250 000 hallituksen jäsentä. Lähes kaikissa (n. 92 prosenttia) asunto-osakeyhtiöissä on isännöitsijä. (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 17.)

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huo-

neiston tai huoneistojen yhteenlasketusta laattapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Jokaisen asunto-osakeyhtiön osakkeen on tuotettava yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeus hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 19.)

Asunto-osakeyhtiön perusrakenne muistuttaa tavallista osakeyhtiötä, mutta keskeinen ero on siinä, että asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on osakkeenomistajien asumistarpeen tyydyttäminen eikä taloudellisen voiton tavoittelu kuten normaalissa osakeyhtiössä. (Sillanpää & Vahtera 2010, 14.) Asunto-osakeyhtiön perusidea on, että osakkeenomistajat ovat velvollisia maksamaan vastiketta yhtiön omaisuuden ylläpidosta ja järjestetyistä palveluista. Osakkeenomistajat eivät kuitenkaan vastaa henkilökohtaisesti yhtiön velvoitteista, vaan yhtiö vastaa niistä omaisuudellaan. Asunto-osakeyhtiön minimipääoma on 2 500 euroa. (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 23.)

On tosin asunto-osakeyhtiöitä, joissa vastikkeita ei peritä ja joissa saatetaan jopa jakaa voittoa, koska yhtiöillä on omistuksessaan hyvin tuottavia liikehuoneistoja. Kukin osakkeenomistaja saa hallintaansa yhtiöjärjestyksessä määrätty huoneistot. Hallintaoikeuden ulkopuolella jäävästä yhtiön omaisuudesta (esimerkiksi piha ja rappukäytävät) osakkaat vastaavat yhdessä. (Grass, Heino, Kaivanto & Kulomäki 2009, 17.)

3.2 Toiminnan keskeiset periaatteet

Asunto-osakeyhtiön tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnassa olevien kiinteistöjen ja rakennusten pidosta lain ja yhtiöjärjestyksen mukaan (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 23). Asunto-osakeyhtiön pääasiallisena tarkoituksena on yhtiön kiinteistön ja rakennusten hallitseminen osakkaiden asumistarpeiden tyydyttämiseksi. Tällaista toimintaa on muun muassa kiinteistön ja rakennusten ylläpito ja kunnossapito sen mukaan kuin yhtiötä velvoittavat säännökset ja määräykset edellyttävät sekä yhtiön rakennusten ja kiinteistön kehittäminen yhtiökokouksen päätösten mukaisesti. (Sillanpää & Vahtera 2010, 23.)

Asunto-osakeyhtiön päätöksenteossa yleisesti noudatettava periaate on enemmistöperiaate. Sen mukaan osakkeenomistajat päättävät yhtiön asioista annettujen äänten enemmistöllä, jollei laista tai yhtiöjärjestyksestä muuta johdu. (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 23.) Tärkein enemmistövallan käyttämisen muoto on yhtiön hallituksen valinta (Sillanpää & Vahtera 2010, 24).

Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus on yksi asunto-osakeyhtiöoikeuden keskeisistä periaatteista ja sen tärkeimpänä tarkoituksena on suojata vähemmistöosakkeenomistajia. Periaatteen noudattaminen ei estä enemmistövallan käyttämistä, mutta se estää enemmistöosakkeenomistajien suosimisen vähemmistön kustannuksella. Yhdenvertaisuusperiaate soveltuu tyypillisesti yhtiön tilojen käyttöoikeuksien jakamista, yhtiön uudistustoimenpiteiden vastikerahoitusta ja yhtiön varojen jakamista koskeviin tilanteisiin. (Sillanpää & Vahtera 2010,24.) Uudessa laissa kielletään päätökset ja toimet, jotka tarkoittavat minkä tahansa epäoikeutetun taloudellisen edun antamista esimerkiksi enemmistöosakkaalle tai enemmistöosakaan läheiselle vähemmistöosakkeenomistajan kustannuksella (Grass ym. 2009, 23).

Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muihin toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 10 §).

3.3 Asunto-osakeyhtiön hallinto

Yhtiöjärjestys

Jokaiselle asunto-osakeyhtiölle laaditaan yhtiöjärjestys yhtiön perustamisvaiheessa (Viiala & Rantanen 2010, 16). Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan, 1.7.2010 jälkeen perustettujen yhtiöiden yhtiöjärjestyksessä on mainittava

- yhtiön toiminimi (myös muilla kielillä kuin suomeksi, jos halutaan käyttää muunkielistä toiminimeä),
- yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta,

- yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste,
- jokaisen osakehuoneiston sijainti kiinteistöllä tai rakennuksessa. sen numero tai kirjaintunnus, rakennusalalla yleisesti hyväksytyjä mittaustapoja noudattaen laskettu pinta-ala sekä käyttötarkoitus ja huoneistojen määrä (osakehuoneistoon kuuluvan vähäisen varaston tai vastaavan osalta mainittava vain käyttötarkoitus),
- järjestysnumerolla yksilöitynä, mikä osake tai osakkeet (osakeryhmä) tuottavat oikeuden hallita mitään osakehuoneistoa,
- yhtiön välittömässä hallinnassa olevat osakehuoneistoja vastaavat tilat siten kuin edellä on mainittu ja muut yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat,
- yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan,
- tilikausi, ellei sitä ole määrätty jo perustamissopimuksessa.

Edellä mainittua säännöstä ei sovelleta ennen uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa perustettujen yhtiöiden yhtiöjärjestyksiin. (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 27.) Jos yhtiö aikoo käyttää toiminimeään kaksi- tai useampikielisenä, toiminimen jokainen ilmaisu on mainittava yhtiöjärjestyksessä (Nevala ym. 2010,246).

Yhtiöjärjestyksen määräykset voidaan jakaa pakollisiin ja valinnaisiin määräyksiin. Yhtiöjärjestys on keskeisin yhtiön hallintoa säätelevä asiakirja. Yhtiöjärjestyksestä voidaan pitää tavallaan yhtiön sisäisenä lakina, joka velvoittaa samalla tavoin yhtiön toimielimiä kuin lait ja muut viranomaisten antamat säännökset sillä edellytyksellä, että yhtiöjärjestys ei ole ristiriidassa näiden määräysten kanssa. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010a, 96.)

Osakkeet

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja ei omista hallitsemaansa huoneistoa vaan ainoastaan huoneiston hallitsemiseen oikeuttavan osakkeen tai osakkeet. Todistukseksi omistuksestaan osakkeenomistaja saa osakekirjan. Osakekirjasta näkyvät yhtiön toimintatiedot, osakkeiden järjestysnumerot, tieto siitä, minkä huoneiston hallintaan osakeryhmä oikeuttaa, sekä maininta mahdollisesta lunastusoikeudesta. (Isännöinnin käsikirja 2011, 75.)

Asunto-osakeyhtiön osakkeita koskevat säännökset säilyvät uudessa laissa käytännössä ennallaan. Ainoa yhtiön toiminnan kannalta merkittävä muutos on se, että virallisen osakeluettelon lisäksi yhtiön on säilytettävä tieto myös aiemmista osakkeenomistajista 10 vuoden ajan siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon. (Kuhanen ym. 2010b, 11.) Osakeluettelo on pääosin julkinen asiakirja. Entisiä osakkeenomistajia koskeva luettelo on julkinen vain rajoitetusti.

Osakeluetteloon merkitään:

- kaikki yhtiön osakkeet osakeryhmittäin lueteltuna
- huoneistot, joiden hallintaan osakeryhmät oikeuttavat
- osakekirjojen antamispäivät
- osakkaan tiedot
- sekä mahdolliset hallintaoikeuteen liittyvät rajoitukset.

(Isännöinnin käsikirja 2011, 77.)

Yhtiövastike

Yhtiövastike on osakkaan asunto-osakeyhtiölakiin perustuva velvollisuus maksaa osuutensa yhtiön kustannuksista yhtiöjärjestyksen mukaista perustetta noudattaen (Isännöinnin käsikirja 2011, 82).

Yhtiövastikkeella voidaan kattaa yhtiön menot, jotka aiheutuvat:

1. kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta
2. kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta
3. kiinteistön ja rakennuksen perusrakennuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta
4. yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta
5. muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista (Nevala ym. 2010,251.)

Yhtiövastiketta koskevat säännökset säilyvät pääpiirteissään entisenlaisina. Uutuus on säännös, että yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus alkaa, kun osake on rekisteröity, ellei perustamissopimuksessa tai uusien osakkeiden antamista koskevassa yhtiökouksen päätöksessä tai yhtiöjärjestyksessä muuta määrätä. Uudessa laissa on säädetty vanhan lain tapaan, että uusi omistaja vastaa osittain myös edellisen omistajan laiminlyönneistä vastikkeista. Uuden lain säännös poikkeaa vanhan lain säännöksestä kuitenkin siten, että uuden omistajan vastattavaksi siirtyvä vastikemäärä on enimmillään kuuden kuukauden vastikkeita vastaava määrä, kun tuo määrä vanhan lain aikana oli kolme kuukautta. (Kuhanen ym. 2010b, 12–13.)

Vastuu kattaa sekä hoito- että rahoitusvastikkeen. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä että uuden osakkeenomistajan vastuu koskee myös vesimaksua ja erilaisia käyttökorvauksia, kuten sauna- ja pesutupamaksut sekä sähkölaskuja. (Nevala ym. 2010, 254.)

Pääomavastike

Pääomavastikkeilla tarkoitetaan vieraaseen pääomaan liittyvien velvoitteiden hoitamiseen kerättyjä vastikkeita. Pääomavastiketuloja käytetään lainojen pääoman takaisinmaksuun tai lyhentämiseen sekä korko- ja muihin rahoitusmenoihin. Pääomavastikkeiden vuosittaisesta suuruudesta päätetään yhtiökokouksessa. Pääomavastikkeen perintä aloitetaan usein silloin, kun osakkaille on yhtiöjärjestyksessä annettu mahdollisuus suorittaa osakkeita (huoneistoa) rasittava osuus yhtiön pitkäaikaisista lainoista. (Manner & Suulamo 2010, 83.)

Varsin monessa asunto-osakeyhtiössä peritään erillistä pääomavastiketta yhtiön rakennusaikaisten tai myöhemmin suoritettavien laajojen korjaushankkeiden rahoittamiseen. Monen yhtiön yhtiöjärjestyksessä tästä vastikkeesta käytetään vanhan lain mukaista ilmaisua rahoitusvastike. (Isännöinnin käsikirja 2011, 83.)

Yhtiökokous

Asunto-osakeyhtiön ylin päättävä toimielin on yhtiökokous, jossa osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiön asioissa. Yhtiökokous päättää yhtiön toiminnan

kannalta tärkeimmistä asioista, kuten yhtiövastikkeita ja yhtiön johdon vastuuvapaudesta. Yhtiökokous valitsee myös yhtiön hallituksen jäsenet sekä tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan. (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 34.)

Jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänivaltaansa (Isännöinnin käsikirja 2011, 98). Osakkaat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa, jossa päätökset tehdään yleensä yksinkertaisella ääntenemmistöllä. Uutta laissa on se, että päätöksiä voidaan tehdä myös kokousta pitämättä, jos kaikki osakkaat ovat asiasta yksimielisiä. Näistäkin päätöksistä on kuitenkin tehtävä pöytäkirja. (Kuhanen ym. 2010b, 26.)

Merkittävä muutos uudessa laissa on yhtiökokouksen kutsuajan pidentyminen siten, että yhtiökokouskutsu on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Uuden lain mukaan yhtiökokouskutsu on toimitettava aina kirjallisesti. Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa. Kirjalliseen toimittamistapaan rinnastetaan kutsun toimittaminen osakkaan nimenomaisesti tähän tarkoitukseen ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen tai muuhun tietoliikenneyhteyteen. Edes yhtiöjärjestyksen määräyksellä ei voida tätä kirjallista muotovaatimusta poistaa. Pelkkä yhtiön ilmoitustaululla ilmoittaminen ei enää riitä, vaikka yhtiöjärjestyksessä näin määrätäisiinkin. (Mattsson 2010, 63.)

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päätymisestä (Isännöinnin käsikirja 2011, 102). Yhtiökokous on pidettävä yhtiön kotipaikassa, jollei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty toisesta paikkakunnasta. Kokous voidaan pitää muualla paikkakunnalla vain erittäin painavasta syystä. (Nevala ym. 2010, 267.)

3.4 Asunto-osakeyhtiön johto

Hallitus

Yhtiöllä on aina oltava hallitus. Hallitus on ainoa asunto-osakeyhtiön pakollinen toimielin. (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 33.) Hallituksen rooli taloyhtiössä on edustaa ja

johtaa yhtiötä yhdessä isännöitsijän kanssa. Hallituksen kokoustyöskentely on yhtiön päätöksenteon ydin. (Joensuu, Kulomäki & Rusi 2009, 12.)

Asunto-osakeyhtiön hallitus on kollegiaalinen toimielin, joka toimii päätöksiä tehdessään ja yhtiötä edustaessaan yhtenä kokonaisuutena, joka tekee päätökset lähtökohtaisesti asianmukaisesti koolle kutsutussa ja päätösvaltaisessa hallituksen kokouksessa. Hallituksen toiminta ei käsitä ainoastaan päätöksen tekemistä hallituksen kokouksissa vaan se pitää sisällään myös velvollisuuden jatkuvasti seurata hallituksen vastuulle kuuluvia asioita. (Sillanpää & Vahtera 2010, 195.)

Uuden lain mukaan hallitukseen on valittava 3-5 varsinaista jäsentä, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin (Kuhanen ym. 2010b, 35). Hallituksen jäsenenä ei voi olla oikeushenkilö, alaikäinen eikä sellainen, jolle on määrätty edunvalvoja, jonka toimimiskelpoisuutta on rajoitettu tai joka on konkurssissa. Myöskään liiketoimintakieltoon määrättyä henkilöä ei voida valita hallitukseen, ellei tuomioistuimien ole antanut tähän erikseen lupaa. (Isännöinnin käsikirja 2011, 109.)

Uudessa laissa on uusi säännös hallituksen toimikauden pituudesta. Sen mukaan hallituksen jäsenen toimikausi päättyy, kun valintaan seuraava valinnasta päättävä varsinainen yhtiökokous loppuu. Vanhasta laista poiketen uusi laki mahdollistaa, että yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös toistaiseksi jatkuvasta toimikaudesta. (Kuhanen ym. 2010b, 35.)

Isännöitsijä

Yhtiölle on valittava isännöitsijä, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai yhtiökokous niin päättää. Isännöitsijäksi voidaan valita paitsi yksittäinen isännöitsijä myös isännöintiyhteisö. (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 33.)

Isännöitsijän tehtävänä on saada arjen asiat sujumaan asunto-osakeyhtiössä mahdollisimman kitkattomasti (Isännöinnin käsikirja 2011,25). Asunto-osakeyhtiölaissa isännöitsijän yleisenä tehtävänä on, kuten hallituksellakin, huolehtia kiinteistön ja rakennuksen pidosta sekä lisäksi hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antaminen ohjeiden ja määräysten mukaisesti (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 49).

Yleisenä tehtävänä isännöitsijä vastaa myös yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta sekä siitä, että varainhoito on järjestetty luotettavalla tavalla. Isännöitsijän yleisenä tehtävänä on myös antaa hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseen. Isännöitsijän on oma-aloitteisesti annettava tällaiset tiedot hallitukselle. Isännöitsijän asuinpaikan tai, jos isännöitsijä on yhteisö, kotipaikan on aina oltava Euroopan talousalueella, jollei rekisteriviranomainen myönnä yhtiölle lupaa poiketa tästä. (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 50.)

Heinäkuussa 2010 voimaan tullut uusi asunto-osakeyhtiölaki asettaa isännöintitoiminnalle niin paljon uusia haasteita ja vaativuutta, että ammattimaisuus kasvaa pakostakin. Isännöinti ei ole enää korostetusti yksilötyötä vaan organisaatio-osaamista, jossa usean hengen työtiimi tuottaa asiakkaan saaman kokonaispalvelun. Tämä osaltaan vaatii paljon isännöintiyrityksen sisäiseltä viestinnältä ja vuorovaikutukselta. (Isännöinnin käsikirja 2011, 26.)

Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijän on annettava pyynnöstä osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus. Mikäli yhtiöllä ei ole isännöitsijää tai isännöitsijä on esteellinen (kysymyksessä on esimerkiksi hänen oma osakehuoneistonsa), velvollisuus antaa todistus on hallituksen puheenjohtajalla. (Sillanpää & Vahtera 2010, 217.)

Isännöitsijäntodistukseen on AOYL 7 luvun 27 §:n 2 momentin 9 kohdan mukaan merkittävä osakkeenomistajan eräänntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet (Kuhanen ym. 2010a, 208) Merkittävimpänä isännöitsijäntodistuksen sisällön täsmentämisenä voidaan pitää uuden lain säännöstä siitä, että isännöitsijäntodistuksessa on mainittava ne yhtiölle ilmoitetut kunnossapito- ja muutostyöt, jotka osakkeenomistaja on suorittanut tai suorittaa huoneistossaan. (Kuhanen ym. 2010b, 38.)

Isännöitsijäntodistuksesta tulee selvittää vähintään seuraavat asiat:

1. yhtiön taloudellinen tila
2. yhtiön rakennukset
3. maa-alueen omistussuhteet

4. onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke
 5. tiedot huoneistosta
 6. huoneiston omistaja
 7. huoneistoon kohdistuva käyttö- ja lunastusrajoitus
 8. päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan
 9. huoneistoon kohdistuvat erääntyneet maksamattomat yhtiövastikkeet
 10. selvitys yhtiön lainavastuista
 11. yhtiötä vastaan nostettu kanne
- (Viiala, Rantanen 2008, 59.)

Isännöitsijäntodistus on päivättävä ja isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan allekirjoitettava. Isännöitsijä voi valtuuttaa työntekijänsä allekirjoittamaan isännöitsijäntodistuksen. (Valtioneuvoston asetus 365/2010, 2§)

4 UUDEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN TUOMAT MUUTOKSET KUNNOSSAPITOON

4.1 Kunnossapitovastuun jako

Suuri osa uuteen asunto-osakeyhtiölakiin sisällyvistä muutoksista liittyy muutos- ja kunnossapitotöitä koskevien oikeuksien ja vastuiden rajojen selventämiseen (Grass ym. 2009, 25.) Uuden lain tarkoitus on lisätä keinoja parantaa asumisen laatua ja turvallisuutta. Tarkoituksena on edistää tarpeellisten rakennustöiden käynnistämistä taloyhtiöissä. Lain toivotaan kannustavan osakkaita huolehtimaan huoneistoistaan sekä selventävän asuntoyhtiöiden päätöksentekoa. (Tekniikka & Talous www-sivut)

Uutuutena laissa on nimenomainen maininta osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta. Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa hallitsemansa huoneiston sisäosat ja hoidettava huoneistoa huolellisesti. Osakkeenomistajan kunnossapitovastuun piiriin kuuluvat esimerkiksi huoneiston lattian, seinien ja katon pintamateriaalit, kaapit, komerot ja muut kalusteet riippumatta siitä, ovatko ne asennettu kiinni rakenteisiin vai ei, sekä muut laitteet ja varusteet. (Kuhanen ym. 2010b, 22–23.)

Yhtiön vastuu on jonkin verran laajentunut koskien ns. perusjärjestelmiä (Isännöinti-liiton www-sivut). Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. (Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 2010, 4.) Vesikalusteiden osalta kunnossapitovastuu jakautuu niin, että yhtiö vastaa hanoista ja wc-istuimista, kun taas altaat ja esimerkiksi hanaan liitetty suihkuletku kuuluvat osakkeenomistajan vastuulle (Isännöinnin käsikirja 2011, 91). Opinnäytetyön liitteenä vastuunjakotaulukko (Liite1).

4.2 Taloyhtiöiden kunnossapitotarveselvitys

Taloyhtiön hallituksen tulee vuosittain esittää varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys seuraavan viiden vuoden aikana tehtävistä kunnossapitotoimenpiteistä, jotka vaikuttavat olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövästikkeeseen tai muihin osakehuoneistosta aiheutuviin kustannuksiin (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 3 §).

Yhä useammin taloyhtiöissä ajaudutaan tilanteeseen, jossa laajat korjaushankkeet tulevat osakkaille yllätyksenä. Tuleviin korjauksiin voidaan kuitenkin varautua melko pienellä panostuksella. (Virta 2008.) Asunto-osakeyhtiölakiin on otettu kaksi uutta yhtiökokouksessa esitettävää kirjallista selvitystä. Yhtiökokouksessa tulee esittää kirjallinen selvitys sekä tulevista että tehdyistä korjauksista. (Kuhanen ym. 2010a, 331.)

Asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa taloyhtiön hallituksen esittämään yhtiökokoukselle vuosittain kirjallisen selvityksen seuraavan viiden vuoden aikana tarpeellisista kiinteistön korjauksista. Pitkän aikavälin suunnitelma (PTS) on selvitys, joka laaditaan kuntoarvion pohjalta ja jossa tulevien vuosien korjaustyöt ajoitetaan niiden kiireellisyiden ja taloyhtiön kiinteistöstrategian kannalta järkevästi. PTS:n esitysmuodon tulee olla havainnollinen ja ymmärrettävä. (Virta & Ojajärvi 2009, 30.)

Selvityksessä luetellaan kaikki tulevat kunnossapito- ja korjaustarpeet, jotka vaikuttavat olennaisesti talossa asumiseen tai asumiskustannuksiin seuraavien viiden vuoden aikana. Myös menneet korjaukset sisältyvät selvitykseen. Kun kunnossapitotarveselvitys tehdään kerran kunnolla, sen tekeminen sujuu rutiinilla seuraavina vuosina. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että sama lappu esiteltäisiin yhtiökokouksessa joka vuosi. Selvitystä on päivitettävä, jotta se toimisi ideansa mukaisesti. Kunnossapitotarveselvitys auttaa hallitusta arvioitujen korjauskustannusten jakamisessa tuleville vuosille. Selvityksen pääkohdat on liitettävä isännöitsijäntodistukseen. Näin myös asunnonostajat saavat entistä ajanmukaisempaa tietoa taloyhtiön kunnosta. (Kotitalolehden www-sivut)

Vaatus selvityksen esittämisestä kirjallisessa muodossa lisättiin eduskuntakäsittelyssä sen estämiseksi, ettei yhtiökokouksen pöytäkirjassa vain lyhyesti todettaisiin hallituksen antaneen selvityksen kunnossapitotarpeesta (Jauhiainen ym. 2010, 282).

Kunnossapitosuunnitelman tarkoituksena on taata, että jatkuva kunnossapito ja hankemuotoiset korjaukset toteutetaan oikeassa järjestyksessä siten, ettei hankkeita ajaudu päällekkäin ja etteivät asumiskustannukset edes hetkellisesti kasva kohtuuttomiksi (Virta & Ojajärvi 2009, 32).

Suunnitelmaa tehtäessä ilmaantuneet korjaustarpeet asetetaan aikajanelle niin, että suunnitelman lukijalle selviää vuosittaiset korjaustarpeet ja niistä aiheutuvat kustannukset. Kustannuksien osalta on syytä huomioida, että ne perustuvat arvioon ja, että arvioon sisältyy aina epävarmuus. Tämä tarkoittaa että budjetoitaessa on varauduttava myös poikkeamiin kustannuksissa. PTS-suunnitelmaan on hyvä sisällyttää myös arviot siitä, että kuinka suurina investoinneista aiheutuvat kustannukset kohdistuvat asukkaille esim. yksikössä €/osake/kk. (Omataloyhtiön www-sivut.)

Käytännössä kunnossapitotarveselvityksen teko on yleensä isännöitsijän vastuulla eli isännöitsijä laatii kirjallisen selvityksen ja hallitus vain hyväksyy sen ennen yhtiökousta. Vaihtoehtoisesti selvitys voidaan esimerkiksi laadittaa konsultilla. (Isännöinnin käsikirja 2011, 354.)

4.3 Osakkaan muutostyöt

Osakkailla ja yhtiöllä on usein tarve tehdä yhtiön rakennuksessa ja kiinteistöllä erilaisia muutostöitä. Osakkaalla ja yhtiöllä on lähtökohtaisesti muutostyöoikeus. (Jauhiainen ym. 2010, 217.)

Osakkaalla on oikeus tehdä muutoksia osakehuoneistossaan. Osakehuoneistoa koskevia säännöksiä sovelletaan myös osakkaan hallinnassa olevaan piha-alueeseen ja rakentamattomaan tilaan, kuten autopaikkaan. (Jauhiainen ym.2010, 217.)

Osakas ei saa ulottaa muutostöitä omistamiensa osakkeiden oikeuttaman hallinta-alueen ulkopuolelle. Hallinta -alue tarkoittaa useimmiten osakkaan huoneistoa, mutta osakkeet voivat oikeuttaa esimerkiksi autokatoksen tai piha-alueen hallitsemiseen.

KKO 13.2.1975 nro 393

Osakas oli kiinnittänyt asunto-osakeyhtiön rakennuksen ulkoseinään lukittavan sähköpistorasian, vetänyt siihen asunnostaan sähköpisteen ja ottanut siitä sähköä autonsa lämmittämiseen. Yhtiön kanteesta osakasta kiellettiin käyttämästä pistorasiaa ja ottamasta siitä sähköä ja lisäksi osakas velvoitettiin omalla kustannuksellaan poistamaan pistorasia.

(Nevala ym. 2010, 259.)

Parvekkeet

AOYL 1 luvun 3§:n 2 momenttiin on otettu säännös huoneiston parvekkeista. Tällaista säännöstä ei aikaisemmassa lainsäädännössä ollut (Kuhanen ym. 2010a, 61).

Osakkeet tuottavat muutoksen tekemiseen oikeuttavan hallintaoikeuden myös sellaisella parvekkeella, jolle on kulkuyhteys vain osakkaan huoneistosta. Huoneiston haltijan muutostyö parvekkeella ei vaikuta muiden osakkaiden tai yhtiön mahdollisuuden käyttää parvekettä. Huoneistokohtainen parveke mielletään osakkaan yksityiseksi alueeksi, ja käytännössä on yleistä, että osakkaat tekevät erilaisia muutostöitä myös parvekkeella. (Jauhiainen ym. 2010, 223.)

Vaikka parveke katsotaan kuuluvaksi osakehuoneistoon, yhtiön on pidettävä kunnossa osakkeenomistajan hallinnassa olevan parvekkeen ulkopinta (Nevala ym. 2010, 255).

Koska parveke on osakashallinnassa, yhtiö ei voi esimerkiksi yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä päättää parvekkeiden poistamista käytöstä, vaan osakkaalla on normaali oikeus käyttää parveketta samaan tapaan kuin muutakin osakehuoneistoa. (Kuhanen ym. 2010a, 63.)

Yhtiöjärjestyksessä jakamattomien piha-alueidenkin osalta yhtiökokouksen päätöksenteossa on otettava huomioon yhdenvertaisuusperiaate. Tämän vuoksi esimerkiksi yhtiössä, jossa ylempien kerrosten huoneistoissa on parveke ja alimman kerroksen huoneistoista on käynti rajatulle piha-alueelle, yhtiökokouksen päätökseen mainitun piha-alueen muuttamisesta yleiseksi tilaksi vaaditaan yleensä kyseistä huoneistoa hallitsevan osakkaan suostumus. (Jauhiainen ym. 2010, 17.)

Parvekkeen määritelmä saattaa aiheuttaa ongelmia myös silloin, kun rakennuksen muoto mahdollistaisi jollekin huoneistolle selvästi muita huoneistoja laajemman oleskelualueen. Esimerkiksi yhtiössä, jonka ylimmässä kerroksessa olevan kattuhuoneiston edustalle ulottuu yhtiön kattoa sen takia, että ylimmän kerroksen pinta-ala on pienempi kuin alempien kerrosten, saattaa osakas katsoa, että koko tämä kattoalue kuuluisi tämän huoneiston hallintaan kuuluvaksi, tässä pykälässä tarkoitetuksi parvekkeeksi. (Kuhanen ym. 2010a, 64.)

AOYL 1 luvun 3 §:n mukaan osakehuoneistoon kuuluvaksi parvekkeeksi katsotaan myös sellainen parveke, johon on kulku kahdesta tai useammasta huoneistosta ilman, että kulkua olisi yleisesti esimerkiksi porraskäytävästä. Lain mukaan sellaisessa tilanteessa, jossa esimerkiksi kahden huoneiston kautta on kulku yhteiselle parvekeelle, näiden osakkeiden omistajien on sovittava parveketta koskevasta kunnossapidosta ja muutostyöoikeuden käytöstä. Kunnossapidon ja muutostöiden kustannukset jaetaan tasan näiden osakkeenomistajien kesken. (Kuhanen ym. 2010a, 65.)

Hissit

Uusi asunto-osakelaki helpottaa yhtiön päätöksentekoa kunnossapidon ja muutostöiden – kuten hissien rakentamisen osalta. Yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuuta sekä rakennustöiden suorittamista koskevia sääntöjä selvennetään. Uuden lain mukaan hissien jälkiasennuksen kustannukset voitaisiin jakaa tavallisella enemmistöpäätöksellä kullekin osakehuoneistolle tulevan hyödyn mukaan. Jakoperuste on yhtiövastikeperuste kerrottuna osakehuoneiston kerroksella, joka määräytyy porrashuoneen sisäänkäynnin perusteella. (Juridian [www-sivut](#).)

Kustannukset jyvittyvät siten, että ylemmät kerrokset maksavat hissistä alakerrosten osakkaita enemmän, sillä he myös hyötyvät siitä enemmän. Mikäli hissi rakennetaan vaan yhteen portaaseen, ei muiden portaiden osakkaiden tarvitse osallistua kustannuksiin lainkaan. (Taloyhtiön [www-sivut](#).)

Hissikustannusten jyvityslaskelma ei valitettavasti ole yksinkertaisemmasta päästä. Jokaiselle kerrokselle on laskettava oma kustannuskertoimensa, johon vaikuttavat erilaiset tekijät, kuten esimerkiksi talon kerrosten lukumäärä, pääsisäänkäynnin sijaintikerros ja hissien pysähtyminen samaan kerrokseen kuin asuinhuoneiston sisäänkäynti. Kertomalla yhtiöjärjestyksen mukainen vastikeperuste hissikertoimella, saadaan selville yksittäisen osakkaan maksuosuus hissistä. Uuden lain mukaiset säännökset hissikustannusten jaosta koskevat vähintään kolmikerroksisia rakennuksia ja vain hissien jälkiasentamista. Kustannusten osalta on tärkeä huomata, että kun hissi on saatu asennettua, kaikki osakkaat osallistuvat jatkossa hissien kunnossapitokustannuksiin aivan normaalin vastikeperusteen mukaisesti. (Mattsson 2010, 65.)

Esimerkki:

Rakennuksessa on neljä kerrosta ja asuntoja on kaikissa kerroksissa, sisääntulokerros mukaan lukien. Yhtiövastikeperuste on asunnon yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala, ja jokaisessa kerroksen vastiketta maksava pinta-ala on yhtä suuri. Ensimmäisen asuinikerroksen huoneistojen vastikeperusteena oleva pinta-ala kerrotaan hissikertoimella yksi, toisen kerroksen pinta-ala kerrotaan kahdella, kolmannen kerroksen pinta-ala kolmella ja neljännen kerroksen pinta-ala neljällä. Näin saadut kaikkien osakehuoneistojen huoneistokohtaiset vastikeperusteet lasketaan yhteen ja summalla jae-

taan julkisten avustusten jälkeen yhtiön maksettavaksi jäävä hissien jälkiasennuskustannus. Jako-osa osoittaa yhden vastikeperusteen osuuden jälkiasennuksen kustannuksista. Tämä rahamäärä kerrotaan hissikertoimella huoneistokohtaisen vastikeperusteen kanssa. (Jauhiainen ym. 2010, 385.)

Hissien jälkiasennuskustannusten maksamisesta on vapautettava sellaiset huoneistot, jotka hissistä eivät hyödy. Tällaisia ovat esimerkiksi katutasen liikehuoneistot, joista ei ole käyntiä porraskäytävään. (Isännöinnin käsikirja 2011, 88.)

Helsingin hissiasiamies Erkki Holapan mukaan merkittävin tekijä hissien jälkiasennuksien lisääntymiseen on ja tulee olemaan kustannusjaon selkeytyminen. Ylimpien kerrosten kustannukset vanhaan lakiin verrattaessa kasvavat nelikerroksisessa talossa noin 60 prosenttia. Alimman kerroksen kustannus laskee vastaavasti, riippuen talotyypistä ja sisääntulotason sijainnista. (Pesonen 2011, 32.)

4.4 Muutostöiden ilmoitusvelvollisuus

Osakkeenomistajan on ilmoitettava muutostyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle ja isännöitsijälle, jos se vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 2 §).

Uudessa laissa on vanhaa lakia yksityiskohtaisemmat menettelytapaohjeet osakkaan muutostöihin (Kuhanen ym. 2010b, 24). Käytännössä ilmoitusta edellyttäviä muutoksia ovat esimerkiksi:

- huoneen käyttötarkoituksen muutos, esimerkiksi suihkun tai saunan rakentaminen tilaan, jossa sitä ei ole ennen ollut, tai keittiön siirtäminen
- alun perin kylmän tilan lämpöeristäminen
- vesi- ja viemäriputkien vetäminen huoneiston sisällä johonkin sellaiseen tilaan, jossa niitä ei ole ennen ollut

- Keittiö-, kylpyhuone-, wc-, tai kodinhoitotilan kaappien ja tasojen uusiminen siten, että joudutaan siirtämään viemäröintejä tai putkituksia.
- huoneiden lattia- ja seinäpinnoitteiden muuttaminen siten, että aiemmasta poikkeava materiaali voi johtaa voimakkaammin ääntä toiseen huoneistoon tai vaikuttaa lämmön tai kosteuden siirtymiseen rakenteiden kautta
- rakennuksen tai kiinteistön ulkonäköön vaikuttavat muutokset, esimerkiksi terassin tai terassin katoksen rakentaminen tai leikkimökin tai varaston rakentaminen
- kiveykset ja asfalttipinnoitteet silloin, kun ne vaikuttavat sadevesien ohjailuun tai imeytymiseen
- pihavalaistuksen asentaminen
(Jauhiainen ym.2010, 232.)

Käytännössä pitää ilmoittaa esimerkiksi kylpyhuoneremontista, hanan tai wc-istuimen vaihtamisesta ja lattiamateriaalin vaihtamisesta. Ilman ilmoitusta voi edelleenkin tehdä maalaus- ja tapetointitöitä. (Isännöinti Timo Majahalmen www-sivut)

Muutostyötä suunnittelevan osakkaan on toimitettava työn vaikutusten ja hyvän rakentamistavan mukaisuuden arviointia varten tarvittavat selvitykset yhtiölle. Jos osakkaan toimenpide voi vaikuttaa muihin huoneistoihin, yhtiö välittää muutostyöilmoituksen tiedoksi näille osakkaille. (Jauhiainen ym. 2010, 217 - 218.)

Jos toinen osakkeenomistaja kuitenkin tarpeettomasti vaatii laajoja selvityksiä, muutostöistä suunnittelevan osakkeenomistajan ei sellaisia tarvitse toimittaa (Kuhanen ym. 2010a, 295). Jos osakkeenomistajan tekemään kunnossapitotyöhön vaaditaan viranomaisen lupa, hallituksen on haettava lupa tai valtuutettava osakkeenomistaja hakemaan se. Osakkeenomistaja vastaa luvan hakemisesta aiheutuvista kustannuksista. (Nevala ym. 2010, 259.)

KKO 1985 II 14

Asunto-osakeyhtiön hallituksen oli annettava hyväksymisensä ja haettava rakennusviranomaisen lupa muutostyölle, jolla erään huoneiston kylpyhuoneesta tehtiin sau-

na, kun muutostyö ei saattanut vahingoittaa rakennusta eikä tuottaa haittaa muille osakkeenomistajille (Nevala ym. 2010, 261).

Yhtiön on säilytettävä muutostyöilmoitukset (Liite 2) ja muut muutoksiin liittyvät asiakirjat ja annettava niistä tieto muun muassa isännöitsijätodistuksessa (Jauhiainen ym. 2010, 218). Muutostyötä suorittavan osakkaan tulee korvata yhtiölle ja toiselle osakkaalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvat tarpeelliset ja kohtuulliset kulut. Käsitelykustannusten korvaaminen on yhdenmukaista sen periaatteen kanssa, ettei yhtiölle ja sen kautta muille osakkaille saa aiheutua mitään ylimääräisiä kustannuksia osakkaan muutostyöstä. (Jauhiainen ym. 2010, 234.)

Muutostyön kieltäminen

Yhtiö tai toinen osakas voi kieltää muutostyön, jos työn suorittaminen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkaalle koituva hyöty. Muutostyön kieltäminen on yleensä kohtuutonta silloin, jos muutostyö on mahdollista toteuttaa siten, että siitä ei aiheudu olennaista haittaa taikka osakas korvaa siitä aiheutuvan vahingon ja haitan. (Jauhiainen ym. 2010, 218.)

Kieltäminen ei voi tulla kysymykseen väliaikaisen, esimerkiksi työnaikaisen, haitan vuoksi, vaikka se olisikin olennainen. Haitan pitää siten olla siinä määrin pysyvä, että muutostyö on perusteltua kieltää kokonaan. Jos haitta on luonteeltaan taloudellinen, yhtiö ei voine yleensä kieltää muutosta, vaan sen on tällöin asetettava muutostyön suorittamisen ehdoksi haitan korvaaminen. (Kuhanen ym. 2010a, 301.)

Muutostyön aloittaminen

Osakas ei saa aloittaa muutostyötä ennen kuin yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on ollut kohtuullisesti aikaa muutostyöilmoituksen käsittelemistä varten. Koska muutostyöt poikkeavat laajuudeltaan varsin paljon toisistaan, käsittelyyn tarvittava aika voi eri tilanteissa olla hyvinkin eripituinen. (Kuhanen ym. 2010a, 304.)

Yhtiön on otettava muutoksen luonne huomioon käsittelyajassa. Esimerkiksi homevaurion vuoksi kunnossapitovastuullaan olevaa tilaa kunnostava ja uudistava osakas

voi odottaa nopeaa käsittelyä, jos käsittely vaikuttaa siihen, milloin osakas pääsee muuttamaan takaisin asuntoonsa. (Jauhiainen ym. 2010, 243.)

Kohtuullisena aikana voitaneen yleensä pitää enintään noin yhtä kuukautta muutostyöilmoituksen tekemisestä, lukuun ottamatta joului- ja kesäloma-aikoja, jolloin vastaava aika voi olla yleensä enintään noin kaksi kuukautta. Tapauksesta riippuen kohtuullinen aika voi kuitenkin myös olla lyhyempi tai pidempi. Muutostyöilmoitus on siis käsiteltävä viivytyksettä. (Jauhiainen ym. 2010, 244.)

Muutostyön valvonta

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että muutostyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti (Kuhanen ym. 2010a 312). Valvontaoikeus on vain yhtiöllä, ei toisella osakkaalla. Yhtiöllä on tämän vuoksi oikeus valvoa myös sitä, noudatetaanko työssä yhtiön tai osakkaan mahdollisesti asettamia ehtoja. (Jauhiainen ym.2010, 251.)

Esimerkiksi voidaan ajatella tilannetta, jossa alakerran asukas on asettanut muutostyön edellytykseksi, että mosaiikkiparketin alle asennetaan riittävä äänieristyskerros. Yhtiön on tällöin syytä valvoa, että tuo eristys myös asennetaan. Muutoin seurauksena voi olla se, että alakerran asukas vaatii yhtiöltä kunnossapitotoimia puutteellisen äänieristyksen korjaamiseksi. Teoriassa yhtiö voi joutua vahingonkorvausvelvolliseksi silloin, kun se ei valvo toisen osakkeenomistajan puolesta tämän perusteltuja edellytyksiä muutostyölle. (Kuhanen ym. 2010a 313.) Yhtiön on huolehdittava siitä, että muutostyön valvonta on yhtiön ja muiden osakkaiden kannalta riittävällä tavalla järjestetty. (Jauhiainen ym. 2010, 251.)

5 TILINTARKASTUS/TOIMINNANTARKASTUS

5.1 Yleistä

Asunto-osakeyhtiölaissa säännellään lähinnä tilintarkastajan valitsemista, tilintarkastajan toimikaudesta sekä velvollisuudesta valita tilintarkastaja. Muu yksityiskohtaisempi tilintarkastajaa ja tilintarkastukseen liittyvä sääntely on pääsääntöisesti tilintarkastuslaissa. (Sillanpää & Vahtera 2010, 164.)

Tilintarkastusvelvollisuudesta säädetään uuden tilintarkastuslain toisessa luvussa. Vuonna 2012 päättyvän siirtymäsäännöksen mukaan tilintarkastaja ei voi olla enää niin kutsuttu maallikkotilintarkastaja, vaan asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen voi suorittaa ainoastaan KHT- tai HTM-tilintarkastaja. Jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa eikä yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, yhtiössä on oltava yhtiökokouksen valitsema toiminnantarkastaja. (Nevala ym. 2010, 285.)

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön jolla ei ole tilintarkastajaa, tulee valita toiminnantarkastaja, ellei yhtiöjärjestyksessä velvollisuutta ole suljettu pois. Myös yhtiön, jonka yhtiöjärjestyksestä on poistettu tilintarkastusta ja tilintarkastajaa koskevat määräykset, on lähtökohtaisesti valittava toiminnantarkastaja, jollei myös velvollisuutta toiminnantarkastajan valitsemiseen ole erikseen poistettu yhtiöjärjestyksessä. Toiminnantarkastaja on kuitenkin aina valittava, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa ja osakkeenomistajat, joilla vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista, vaativat sitä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai yhtiökokouksessa, jossa asiaa on kokouskutsun mukaan käsiteltävä. (Manner & Suulamo 2010, 268.)

Vähintään 30 huoneiston yhtiössä on aina oltava tilintarkastaja. Lisäksi yhtiössä on oltava tilintarkastaja, jos tilintarkastuslaissa asetetut kriteerit ylittyvät tai yhtiöjärjestyksen määräys sitä edellyttää. TTL 2:4.2:n perusteella tilintarkastaja voidaan jättää valitsematta vain yhteisössä, jossa sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella on täytynyt enintään yksi seuraavista edellytyksistä:

- 1) taseen loppusumma ylittää 100 000 euroa,

- 2) liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 200 000 euroa,
- 3) palveluksessa on keskimäärin yli 3 henkilöä.

Alle 30 huoneiston yhtiön yhtiöjärjestyksessä oleva maininta tilintarkastajasta velvoittaa ainoastaan valitsemaan joko toiminnantarkastajan tai tilintarkastajan. (Sillanpää & Vahtera 2010, 165.)

Huoneistojen lukumäärän lasketaan kaikki osakashallinnassa olevat asuinhuoneistot, liikehuoneistot, varastot ja autotallit (Kärkkäinen 2011a, 47). Huoneistojen lukumäärä luettaessa ei kuitenkaan oteta huomioon muita kuin huoneistoina hallittuja osakashallintatiloja, kuten erillisiä autopaikkaosakkeita (Isännöinnin käsikirja 2011, 121). Sen sijaan lukumäärään lasketaan osakkeina olevat autokatokset (Kärkkäinen 2011a, 47).

Keväällä 2010 eduskunta muutti Kiinteistöliiton aloitteesta ns. voimaanpanolakia. Muutoksen seurauksena niin sanottu suuri asunto-osakeyhtiö, joka on velvollinen yhtiöjärjestyksen perusteella valitsemaan kaksi tilintarkastajaa, voi nyt valita toiseksi tarkastajaksi toiminnantarkastajan tilintarkastajan rinnalle. Näin ollen suuret asunto-osakeyhtiöt eivät ole velvollisia valitsemaan kahta ammattitilintarkastajaa, mikä säästää taloyhtiöiden tilintarkastuskustannuksia. Muutos on merkittävä. (Kärkkäinen 2011a, 46.)

5.2 Tilintarkastus

Tilintarkastus on yhtiön kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tarkastusta, jonka tavoitteena on varmentaa hyvän tilintarkastustavan mukaisesti se, että kirjanpito ja tilinpäätös ovat asunto-osakeyhtiölain, kirjanpitolain ja -asetuksen ja hyvän kirjanpitoavan mukaisia ja että yhtiön johdon toiminta on asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaista. (Jauhiainen ym. 2010, 576.)

Tilintarkastaja on tilintarkastuslain mukaan hyväksytty henkilö tai tilintarkastusyrietyt, joka on lain mukaan oikeutettu tekemään tilintarkastuksia. Suomessa tilintarkastuslain mukaan hyväksytyjä tilintarkastajia ovat

- Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunnan hyväksymä KHT-tilintarkastaja
- Kauppakamarin tilintarkastusvaliokunnan hyväksymä HTM-tilintarkastaja
- Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunnan hyväksymä KHT-yhteisö
- Kauppakamarin tilintarkastusvaliokunnan hyväksymä HTM-yhteisö
(Horsmanheimo & Steiner 2008,47.)

KHT- ja HTM- tilintarkastajien sekä KHT- ja HTM-yhteisöjen yksityiskohtaiset hyväksymisvaatimukset ja hyväksymismenettely perustuvat tilintarkastuslakiin ja sen nojalla annettuihin päätöksiin ja asetuksiin. Voidakseen saada hyväksymisen KHT- tai HTM-tilintarkastajaksi, henkilön on täytettävä kaikki hyväksymisvaatimukset. (Halonen & Steiner 2010, 23.)

Vaatimukset ovat pääkohdittain:

1) Yleiset vaatimukset

- hakijan on oltava luonnollinen henkilö
- hakijan on oltava sopiva tilintarkastajan tehtävään (hyvämaineisuus)
- hakija ei saa olla konkurssissa
- hakija ei saa olla liiketoimintakiellossa
- hakijan toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu eikä hänellä ole määrätty edunvalvojaa
- hakija ei harjoita muuta toimintaa joka on omiaan vaarantamaan tilintarkastuksen tarkoituksen

2) Perustutkintoa koskevat vaatimukset

- KHT: vähintään ylempi korkeakoulututkinto
- HTM: vähintään korkeakoulututkinto eli alempi korkeakoulututkinto tai ammattikorkeakoulututkinto

3) Työkokemusta koskevat vaatimukset

- tilintarkastuksen kokemus

- KHT: kolme vuotta
 - HTM: kolme vuotta
 - laskentatoimen kokemus
 - KHT: kolme vuotta
 - HTM: kolme vuotta
- 4) Tilintarkastajatutkinnon suorittamista koskevat vaatimukset
- KHT-tutkinto
 - HTM-tutkinto
- 5) Vaatimus tilintarkastajan vakuutuksen antamisesta oikeudelle
(Horsmanheimo & Steiner 2008, 55–56.)

KHT- ja HTM-tilintarkastajan hyväksyminen lakkaa tilintarkastuslain 35 §:n nojalla sen kalenterivuoden päättyessä, jona tilintarkastaja täyttää 70 vuotta. (Halonen & Steiner 2010, 24.)

Tilintarkastuksen tavoitteena on, että tilintarkastaja voi antaa lausunnon, onko tilinpäätös kaikilta olennaisilta osiltaan laadittu sovellettavan tilinpäätösnormiston mukaisesti (Halonen & Steiner 2010, 42).

Tilintarkastuskertomus

Tilintarkastajan on annettava jokaiselta tilikaudelta tilintarkastuskertomus. Kertomuksessa on yksilöitävä sen kohteena oleva tilinpäätös, sekä ilmoitettava, mitä tilinpäätössäännöstä tilinpäätöksen laatimisessa on noudatettu. (Jauhiainen ym. 2010, 582.)

Tilintarkastuskertomus tehdään kirjallisesti ja tilintarkastajat allekirjoittavat sen. Vaikka tilintarkastajia olisi useita, he antavat yhden yhteisen kertomuksen. (Laki24:n www-sivut)

Tilintarkastuskertomuksessa on oltava lausunto siitä, antavatko tilinpäätös ja toimintakertomus noudatetun tilinpäätössäännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot ta-

loyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Lisäksi tilintarkastuskertomuksessa on oltava lausunto siitä, ovatko tilikauden toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ristiriidattomia. (Kuhanen ym. 2010a, 598.)

Tilintarkastuskertomuksessa on annettava tarpeelliset lisätiedot. Tilintarkastajan on huomautettava tilintarkastuskertomuksessa, jos vastuuvollinen tarkastuskohteessa on menetellyt laissa tarkoitettulla tavalla epäasianmukaisesti. Tämä tarkoittaa tilanteita, josta vastuuvollinen on syyllistynyt tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus tarkastuskohteelle. (Halonen & Steiner 2010, 451.)

Tilintarkastuskertomus annetaan yhtiökokoukselle, joka pitää sitä osakkeenomistajien nähtävänä vähintään viikon ajan ennen yhtiökokousta, jossa tilinpäätöstä käsitellään. Kertomus on luovutettava hallitukselle vähintään kaksi viikkoa ennen varsinaista yhtiökokousta. (Laki24:n www-sivut)

Tilinpäätösmerkinnät

Kun tilintarkastus on suoritettu, tilintarkastajan tulee tehdä siitä tilinpäätökseen merkintä. Merkintä tehdään tilinpäätöksen alkuperäiskappaleeseen. Merkinnällään tilintarkastaja todentaa, että

- tilintarkastus on suoritettu
 - tarkastuksen kohteena on ollut merkinnällä varustettu tilinpäätös ja toimintakertomus
 - tilintarkastuskertomus on annettu
- (Manner & Suulamo 2010, 264.)

Tilinpäätös merkintä on seuraavanmuotoinen:

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Päiväys ja allekirjoitukset

(Halonen & Steiner 2010, 454)

Tilintarkastuspöytäkirja

Tilintarkastuslain 16 §:ssä säädetään tilintarkastuspöytäkirjasta, joka on kolmas tilintarkastajan laissa säännellyistä raporteista. Tilintarkastuspöytäkirja sisältää sellaiset tarkastushavainnot, joita tilintarkastaja ei sisällytä tilintarkastuskertomukseen. (Halonen & Steiner 2010, 454.)

Tilintarkastuspöytäkirjan luonne on erilainen kuin julkisuuteen tulevilla tilinpäätösmerkinnällä ja tilintarkastuskertomuksella. Tilintarkastuspöytäkirjan olennaisena tarkoituksena on vastuullisen toimielimen, hallintoneuvoston, hallituksen tai toimitusjohtajan, informointi luotettavalla tavalla. Se sisältää huomautukset tarkastuskohteen vastuuvollisille sellaisista seikoista, jotka ovat tulleet esille tarkastustoimenpiteitä suoritettaessa. Yleensä tilintarkastuspöytäkirja sisältää kirjanpidon ja hallinnon käytännön hoitoon liittyviä näkökohtia, jotka voivat olla vähäisiä. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 357.)

Tilintarkastaja antaa tilintarkastuspöytäkirjan, kun hän katsoo sen olosuhteet huomioon ottaen tarpeelliseksi. Tilintarkastuspöytäkirja voidaan antaa tilikauden aikana tai tilinpäätöksen tarkastamisen yhteydessä. (Halonen & Steiner 2010, 455.)

5.3 Toiminnantarkastus

”Yhtiössä on oltava yhtiökokouksen valitsema toiminnantarkastaja, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa ja yhtiöjärjestyksessä ei määrätä toisin. Toiminnantarkastaja on kuitenkin aina valittava, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa ja osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai yhtiökokouksessa, jossa asiaa on kokouskutsun mukaan käsiteltävä.” (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 6 §)

Toiminnantarkastajan on oltava luonnollinen henkilö. Toiminnantarkastajalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus kuin yhdistyksen

toimintaan nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. (Yhdistystoimijoiden www-sivut)

Toiminnantarkastaja ei voi olla:

- oikeushenkilö eikä alaikäinen tai se, jolle on määrätty edunvalvoja, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu tai joka on konkurssissa tai liiketoimintakiellossa,
 - yhtiön hallituksen jäsen taikka isännöitsijä tai vastaavassa asemassa samaan konserniin kuuluvassa muussa yhteisössä oleva henkilö,
 - se, jonka tehtävänä on yhtiön kirjanpidon tai varojen hoito taikka varojen hoidon valvonta,
 - se, joka on palvelussuhteessa yhtiöön taikka 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuun henkilöön,
 - se, jolla on rahalaina, vakuus tai muu vastaava etuus yhtiöltä tai sen johtoon kuuluvalta henkilöltä taikka joka on antanut mainitulle taholle tällaisen etuuden,
 - se, joka on 2 tai 3 kohdassa tarkoitettun henkilön puoliso, veli, sisar taikka tällaiseen henkilöön suoraan ylenevässä tai alenevassa sukulaisuussuhteessa.
- (Manner & Suulamo 2010, 269.)

Toiminnantarkastuksen tarkoituksena on korvata asunto-osakeyhtiöissä yleisesti käytössä oleva maallikkotilintarkastus, vaikka toiminnantarkastus poikkeakin eräiltä piirteiltään selvästi tilintarkastuksesta. Toiminnantarkastajaa ei koske tilintarkastajia vastaavalla tavalla mitkään ammatilliset kelpoisuusvaatimukset. Toiminnantarkastuksen suorittamiseen ja toiminnantarkastuskertomukseen ei myöskään sovelleta tilintarkastukseen kohdistuvia laajoja ja yksityiskohtaisia kansainvälisiä normistoja. (Sillanpää & Vahtera 2010, 176.)

Käytännössä toiminnantarkastus eroaa olennaisesti tilintarkastuksesta ainakin kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastuksen osalta. Toiminnantarkastajalta ei edellytetä laskeutustoimen ja tilintarkastuksen opintoja, erityistä kokemusta eikä tilintarkastustutkintoa. Toiminnantarkastus keskittyykin lähinnä siihen, että yhtiön hallinnon järjes-

täminen on kunnossa sekä kirjanpito ja tilinpäätös ovat yleisesti asianmukaisia. Lisäksi toiminnantarkastajan tulee kiinnittää huomio siihen, että yhtiön varoja on käytetty asianmukaisesti eikä esimerkiksi yhtiön johdon tai tiettyjen osakkeenomistajien hyväksi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti. (Sillanpää & Vahtera 2010, 182.)

Toiminnantarkastus koskee lähtökohtaisesti seuraavia seikkoja:

- kirjanpidosta ilmenevät tulot, menot ja rahoituserät kuuluvat yhtiölle,
- tuotot, kulut, varat, oma pääoma, velat ja yhtiön antamat vakuudet ilmenevät olennaisilta osin tilinpäätöksestä,
- jaksotuksen ja kohdentamisen osalta olennaisimmat tuotto- ja kuluerät, kuten vastikkeet, lämmitys, kiinteistövero, huoltotoimen ja isännöinnin kustannukset ja suurempien rakennustöiden kulut on jaksotettu ja kohdennettu olennaisilta osin oikein tilinpäätöksessä.

(Jauhiainen ym. 2010, 600–601.)

Toiminnantarkastuksen turvaamiseksi on AsOYL 9:12.1:ssä säädetty toiminnantarkastajan tietojensaantioikeudesta. Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on varattava toiminnantarkastajalle tilaisuus toimittaa tarkastus siinä laajuudessa kuin tämä katsoo sen tarpeelliseksi sekä annettava sellaista selvitystä ja apua, jota toiminnantarkastaja pyytää. Mikäli toiminnantarkastajalla ei ole mahdollisuutta suorittaa toiminnantarkastusta haluamassaan laajuudessa tai ei saa kaikkia tarpeelliseksi katsomiaan tietoja, on toiminnantarkastajan käytännössä lausuttava tästä toiminnantarkastuskertomuksessa. (Sillanpää & Vahtera 2010, 185.)

Vaikka maallikotilintarkastus korvautuu toiminnantarkastuksella, on asunto-osakeyhtiöissä mahdollista jatkaa sellaista käytäntöä, joissa sekä ammattilainen (hyväksytty tilintarkastaja) että maallikko (toiminnantarkastaja) suorittaa tarkastusta (Vahtera 2010, 34).

Jos yhtiössä on sekä tilintarkastaja että toiminnantarkastaja, antavat nämä kumpikin oman erillisen kertomuksensa. Tällöin on huomattava, että toiminnantarkastaja nimittää kertomuksensa selvästi toiminnantarkastuskertomukseksi ja se on annettava

selvästi erillään tilintarkastuskertomuksesta väärinkäsitysten ja sekaannusten välttämiseksi. (Sillanpää & Vahtera 2010, 184.)

Toiminnantarkastuskertomus

Toiminnantarkastuskertomuksesta koskevissa vaatimuksissa on otettu huomioon se, että toiminnantarkastaja on yleensä maallikko ja että tarkastuskertomus palvelee lähikohtaisesti vain yhtiön osakkaiden tiedontarpeita. Tämän vuoksi toiminnantarkastuskertomusta koskevat vaatimukset ovat yleisluonteisempia kuin tilintarkastuskertomusta koskevat tilintarkastuslain 15 §:n säännökset. (Jauhiainen ym. 2010, 603–604.)

AsOYL 9:10.1:n mukaan toiminnantarkastajan on annettava kultakin tilikaudelta päivätty ja allekirjoitettu toiminnantarkastuskertomus. Toiminnantarkastuskertomuksessa on yksilöitävä sen kohteena oleva tilinpäätös. (Sillanpää & Vahtera 2010, 183.)

Toiminnantarkastuskertomuksessa on oltava lausunto siitä, sisältääkö tilinpäätös olennaisilta osin yhtiön tuotot, kulut, varat, oman pääoman, velat, ja yhtiön antamat vakuudet. Asunto-osakeyhtiölain asettamat vaatimukset minimissään täyttävä toiminnantarkastuskertomus voi siten olla seuraavan sisältöinen:

Toiminnantarkastuskertomus

Olen tarkastanut asunto-osakeyhtiö X:n talouden ja hallinnon 1.1.2011 - 31.12.2011 väliseltä tilikaudelta yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla. Suorittamani tarkastuksen perusteella annan lausunnon tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilinpäätös 31.12.2011 sisältää olennaisilta osiltaan yhtiön tuotot, kulut, varat, oman pääoman, velat ja yhtiön antamat vakuudet. Toimintakertomus sisältää olennaisilta osin tiedot asunto-osakeyhtiölain 10 luvun 5-7 §:ssä tarkoitettuista seikoista.

Päiväys ja allekirjoitus

(Kuhanen ym. 2010a, 621–622.)

6 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS

6.1 Tutkimusmenetelmän valinta

Tutkimusongelma ja tutkimuksen tavoite ratkaisevat ensisijaisesti tutkimusmenetelmän. Tutkimusote voi olla kvantitatiivinen eli määrällinen tai kvalitatiivinen eli laadullinen. Kvantitatiivista tutkimusta voidaan myös nimittää tilastolliseksi tutkimukseksi. (Heikkilä 2008, 14–16.)

Kvantitatiivisen tutkimuksen avulla selvitetään lukumääriin ja prosenttiosuuksiin liittyviä kysymyksiä. Se edellyttää riittävän suurta ja edustavaa otosta. Aineiston keruussa käytetään yleensä standardoituja tutkimuslomakkeita valmiine vastausvaihtoehtoineen. Aineistoista saatuja tuloksia havainnollistetaan taulukoin tai kuvioin. (Heikkilä 2008, 16.)

Kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus auttaa ymmärtämään tutkimuskohdetta. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa aineiston keruu tapahtuu vapaamuotoisemmin, kuin kvantitatiivisessa tutkimuksessa, sillä aineisto on yleensä tekstimuotoista. Tutkimus rajoittuu usein pieneen määrään tapauksia, jotka pyritään analysoimaan mahdollisimman tarkasti. Tutkittavat valitaan usein harkinnanvaraisesti. Aineistoa kerätään perinteisen lomakehaastattelun lisäksi avoimilla keskustelunomaisilla haastatteluilla, teemahaastatteluilla tai ryhmäkeskusteluilla. Aineistoa voi myös kerätä tekemällä havaintoja ja tuloksiin vaikuttaa myös haastattelutilanteessa osapuolien vuorovaikutus toisiinsa.

Tutkimusongelmasta ja tutkimuksen tarkoituksesta riippuu, kumpi lähestymistapa sopii paremmin. Joissakin tutkimuksissa näillä kahdella tutkimusotteella voidaan onnistuneesti täydentää toinen toistaan. (Heikkilä 2008, 16–17.)

Tutkimuksen perusjoukko on se tutkimuksen kohteena oleva joukko, josta tietoa halutaan. Tutkimus voi olla joko kokonaistutkimus, jolloin koko perusjoukko tutkitaan tai osatutkimus eli otantatutkimus, jolloin vain tietty perusjoukon osajoukko eli otos tutkitaan. (Heikkilä 2008, 14.) Otanta voidaan tehdä monin tavoin. Puhutaan yksin-

kertaisesta satunnaisotannasta, systemaattisesta otannasta, ositetusta otannasta ja ryväsotannasta (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 180).

Satunnaisotannassa, jokaisella perusjoukon yksilöllä on yhtä suuri todennäköisyys tulla valituksi otokseen. Systemaattisessa otannassa perusjoukosta poimitaan tasaisin välein yksilöitä (esimerkiksi joka viides) otokseen. Ositetussa otannassa perusjoukko jaetaan etukäteen sopiviin ositteisiin ja jokaisesta ositteesta valitaan tilastoyksiköitä. Ryväsotannassa perusjoukko koostuu luonnollisista ryhmistä, esimerkiksi kotitalouksista, yrityksistä tai koululuokista. (Heikkilä 2008, 36–39.)

Otoskoon vaikuttaa lähinnä tulosten tarkkuustavoite. Pääsääntönä on, että mitä tarkemmin otoksen avulla saatujen tulosten halutaan vastaavan perusjoukon lukuja, sitä suurempi otos on otettava. (Hirsjärvi ym. 2009, 180.) Otoksoon valinnassa on usein tehtävä kompromissi aikataulun, tulosten tarkkuuden ja kustannusten välillä. Tavoitteena on, että otoksesta saataisiin samat tutkimustulokset kuin koko perusjoukosta. (Heikkilä 2008, 41.)

Valitsin tutkimusmenetelmäkseni kvantitatiivisen tutkimusotteen, koska asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajille ja isännöitsijöille oli helpompi lähettää kysymyslomake, joka sisälsi valmiit vastausvaihtoehdot. Tutkimus toteutettiin osatutkimuksena, eli valittiin vain tietty osa perusjoukosta, koska perusjoukko oli niin suuri ja se koostui asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajista ja isännöintitoimiston isännöitsijöistä. Tutkimukseen tarvittavat osakkeenomistajien osoitetiedot olivat alussa ongelma, koska sähköpostiosoitteita oli vaikeampi saada kuin postiosoitteita. Sain osoitteet Raumalaisesta isännöintitoimistosta, jossa isännöitsijät etsivät isännöintikohteidensa osakkeenomistajien sähköpostiosoitteita. Osakkeenomistajien osoitteita sain myös ystäväpiiristäni. Isännöitsijöiden osoitetiedot etsin Internetistä yritysten sivuilta.

6.2 Kyselylomakkeen laatiminen

Tutkimuksen tavoite on oltava täysin selvillä, ennen kuin kyselylomakkeen laatiminen aloitetaan. Täytyy tietää, mihin kysymyksiin vastauksia haetaan. Kyselylomake on kysely- ja haastattelututkimuksen olennainen osatekijä. Kysymykset tulee suunnit-

tella huolellisesti, sillä kysymysten muoto on yksi suurimmista virheiden aiheuttajista. On varmistettava, että tutkittava asia saadaan selvitettyä tutkimuslomakkeen kysymysten avulla koska kysymyksiä ei voi parannella tai muuttaa enää tiedonkeruun jälkeen.

Hyvän tutkimuslomakkeen tunnusmerkit ovat:

- selkeä, siisti ja houkutteleva
- tekstit ja kysymykset on hyvin aseteltu
- vastausohjeet ovat selkeät ja yksinkertaiset
- kysytään vain yhtä asiaa kerrallaan
- kysymykset on numeroitu juoksevasti
- samaa aihetta koskevat kysymykset on ryhmitelty kokonaisuudeksi
- lomake ei ole liian pitkä.

(Heikkilä 2008, 47–48.)

Kyselytutkimusten etuna pidetään yleensä sitä, että niiden avulla voidaan kerätä laaja tutkimusaineisto: tutkimukseen voidaan saada paljon henkilöitä ja voidaan kysyä monia asioita. Kyselytutkimukseen liittyy myös heikkouksia. Tavallisimmin aineistoa pidetään pinnallisena ja tutkimuksia teoreettisesti vaatimattomina. Haittoina pidetään mm:

- miten vakavasti vastaajat suhtautuvat tutkimukseen, ovatko he vastanneet huolellisesti ja rehellisesti
- miten onnistuneita annetut vastausvaihtoehdot ovat olleet vastaajien näkökulmasta
- miten vastaajat ovat selvillä siitä alueesta tai ovat perehtyneet siihen asiaan, josta kysymykset esitetään
- hyvän lomakkeen laatiminen vei aikaa ja vaatii myös tutkijalta monenlaista tietoa ja taitoa
- kato (vastaamattomuus)

(Hirsjärvi ym. 2009, 195.)

Kysymyksiä voidaan muotoilla monella tavalla. Yleensä käytetään kolmea muotoa:

1. Avoimet kysymykset, joissa esitetään vain kysymys ja jätetään tyhjä tila vastausta varten
2. Monivalintakysymykset, joissa tutkija on laatinut, numeroidut vastausvaihtoehdot ja vastaaja ympyröi mieleisensä vastausvaihtoehdon
3. Asteikkoihin eli skaaloihin perustuva kysymystyyppi, jossa esitetään väittämiä ja vastaaja valitsee niistä sen, miten voimakkaasti hän on samaa mieltä tai eri mieltä esitetystä väittämästä.

(Hirsjärvi ym. 2009, 198–200.)

Opinnäytetyöni kyselylomakkeet pyrin tekemään huolellisesti suunnittelemalla sen perustumaan teoria-osaan. Kyselyjä tein kaksi erilaista, koska toinen lähetettiin osakkeenomistajille (Liite 3) ja toinen isännöitsijöille (Liite 4) ja heiltä ei voida kysellä samoja kysymyksiä. Ennen kyselyiden lähettämistä lomakkeet testattiin, siten että äitini koe vastasi niihin. Lomakkeiden testauksen jälkeen muutoksia tehtiin vastausvaihtoehtojen lisäyksellä, koska joihinkin kysymyksiin pystyi vastaamaan monta vastausvaihtoehtoa.

6.3 Aineiston kerääminen

Tiedonkeruu voidaan suorittaa kirjekyselyllä, haastattelulla sekä Internet-kyselyllä. Haastattelutapoja on kolme erilaista ja ne ovat henkilökohtainen haastattelu, puhelinhaastattelu ja tietokoneavusteinen puhelinhaastattelu. Tietokoneavusteisessa puhelinhaastattelussa kysymykset ovat tietokoneen muistissa ja haastattelija tallentaa vastaukset suoraan tietokoneelle. (Heikkilä 2008, 66–69.)

Uusi teknologia on mahdollistanut kyselylomakkeiden tekemisen www-sivuille, vastaukset tallentuvat tietokantaan, joka mahdollistaa aineiston käsittelyn tilastohjelmistolla heti aineiston keruun päätyttyä. Internet-kysely on nopea tapa kerätä tietoa ja soveltuu parhaiten silloin, kun edustavan otoksen saaminen on mahdollista. (Heikkilä 2008, 47, 69.)

Kyselyt toteutettiin Internet-kyselynä ja kyselylomakkeiden sijaintiosoite lähetettiin sähköpostin mukana. Kyselyohjelmaksi käytettiin E-lomaketta, joka on helppo selainkäyttöinen ohjelmisto. Ohjelmiston avulla pystyttiin laatimaan oikeanlainen ja selkeä kyselylomake. Kyselyiden kansilehtenä oli lyhyt saatekirje (Liite 5), jossa kerroin opinnäytetyöstäni, sen tarkoituksesta sekä kiitin vastaajia jo etukäteen yhteistyöstä. Kyselylomakkeeni lähetin maaliskuussa 2012 ja vastausaikaa vastaajille annettiin kaksi viikkoa. Viikon jälkeen saatekirjeen lähettämistä vastaajille, lähetin muistutusviestin (Liite 6), jossa pyydettiin henkilöitä, jotka eivät vielä ole vastanneet, vastaamaan mahdollisimman pian kyselyyn.

6.4 Tutkimuksen luotettavuuden arviointi

Tutkimuksessa pyritään välttämään virheiden syntymistä, mutta silti tulosten luotettavuus ja pätevyys vaihtelevat. Tämän vuoksi kaikissa tutkimuksissa pyritään arvioimaan tehdyn tutkimuksen luotettavuutta. Tutkimuksen luotettavuuden arvioinnissa voidaan käyttää erilaisia mittaus- ja tutkimustapoja. (Hirsjärvi ym. 2009, 231.)

Tutkimus on onnistunut, jos sen avulla saadaan luotettavia vastauksia tutkimuskyselyyn. Tutkimus tulee tehdä rehellisesti, puolueettomasti ja niin, ettei vastaajille aiheudu tutkimuksesta haittaa. (Heikkilä 2008, 29.)

Mittauksen reliabiliteetti tarkoittaa mittaustuloksen toistettavuutta, ei-sattumanvaraisuutta (Virtuaali ammattikorkeakoulun www-sivut). Tutkijan on oltava koko tutkimuksen ajan tarkka ja kriittinen. Virheitä voi sattua tietojen kerätessä, syötettäessä, käsiteltäessä ja tuloksia tulkittaessa. Tutkimuksen reliabiliteetti voidaan todeta mittaamalla sama tilastoyksikkö useampaan kertaan. Jos mittaustulokset ovat samat, mittaus on reliabiliteetti. Puutteellinen reliabiliteetti johtuu yleensä satunnaisvirheistä, jotka otanta sekä erilaiset mittaus- ja käsittelyvirheet aiheuttavat. (Heikkilä 2008, 30, 187.)

Validiteetti kuvaa, missä määrin on onnistuttu mittaamaan juuri sitä mitä pitikin mitata. Validiutta on hankala tarkastella jälkikäteen, joten on varmistettava etukäteen huolellisella suunnittelulla ja tarkoin harkitulla tiedonkeruulla. Tutkimuksessa siihen vaikuttaa ensisijaisesti se, miten onnistuneita kysymykset ovat eli voidaanko niiden

avulla saada ratkaisu tutkimusongelmaan. Myös perusjoukon tarkka määrittely, edustavan otoksen saaminen ja korkea vastausprosentti edesauttavat validin tutkimuksen toteutumista. (Heikkilä 2008, 30, 186.)

Kyselylomakkeen validiutta varmennettiin sillä, että kyselylomake testattiin ennen sen eteenpäin lähettämistä. Näin varmistuttiin että kysymykset ovat ymmärrettäviä ja siitä, että vastaaja ja kyselyn tekijä ovat käsittäneet kysymyksen samalla tavoin. Testauksen jälkeen saadun palautteen avulla kyselylomake muokattiin ymmärrettäväksi. Tutkimuksen reliabelius varmistettiin tarpeeksi suurella otoskoolla, jonka avulla myös sattumanvaraisten tulosten saaminen minimointiin.

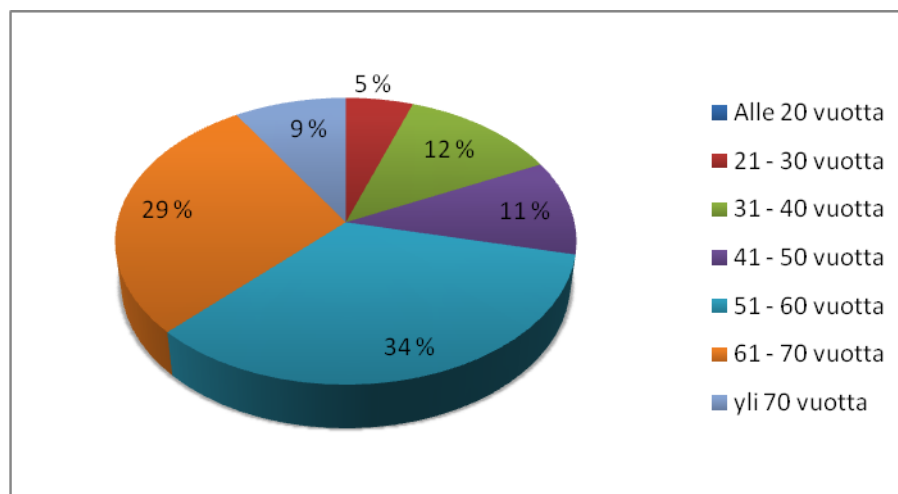
7 TUTKIMUSTULOKSET

7.1 Kyselylomaketulokset osakkeenomistajat

Vastauksia tuli 56 kappaletta, joten vastausprosentiksi muodostui 62,92 prosenttia.

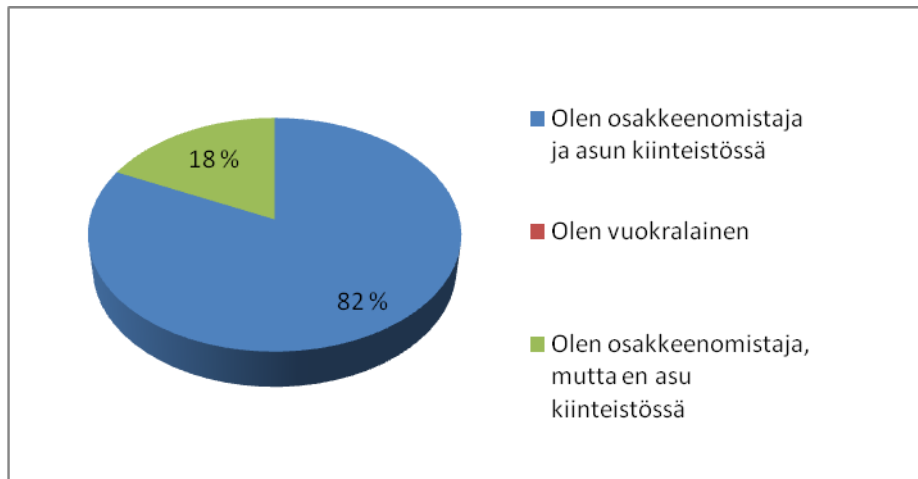
Vastaajien taustatiedot

Vastaajista oli miehiä 53,57 prosenttia ja naisia 46,43 prosenttia. Suurin osa vastaajista, n. 34 prosenttia, oli iältään 51–60 vuotiaita. Alle 20 vuotiasta vastaajaa ei ollut yhtään (Kuvio 1).



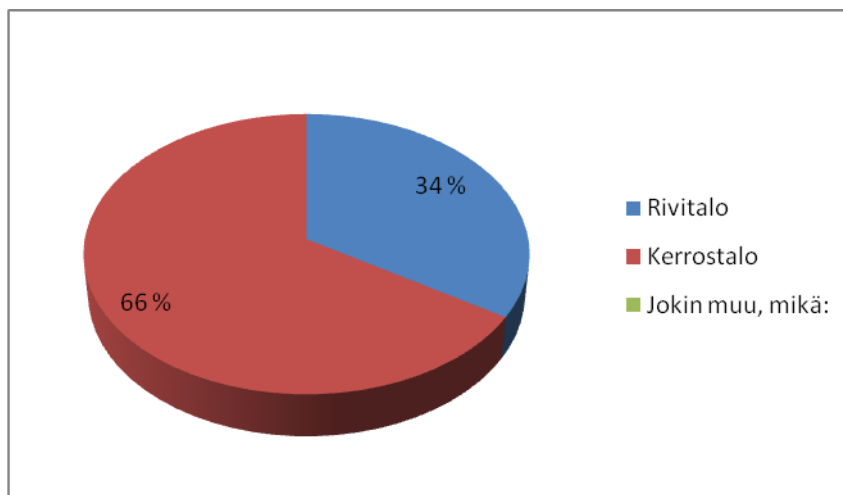
Kuvio 1. Vastanneiden ikäjakauma

Vastaajista oli 82 prosenttia osakkeenomistajia ja asuvat itse omistamassaan huoneistossa. Loput 18 prosenttia osakkeenomistajista ei itse asu omistamassaan huoneistossa. Yhtään vuokralaista ei vastannut kyselyyn. (Kuvio 2).



Kuvio 2. Osakkeenomistajien asunnon hallinta

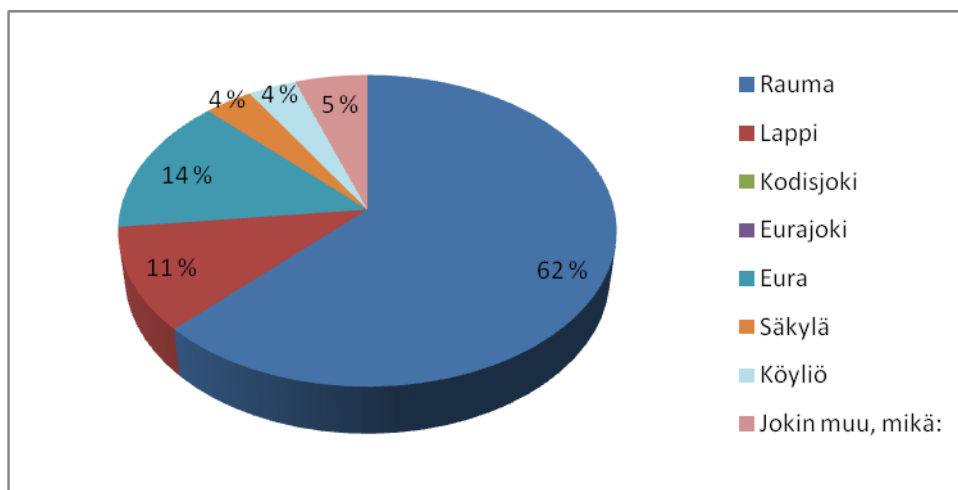
Seuraavat kysymykset koskivat taloyhtiötä, joissa vastaajien omistamat huoneistot sijaitsivat. Suurin osa, 66 prosenttia, vastaajien omistamista huoneistoista sijaitsi kerrostaloissa (Kuvio 3).



Kuvio 3. Taloyhtiömuoto

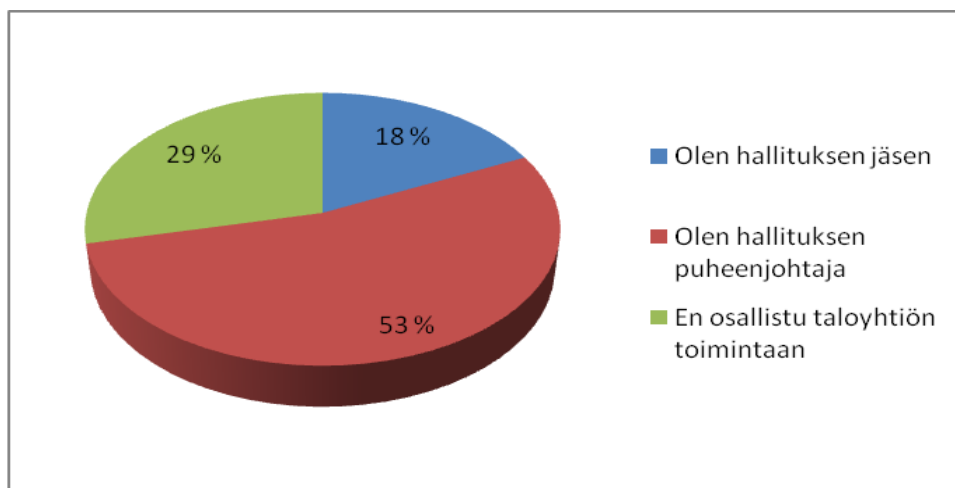
Vastaajien huoneistot olivat, 55 prosenttia, alle 30 huoneiston taloyhtiöitä ja 45 prosenttia yli 30 huoneiston taloyhtiöitä. Suurin osa, 62 prosenttia, vastaajien

taloyhtiöistä sijaitsee Raumalla. Jokin muu kohdassa, sijainti paikkakuntina olivat Raisio, Laitila ja kolmatta paikkakuntaa ei ilmoitettu (Kuvio 4).



Kuvio 4. Taloyhtiöiden sijainnit

Seuraavat kysymykset liittyivät taloyhtiöiden hallintoon. Vastaajista oli yli 53 prosenttia taloyhtiöiden hallituksen puheenjohtajia ja 18 prosenttia oli hallituksen jäseniä (Kuvio 5).



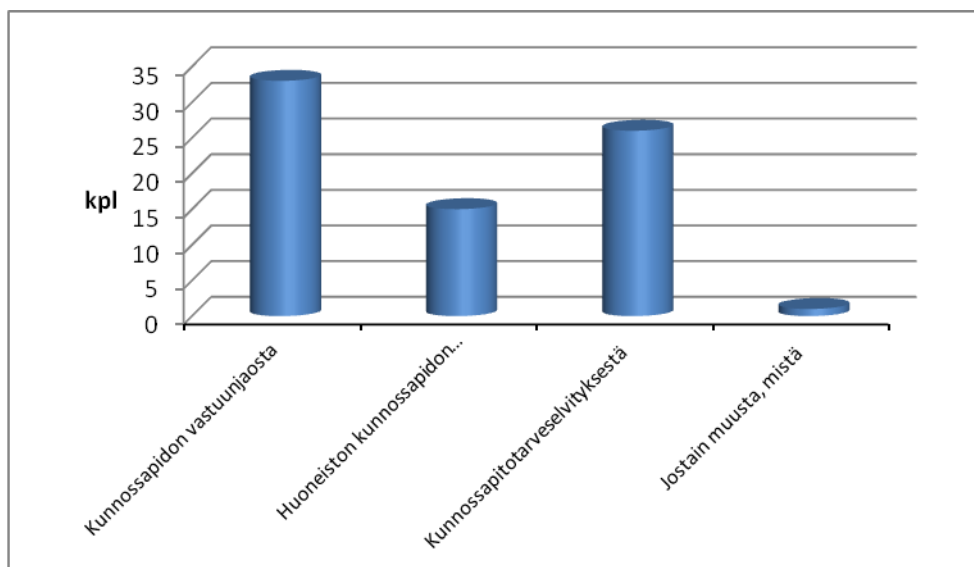
Kuvio 5. Taloyhtiön toimintaan osallistuminen

Vastaajien taloyhtiöissä, 96 prosenttia eli 54 kappaletta, oli isännöitsijä ja heistä suurin osa, 89 prosenttia eli 47 kappaletta, ovat olleet tyytyväisiä isännöitsijäänsä. 11 prosenttia vastaajista ei ole ollut tyytyväinen taloyhtiönsä isännöitsijään.

Asunto-osakeyhtiölakia koskevat kysymykset

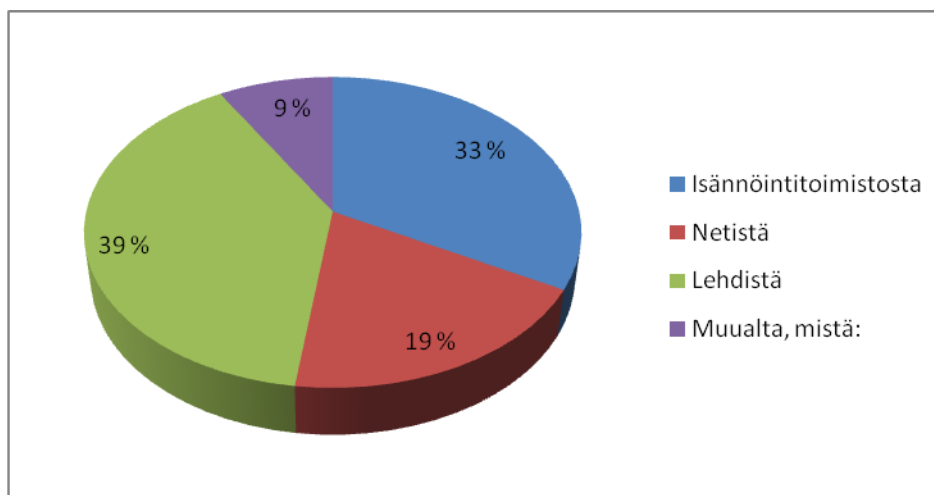
Ensimmäisenä kysymyksenä oli, tietävätkö osakkeenomistajat, että uusi asunto-osakeyhtiölaki on tullut voimaan 1.7.2010. Suurin osa, 93 prosenttia, osakkeenomistajista tiesi uudesta laista. Vastaajista 7 prosenttia ei tiennyt uuden lain voimaantulosta. Toisena kysymyksenä oli, onko heille tullut informaatiota tarpeeksi uuden lain muutoksista. Yli puolet vastaajista, 71 prosenttia, on saanut tarpeeksi tietoa kun taas 29 prosenttia vastaajista haluaisi tietoa enemmän.

Seuraavana kysymyksenä oli, että mistä osakkeenomistajat haluaisivat enemmän tietoa. Vain pieni osa vastaajista, 1,87 prosenttia, oli vastannut kaikki vastausvaihtoehdot. 33 kappaletta vastaajista haluaisivat eniten lisätietoa kunnossapidon vastuunjaosta ja 26 kappaletta kunnossapitotarveselvityksestä. Kohdassa jostain muusta, yksi vastaajista oli vastannut että kaikesta on tullut tietoa, oma aktiivisuus ratkaisee mitä haluaa tietää (Kuvio 6).



Kuvio 6. Osakkeenomistajat haluaisivat enemmän tietoa

Seuraavana kysymyksenä oli mistä saitte tietoa uudesta laista. Tässä kysymyksessä oletin isännöintitoimiston prosenttia suuremmaksi, koska sain kyselyn yhteystiedot isännöintitoimistosta. Kuitenkin suurin osa vastaajista oli saanut tietoa lehdistä (Kuvio 7).

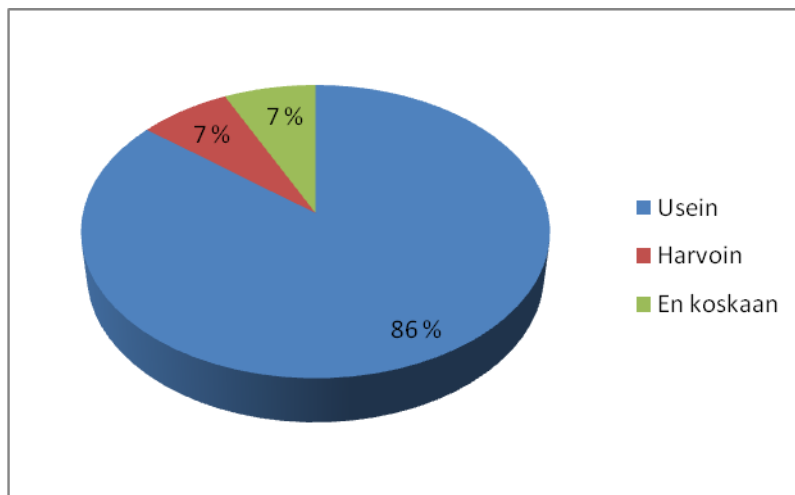


Kuvio 7. Mistä osakkeenomistajat saivat tietoa uudesta laista

Kohdassa muualta, mistä oli seuraavia vastauksia

- kiinteistöluentotilaisuuksista
- kiinteistöyhd. jäsenilloissa
- tv:stä
- tuttavapiiristä
- hallitukselta
- en mistään
- infotilaisuudesta
- yhtiökokouksessa
- tästä kyselystä
- suomen talokeskukselta

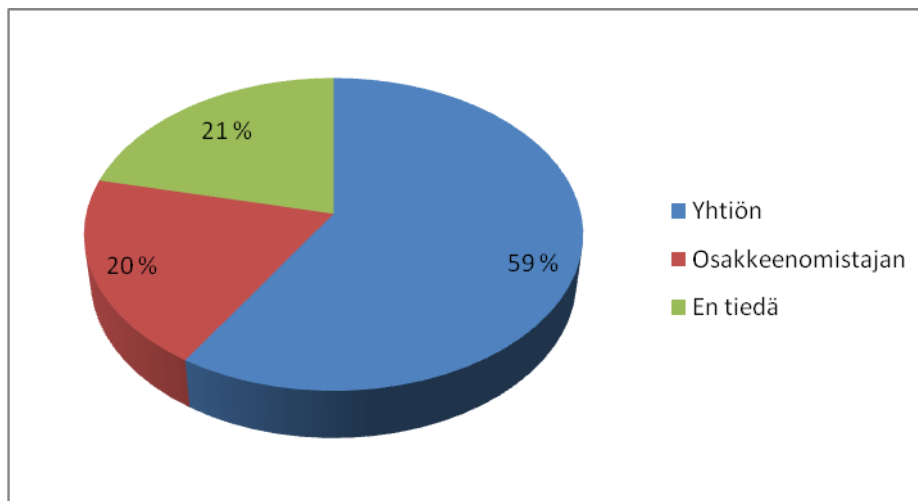
Seuraavana kysymyksenä oli osallistuvatko vastaajat yhtiökokouksiin. Koska vastaajista oli yli puolet, 71 prosenttia, hallituksen puheenjohtajia tai hallituksen jäseniä, tämän kysymyksen vastaus oli jo ennalta arvattavissa. Vastaajista 86 prosenttia osallistuu usein yhtiökokoukseen, joista 14 prosenttia oli osakkeenomistajia, jotka eivät kuulu hallitukseen (Kuvio 8).



Kuvio 8. Osakkeenomistajien osallistuminen yhtiökokouksiin

Seuraavat kaksi kysymystä koskivat kunnossapitovastuuta ja muutostöitä.

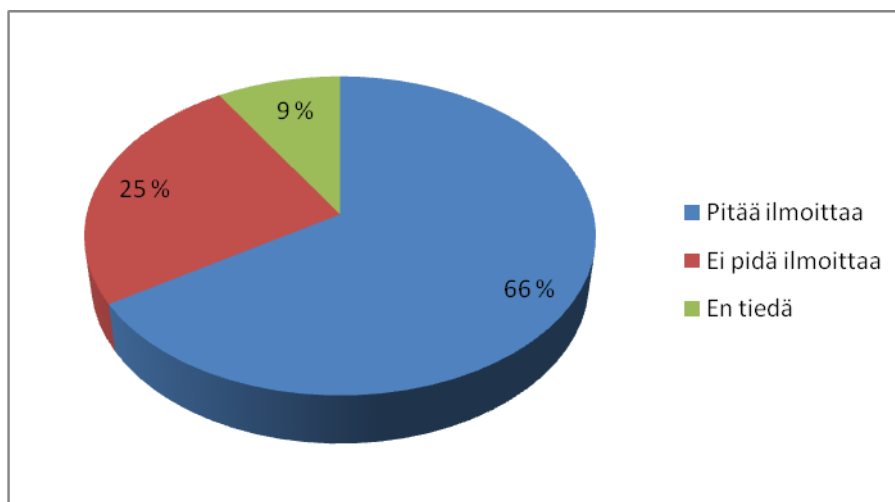
Ensimmäinen kysymys oli seuraava, uuden lain mukaan yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuu muuttui hieman. Esimerkiksi jos teiltä hajoaa wc-istuin. Tiedätkö kumman vastuualueeseen wc-istuin kuuluu? Osakkeenomistajan vai yhtiön?



Kuvio 9. Kumman vastuualueeseen wc-istuin osakkeenomistajien tietojen mukaan kuuluu.

Oikea vastaus kysymykseen on yhtiö. Yllä olevasta kuviosta selviää että suurin osa, 59 prosenttia, vastaajista tiesi oikean vastauksen. 20 prosenttia vastaajista kuitenkin luulee sen olevan osakkeenomistajan vastuulla (Kuvio 9).

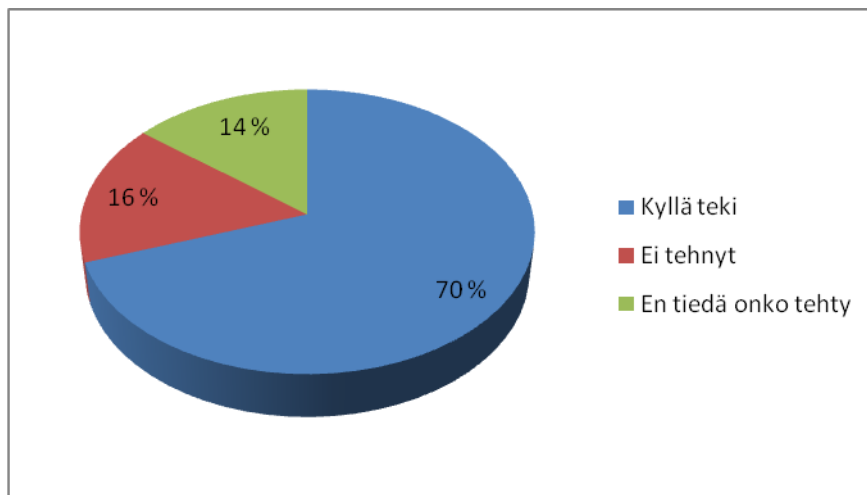
Toisena kysymyksenä oli vastaavanlainen, mutta liittyi enemmän muutostöihin. Kysymys kuuluu näin, uuden lain mukaan osakkaan on ilmoitettava etukäteen kirjallisesti muutostöistä. Haluat uusia olohuoneeseen parketin/laminaatin. Pitääkö siitä ilmoittaa kirjallisesti hallitukselle ja isännöitsijälle.



Kuvio 10. Pitääkö ilmoittaa kun osakkeenomistaja haluaa uusia parketin/laminaatin.

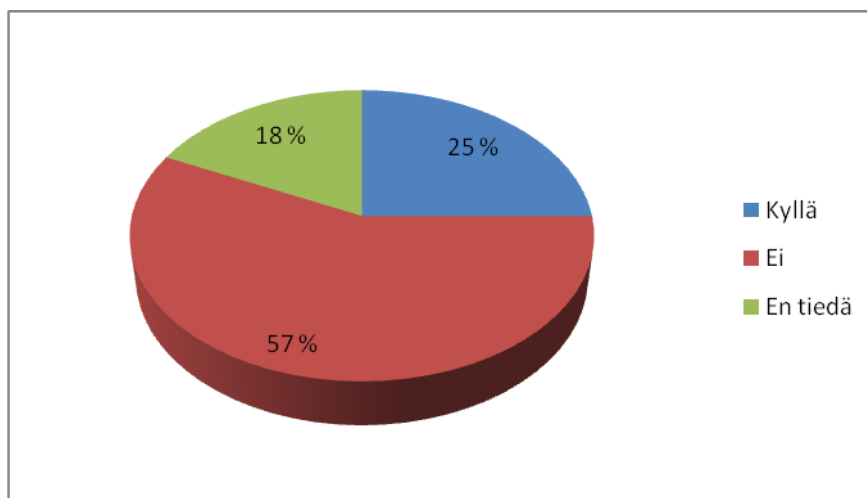
Oikea vastaus kysymykseen on ei pidä ilmoittaa, koska lattiaan vain uusitaan parketti parketin tilalle, jos parketti laitetaan muovimaton tilalle, siitä pitää ilmoittaa. Suurin osa vastaajista, 66 prosenttia, oli vastannut että pitää ilmoittaa (Kuvio 10). Muutaman vastaajan kanssa keskustelin kyselyn jälkeen tästä kysymyksestä ja kerroin oikean vastauksen. Sain heiltä palautetta, että he eivät huomanneet kysymyksessä kohtaa uusia, joten se olisi pitänyt laittaa tummemmalla tai alleviivata, niin vastaus voisi olla ihan erilainen.

Seuraavat kysymykset koskivat taloyhtiöiden tekemää kunnossapitotarveselvitystä. Ensimmäisenä kysymyksenä oli tekikö taloyhtiönne hallitus seuraavan viiden vuoden aikana tehtävistä kiinteistön korjauksista selvityksen? (Kunnossapitotarveselvitys) Suurin osa vastaajista, 70 prosenttia, vastasi taloyhtiön hallituksen tehneen selvityksen (Kuvio 11).



Kuvio 11. Tekikö taloyhtiö kunnossapitotarveselvityksen

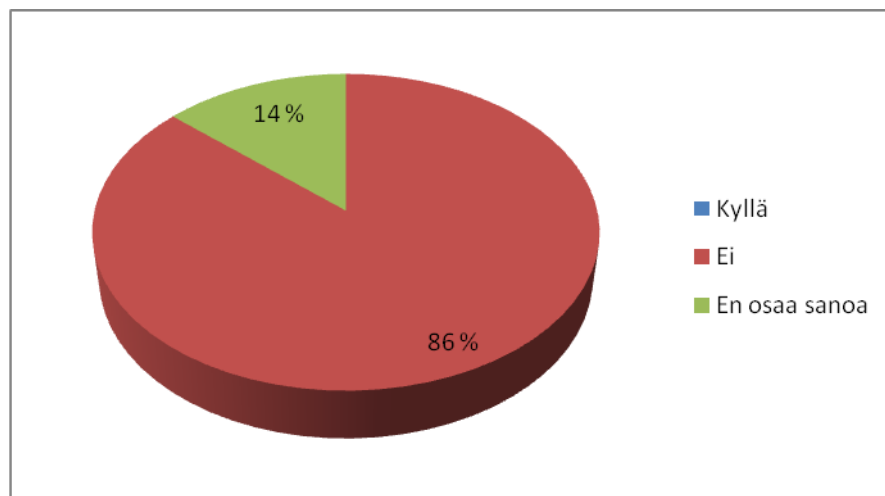
Toinen kysymys oli, että sisälsikö selvitys arvion kustannuksista esim. €/osake/kk. Vastaajien mukaan 57 prosenttia selvityksistä ei sisältänyt arviota kustannuksista (kuvio 12).



Kuvio 12. Sisälsikö selvitys arvion kustannuksista

Seuraavat kaksi kysymystä liittyivät taloyhtiön hissiin ja hissien jälkiasennukseen. Kyselyn vastaukset saatuani huomasin, että myös rivitalo-osakkaat olivat vastanneet näihin kahteen kysymykseen. Näin jälkikäteen ajateltuna, kysymyksen loppuun olisi voinut laittaa huomautuksen ettei rivitalo-osakkaiden tarvitse vastata näihin kysymyksiin.

Ensimmäisenä kysymyksenä oli, onko taloyhtiössänne hissi. Vastaajista, jotka omistavat huoneistonsa kerrostalossa, n. 47 prosenttia vastasi ettei taloyhtiössä ole hissiä. Loput 21 prosenttia ei vastauksen antanutta omistavat huoneistonsa rivitalossa, joka vääristää kysymyksen vastausta. Vain 32 prosenttia vastasi taloyhtiössä olevan hissi. Seuraava kysymys oli, jos vastasitte ei, aiotaanko taloyhtiöönne jälkiasentaa hissiä. Suurin osa, 86 prosenttia, vastaajista vastasi ettei taloyhtiöön jälkiasenneta hissiä. Tätäkin vastausta vääristää rivitalo osakkaiden vastaukset (Kuvio 13).

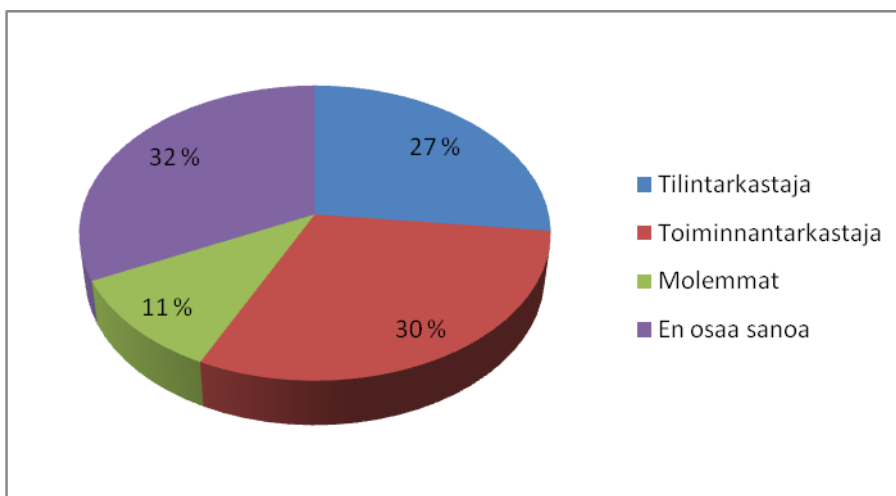


Kuvio 13. Aiotaanko taloyhtiöönne jälkiasentaa hissiä.

Seuraava kysymys koski isännöintitoimistoja. Koska uusi laki asettaa isännöintitoiminnalle paljon uusia haasteita ja vaativuutta. Kysyin osakkeenomistajilta mitä mieltä he ovat, nostavatko isännöintitoimistot hintojaan. Suurin osa, 98 prosenttia, vastaajista oli sitä mieltä, että isännöintitoimistot nostavat hintojaan. 2 prosenttia vastaajista taas toivoo etteivät isännöintitoimistot nostaisi hintojaan.

Viimeisenä kysymyksenä kysyin osakkeenomistajilta tuleeko taloyhtiöönne tilintarkastaja vai toiminnantarkastaja. Vastaukset jakaantuivat aika tasaisesti jokaiseen vaihtoehtoon. 32 prosenttia vastaajista ei osaa sanoa miten tarkastus toteutetaan. Muutama osakkeenomistaja, joka omisti huoneistonsa yli 30 huoneiston taloyhtiössä oli vastannut toiminnantarkastaja, joka ei ole mahdollista. Kun taas

muutama osakkeenomistaja, joka omisti huoneistonsa alle 30 huoneiston taloyhtiössä oli vastannut tilintarkastaja (Kuvio 14).



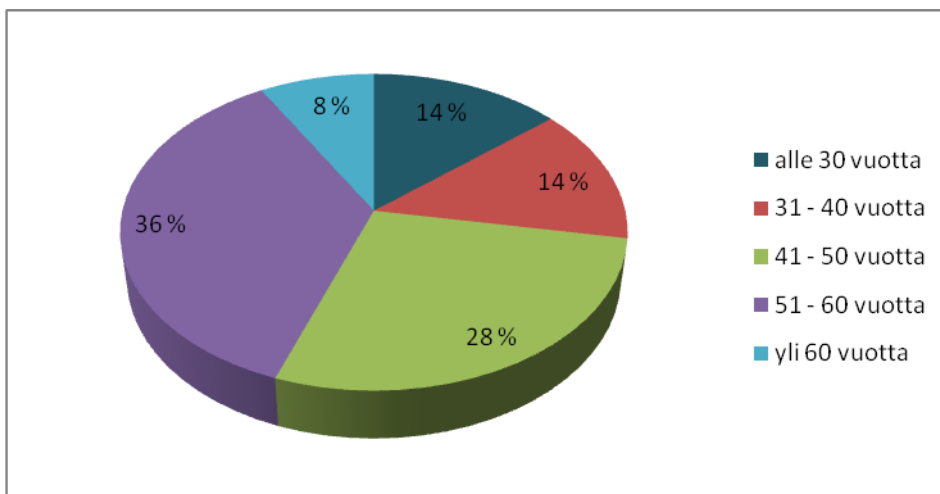
Kuvio 14. Tuleeko taloyhtiöönne tilintarkastaja vai toiminnantarkastaja.

7.2 Kyselylomaketulokset isännöitsijät

Vastauksia tuli 36 kappaletta, joten vastausprosentiksi muodostui 45,57 prosenttia.

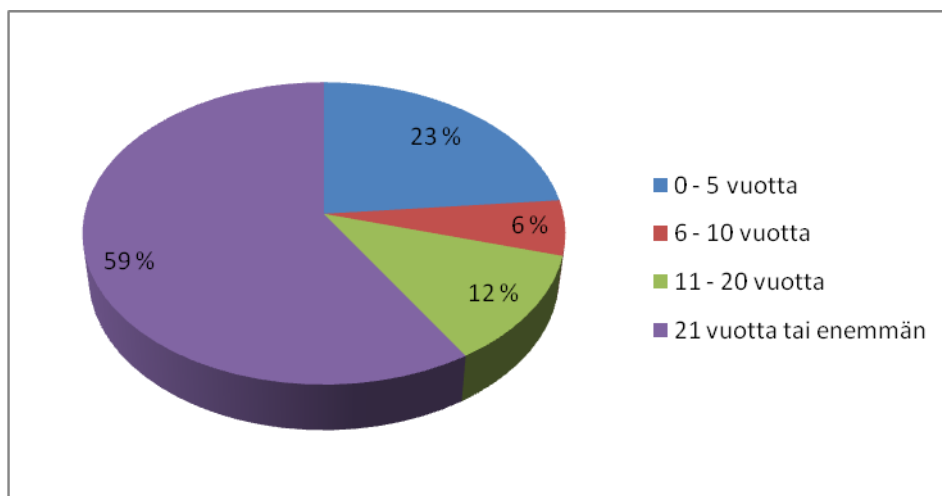
Vastaajien taustatiedot

Vastaajista oli miehiä 72,22 prosenttia ja naisia 27,78 prosenttia. Vastaajia oli mukavasti kaikista ikäryhmistä. Suurin osa vastaajista, 36 prosenttia oli iältään 51–60 vuotiaita (Kuvio 15).



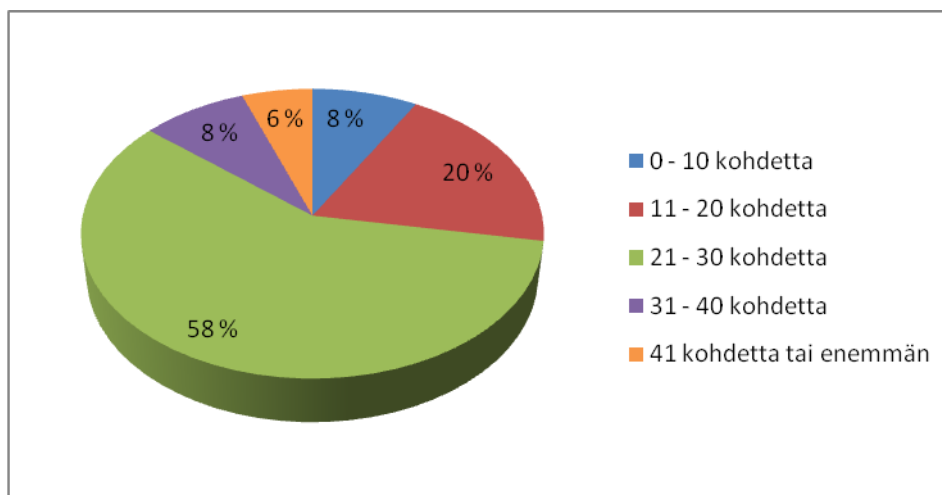
Kuvio 15. Vastaajien ikäjakauma

Vastaajista 59 prosenttia on ollut isännöitsijänä 21 vuotta tai kauemmin ja 23 prosenttia alle 5 vuotta (Kuvio 16).

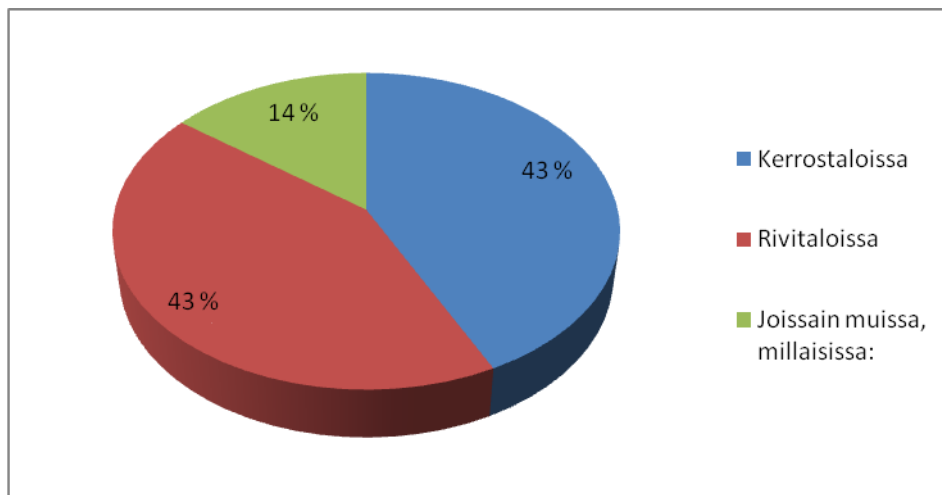


Kuvio 16. Työvuosien määrä

Vastaajista suurimmalla osalla, 58 prosenttia, on 21–30 isännöintikohdetta (Kuvio 17) ja melkein kaikilla vastanneilla on kohteita sekä kerrostaloissa että rivitaloissa (Kuvio 18).



Kuvio 17. Isännöinti kohteiden määrä



Kuvio 18. Millaisissa taloissa kohteita

Joillakin vastaajilla oli vielä muitakin, joita olivat:

- liikekiinteistöt
- kiinteistöyhtiöt
- pysäköintitaloissa
- erillistalot.

Asunto-osakeyhtiölakia koskevat kysymykset

Ensimmäisenä kysymyksenä oli. Uusi asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010. Oletteko mielestänne informoineet osakkeenomistajia tarpeeksi uuden lain muutoksesta? Suurin osa vastaajista, 94 prosenttia, oli mielestään informoinut tarpeeksi kun taas 6 prosenttia vastaajista ei ole mielestään informoinut tarpeeksi.

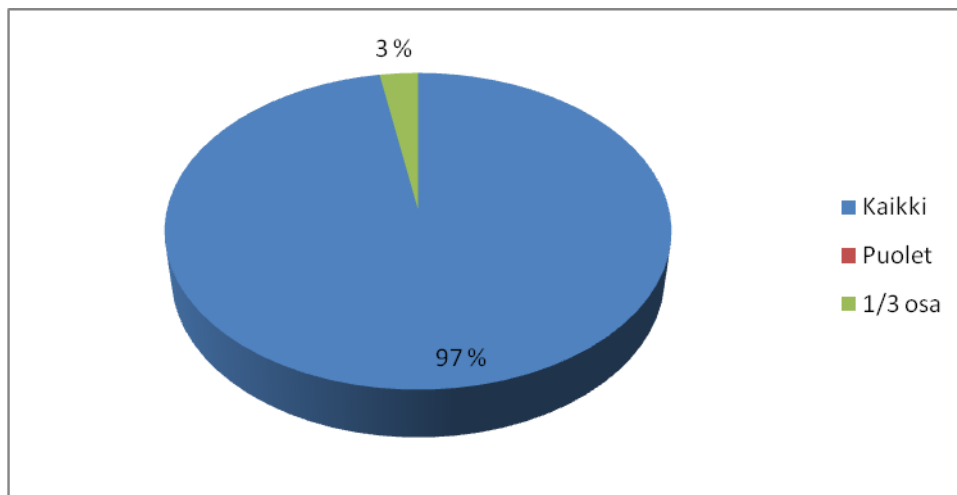
Seuraavana oli avoin kysymys, jossa kysyttiin mitkä ovat olleet osakkeenomistajien yleisimmät kysymykset uudesta laista. Vastaajista noin 28 prosenttia, vastasi, että yleisin kysymys on ollut huoneistoon kohdistuvat muutostyöt. Muutamia esimerkkejä kysymyksistä olivat

- kuka maksaa kylpyhuoneremontin
 - osakas vastaa kylpyhuoneremontista
- haluan uuden hanan ja pytyn, korvaako taloyhtiö ne
 - hana ja pytty kuuluvat yhtiön vastuualueeseen

- onko totta, että hellan vaihdostakin on ilmoitettava?
 - on totta, sähkölieden vaihdosta, jos siinä on kiinteä liitettä, on ilmoitettava taloyhtiölle

Vastaajista 33 prosenttia, vastasivat että yleisin kysymys on ollut vastuunjaot.

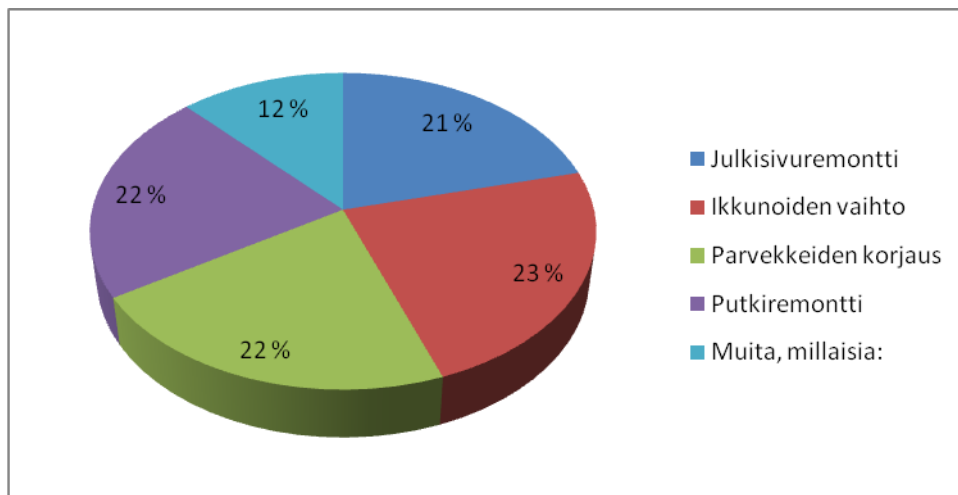
Seuraavat neljä kysymystä koskivat taloyhtiön tekemää kunnossapitotarveselvitystä. Ensimmäisenä kysymyksenä oli. Uusi laki velvoittaa taloyhtiön tekemään selvityksen seuraavan viiden vuoden aikana tehtävistä kiinteistön korjauksista. Kuinka moni kohteistanne teki selvityksen? Vastaajien isännöintikohteista melkein kaikki tekivät selvityksen (Kuvio 19).



Kuvio 19. Kuinka moni kohteista teki kunnossapitotarveselvityksen

Toisena kysymyksenä oli käyttittekö selvityksen tekemisessä apuna konsulttia. Yli puolet, 56 prosenttia, vastanneista oli käyttänyt selvityksen tekemisessä apunaan konsulttia, kun 44 prosenttia ei ollut käyttänyt apunaan konsulttia. Avoimeksi kysymykseksi jäi miten konsultti auttoi selvityksen teossa. Tekikö konsultti kokonaan selvityksen vai pienen osan koko selvityksestä.

Kolmantena kysymyksenä oli millaisia korjauksia selvitykset sisälsi. Selvitykset sisälsivät tasaisesti kaikkia vastausvaihtoehtoja (Kuvio 20).

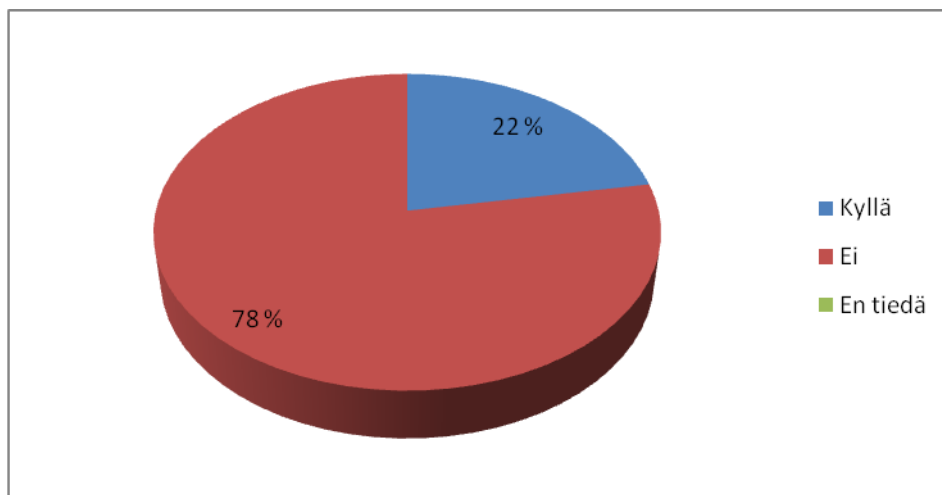


Kuvio 20. Millaisia korjauksia selvitykset sisälsi

Kohdassa muita, millaisia oli tarve tehdä seuraavia korjauksia

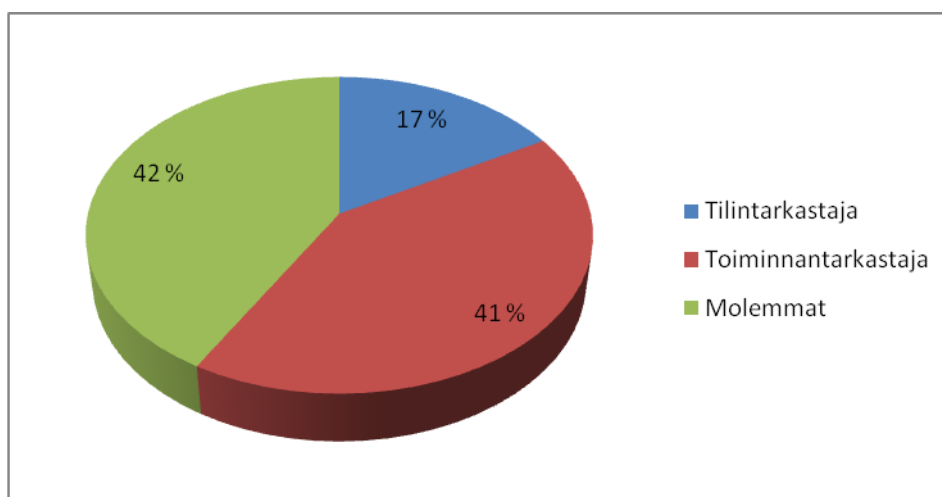
- piharemontti
- lämmitysjärjestelmät
- kattoremontti/maalaukset
- yleisten tilojen korjauksia
- ulko-ovet
- vesivaraajien vaihdot
- salaojien uusimista
- sadevesiviemärin rakentaminen
- antenniverkkojen uusimista
- sähkötöitä
- autopaikoitukset
- jäteasemat
- rivitaloyhtiön aitojen uusiminen.

Neljäntenä kysymyksenä oli sisälsikö selvitys arvion kustannuksista. Melkein kaikilla, 78 prosentilla, vastanneista selvitys ei sisältänyt arviota (Kuvio 21). Yksi vastaajista laittoi minulle palautetta vastaamisensa jälkeen tästä kysymyksestä. ”Pakko antaa hieman palautetta. Taloyhtiöiden välillä on niin suuria eroja että osa kysymyksistä yleistää turhan paljon. Osassa kunnossapitotarveselvityksiä esim. ovat kustannusarviot, osassa ei joten kumpikin vastaus olisi näin ollen pätevä.”



Kuvio 21. Sisälsikö selvitys arvion kustannuksista

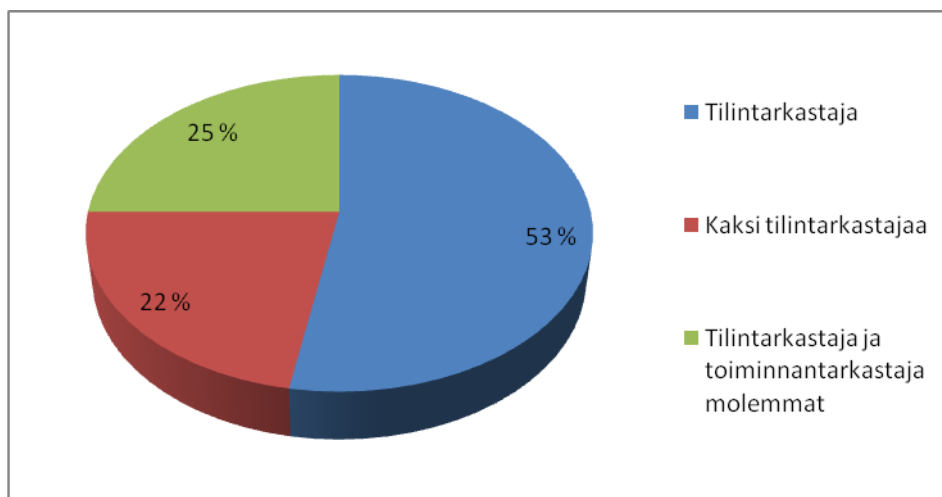
Seuraavat kaksi kysymystä koskivat tilintarkastusta. Ensimmäisenä kysymyksenä oli tuleeko alle 30 huoneiston kohteisiin tilintarkastaja, toiminnantarkastaja vai molemmat. Noin puolet vastaajista, 42 prosenttia, on vastannut, että alle 30 huoneiston tilintarkastuksen suorittaa molemmat tilintarkastaja sekä toiminnantarkastaja (Kuvio 22).



Kuvio 22. Alle 30 huoneiston taloyhtiön tilintarkastus

Toisena kysymyksenä oli entä tuleeko yli 30 huoneiston kohteisiin tilintarkastaja, kaksi tilintarkastajaa vai tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja molemmat. Suurimman osan, 53 prosenttia, mukaan yli 30 huoneiston tilintarkastuksen suorittaa tilintarkastaja (Kuvio 23). Tähän kysymykseen sain myös palautetta yhdeltä

vastaajalta. ”Vastasin kyselyihin mutta mielestäni kysymykset olivat osittain huonosti laadittu koska pelkkä 1 rasti ei riitä vastaukseksi. Esimerkiksi on yli 30 asunnon tilintarkastaja. Yhtiöjärjestys määrää kuinka tarkastajat menevät. Onko yksi tilintarkastaja vai kaksi. Lisäksi voi olla toiminnantarkastajakin.”



Kuvio 23. Yli 30 huoneiston taloyhtiön tilintarkastus

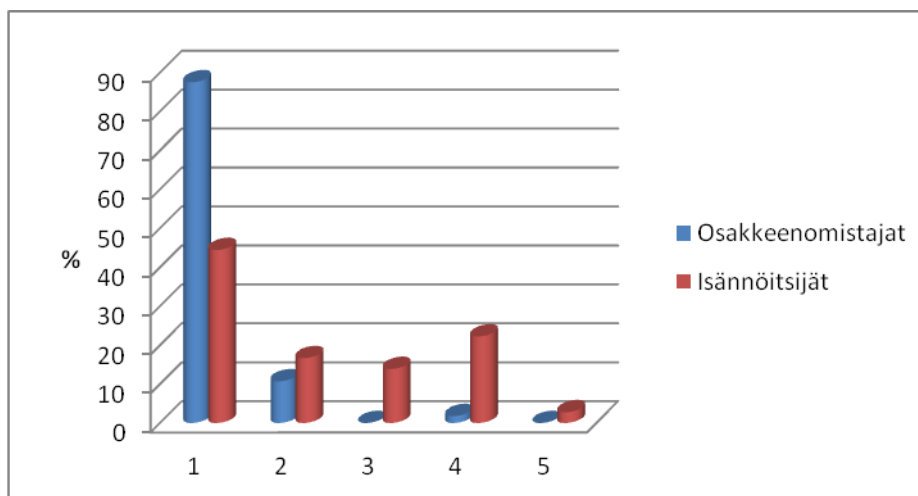
Viimeinen kysymys koski isännöintiä. Uusi laki asettaa isännöintitoiminnalle paljon uusia haasteita ja vaativuutta. Mitä mieltä olette, tuleeko teille uusia isännöintikohteita uuden lain haasteellisuuden vuoksi. Suurin osa, 86 prosenttia, vastaajista oli sitä mieltä, että heille tulee lisää isännöintikohteita, kun taas vastaajista 14 prosenttia on sitä mieltä, että heille ei tule uusia isännöintikohteita.

7.3 Väittämien tulokset

Osakkeenomistajan ja isännöitsijän kyselylomakkeissa olivat samat väittämät. Väittämiä oli 11 kappaletta, joihin oli annettu vastausvaihtoehdot yhdestä viiteen. Numero 1 tarkoitti, että vastaaja on samaa mieltä, 2 jokseenkin samaa mieltä, 3 ei osaa sanoa, 4 jokseenkin eri mieltä ja 5 eri mieltä.

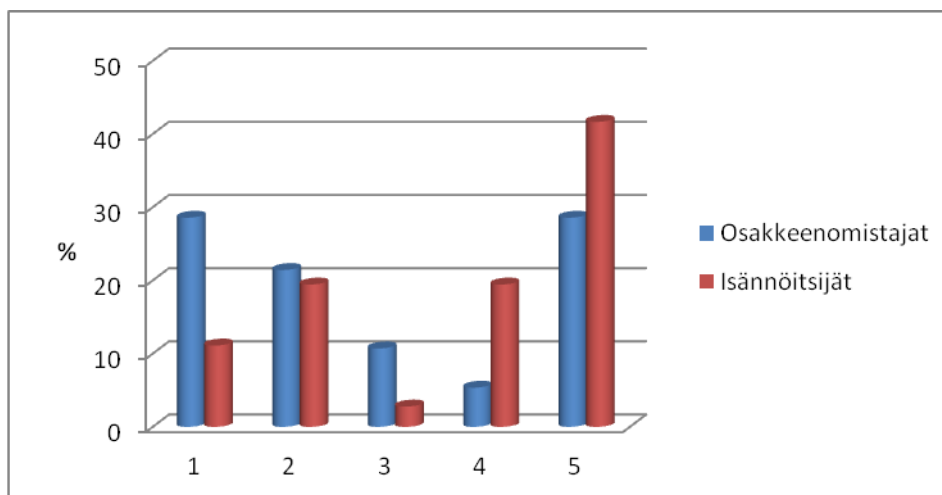
Kaksi ensimmäistä väittämää koskivat yhtiökokouksen kokouskutsua. Ensimmäinen väittämä oli että kirjallinen kokouskutsu suoraan osakkaalle saa osakkaat paremmin yhtiökokouksiin kuin ilmoitustaululla oleva kokouskutsu. Osakkeenomistajien vastaukset olivat aika yksimielisiä, kun taas isännöitsijöiden vastaukset jakaantuivat use-

ampaan vastausvaihtoehtoon. Kuitenkin suurin osa, 45 prosenttia, vastaajista on samaa mieltä. (Kuvio 24).



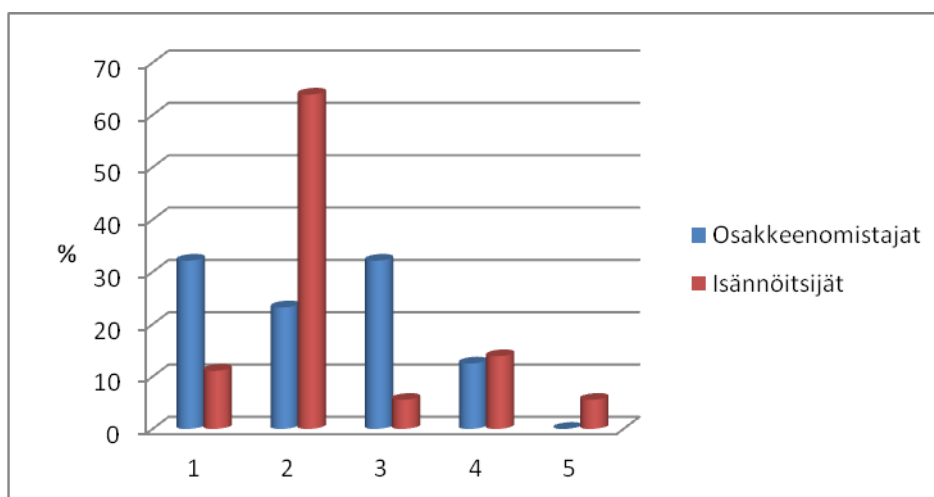
Kuvio 24. Kirjallinen kokouskutsu suoraan osakkaalle saa osakkaat paremmin yhtiökokouksiin kuin ilmoitustaululla oleva kokouskutsu

Toisena väittämänä oli, että kirjallinen kokouskutsu toimitetaan osakkaalle kuukausi ennen yhtiökokousta. Osakkeenomistajien vastaukset jakautuivat aika tasaisesti vastausvaihtoehtoihin. Isännöitsijöiden vastaukset jakautuivat myös monelle vastausvaihtoehdolle. Kuitenkin suurin osa, 42 prosenttia, vastaajista ovat väittämästä eri mieltä. Avoimeksi kysymykseksi jäi, miten isännöitsijät hoitavat kokouskutsut. Lähettävätkö he ne kaksi viikkoa ennen vai kahta kuukautta ennen yhtiökokousta (Kuvio 25).



Kuvio 25. Kirjallinen kokouskutsu toimitetaan osakkaalle kuukausi ennen yhtiökokousta

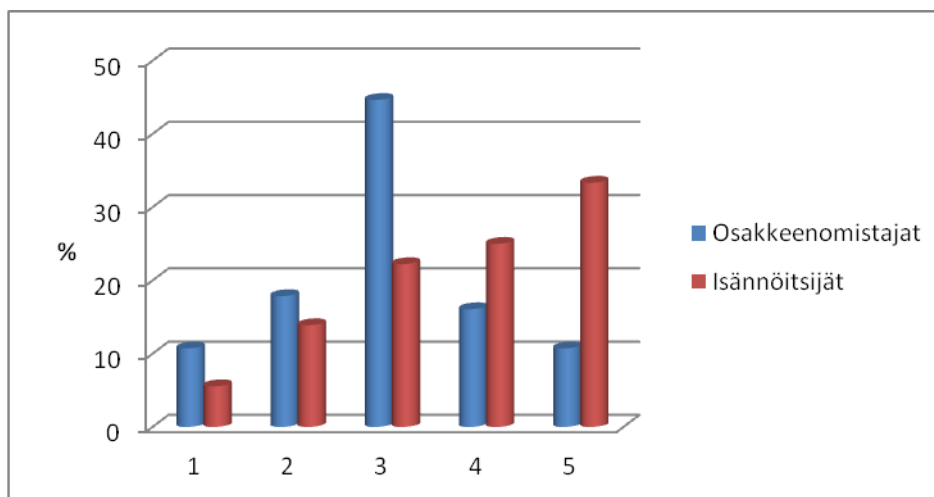
Seuraavat kaksi väittämää koskivat muutostöiden ilmoitusvelvollisuutta. Uuden lain mukaan osakkeenomistajien pitää ilmoittaa muutostöistä etukäteen kirjallisesti yhtiön hallitukselle ja isännöitsijälle, jos ne saattavat vaikuttaa rakennuksen rakenteisiin tai naapurihuoneistoihin. Ensimmäinen väittämänä oli, että osakkeenomistajat noudattavat muutostöiden ilmoitusvelvollisuutta. Osakkeenomistajien vastaukset jakautuvat tasaisesti samaa mieltä ja ei osaa sanoa vaihtoehtoihin. Isännöitsijät ovat melkein kaikki, 64 prosenttia, jokseenkin samaa mieltä väittämän kanssa (Kuvio 26).



Kuvio 26. Osakkeenomistajat noudattavat muutostöiden ilmoitusvelvollisuutta

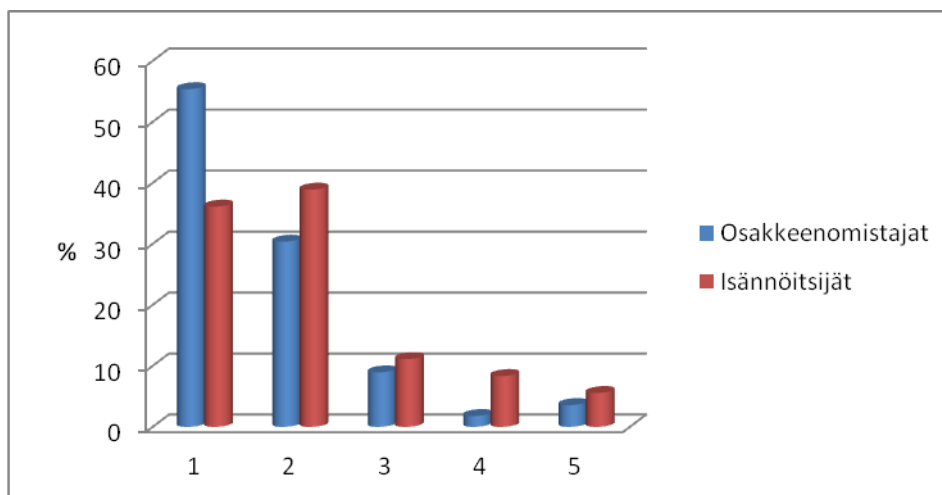
Toisena väittämänä oli, että osakkeenomistajat käyttävät oikeuttaan kieltää muutostyöt tai antaa ehtoja työnsuorittamiseen, jos he katsovat työn suorittamisen

aiheuttavan haittaa muille osakkaille. Osakkeenomistajista noin puolet, 45 prosenttia, ei osaa sanoa väittämään mitään, kun taas isännöitsijöistä suurin osa, 34 prosenttia, on väittämästä eri mieltä. Isännöitsijät arvelevat ehkä, että osakkeenomistajat eivät välttämättä tiedä, että heillä on tällainen oikeus. Tähän viittaa myös osakkeenomistajien vastaus kohtaan en osaa sanoa. Avoimeksi kysymykseksi jäi, kertooko isännöitsijä toisille osakkaille muutostöistä. (Kuvio 27).



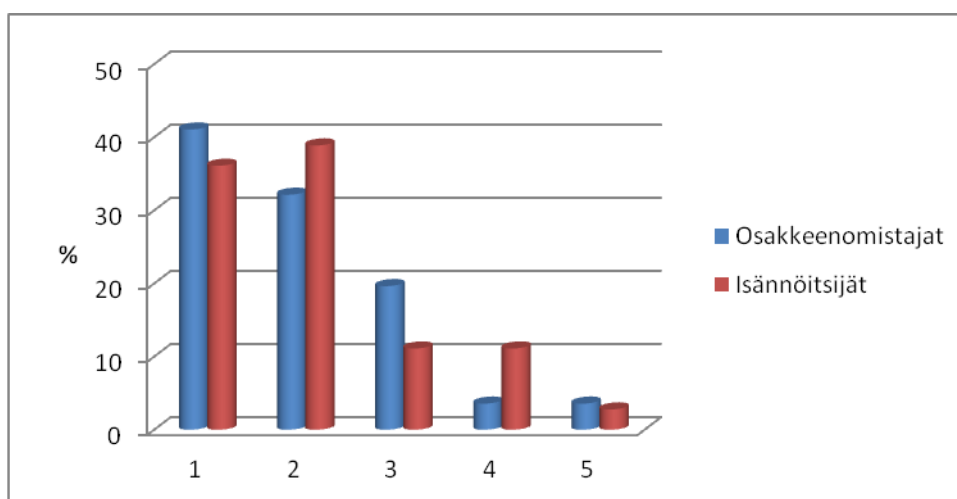
Kuvio 27. Osakkeenomistajat käyttävät oikeuttaan kieltää muutostyöt ja antaa ehtoja työnsuorittamiseen, jos he katsovat työn suorittamisen aiheuttavan haittaa muille osakkaille.

Seuraava väittämänä oli, että taloyhtiöiden kustannukset voivat nousta uuden lain myötä. Osakkeenomistajista yli puolet on väittämästä samaa mieltä, kun taas isännöitsijöiden vastaukset jakaantuivat suurimmaksi osaksi samaa mieltä ja jokseenkin samaa mieltä vaihtoehtoihin (Kuvio 28).



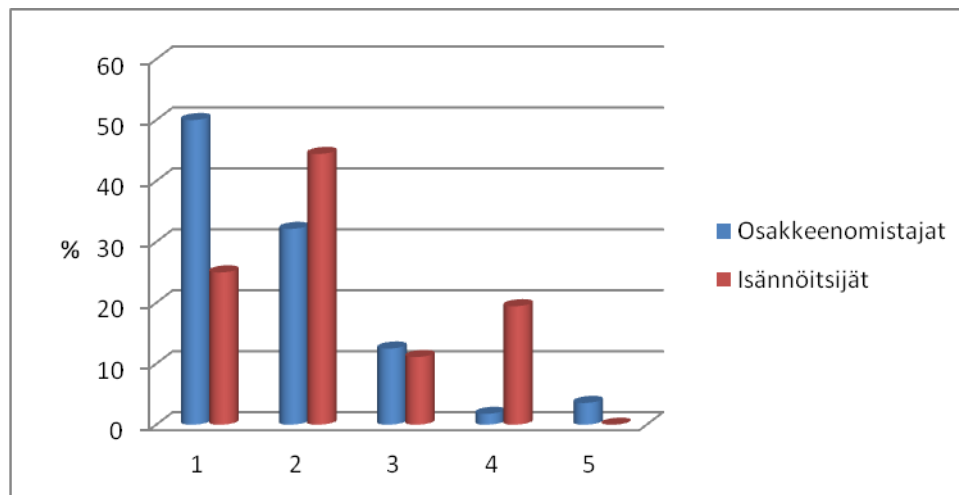
Kuvio 28. Taloyhtiöiden kustannukset voivat nousta

Toisena samankaltaisena väittämänä oli, että hallituksen työmäärä kasvaa uuden lain tullen. Osakkeenomistajat kuin myös isännöitsijät ovat aika samaa mieltä tai jokseenkin samaa mieltä väittämästä (Kuvio 29).



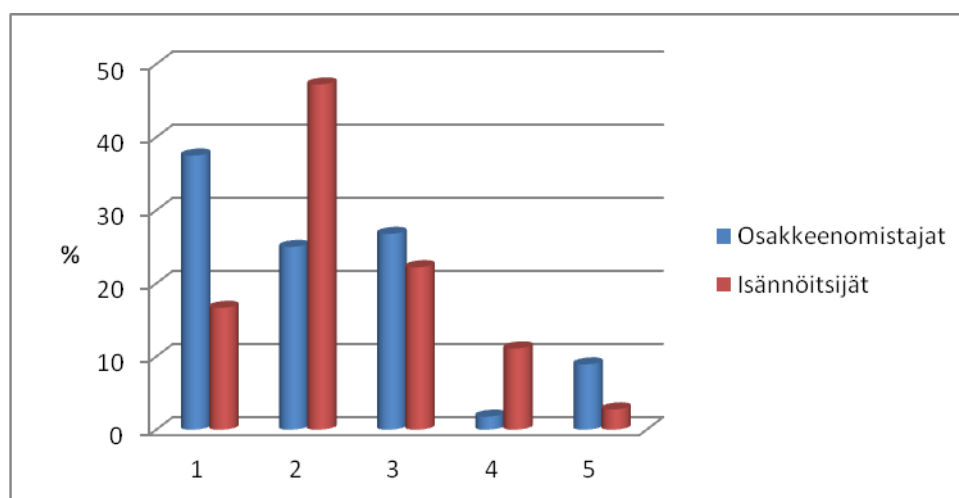
Kuvio 29. Hallituksen työmäärä kasvaa uuden lain tullen

Seuraavana väittämänä oli, että tulevaisuudessa on vaikea löytää hallitukseen uusia jäseniä kasvavan vastuun vuoksi. Osakkeenomistajista puolet on samaa mieltä väittämän kanssa. Isännöitsijöistä noin puolet, 45 prosenttia, on jokseenkin samaa mieltä väittämän kanssa (Kuvio 30).



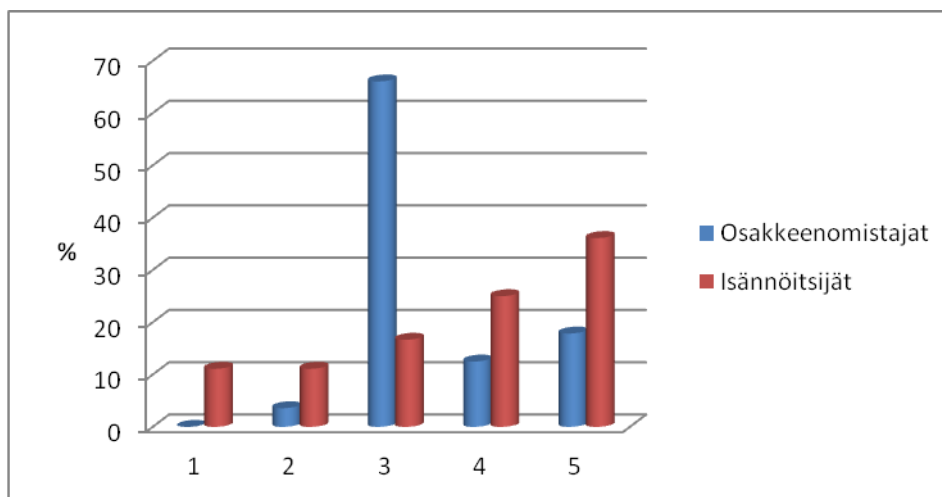
Kuvio 30. Tulevaisuudessa on vaikea löytää hallitukseen uusia jäseniä kasvavan vastuun vuoksi

Seuraavat kaksi väittämää koskivat hissien jälkiasennuksia. Uuden lain myötä hissien jälkiasennuksen kustannustenjako helpottuu ja kustannukset jaettaisiin kullekin osakehuoneistolle tulevan hyödyn mukaan. Ylimmän kerroksen asukas maksaa enemmän kuin alimman kerroksen asukas. Ensimmäisenä väittämänä oli, että kustannustenjako on mielestäni selkeytetty oikeudenmukaisesti. Osakkeenomistajien vastaukset jakautuivat kaikkiin vaihtoehtoihin, mutta 38 prosenttia vastaajista on väittämän kanssa samaa mieltä. Isännöitsijöiden vastaukset jakautuvat myös kaikkiin vaihtoehtoihin, mutta noin puolet, 47 prosenttia, on jokseenkin samaa mieltä väittämän kanssa (Kuvio 31).



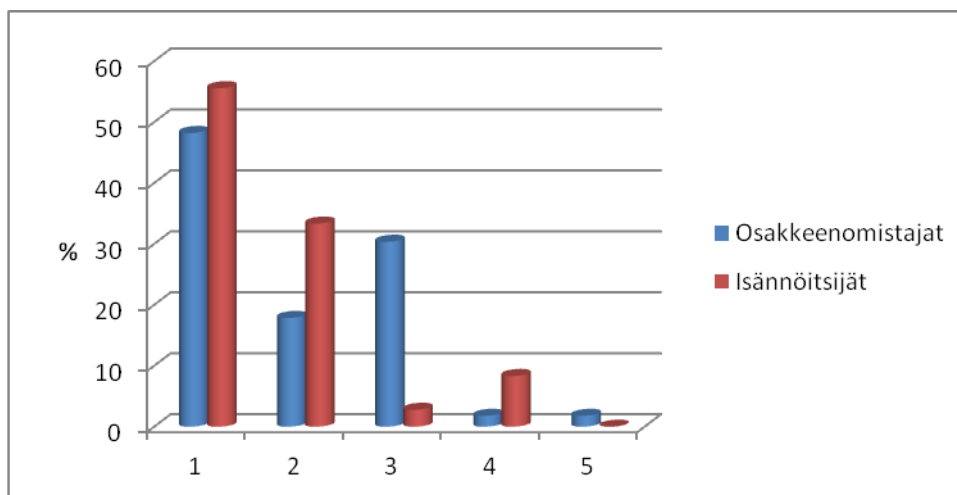
Kuvio 31. Kustannustenjako on selkeytetty oikeudenmukaisesti

Toisena väittämänä oli, että hissejä jälkiasennetaan parin vuoden sisällä joka toiseen taloyhtiöön. Osakkeenomistajista melkein kaikki, 66 prosenttia, ei osaa sanoa väittämään mitään. Isännöitsijöiden vastaukset jakautuvat kaikkiin vaihtoehtoihin, mutta 36 prosenttia vastaajista on eri mieltä väittämän kanssa (Kuvio 32).



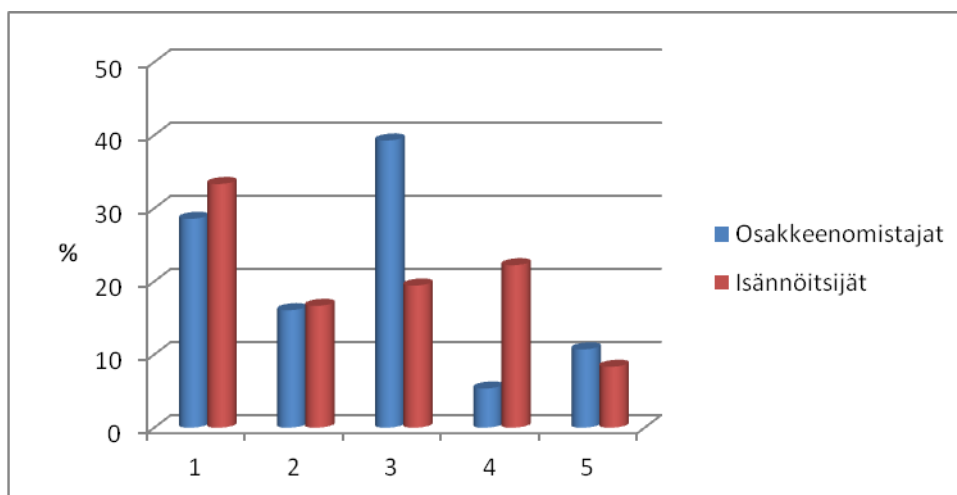
Kuvio 32. Hissejä jälkiasennetaan parin vuoden sisällä joka toiseen taloyhtiöön

Kaksi viimeistä väittämää koskivat tilintarkastusta. Maallikkotilintarkastaja ei voi enää suorittaa vuoden 2012 jälkeen asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta, vaan sen suorittamiseen tarvitaan, joko hyväksytty KHT- tai HTM-tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja. Ensimmäisenä väittämänä oli, että pienet asunto-osakeyhtiöt valitsevat maallikotarkastajan tilalle toiminnantarkastajan. Osakkeenomistajista, 48 prosenttia ja isännöitsijöistä 56 prosenttia on samaa mieltä väittämän kanssa (Kuvio 33).



Kuvio 33. Pienet asunto-osakeyhtiöt valitsevat maallikkotilintarkastajan tilalle toiminnantarkastajan

Toisena väittämänä oli, että isossa asunto-osakeyhtiössä on aina valittava tilintarkastaja. Yhtiöjärjestyksen perusteella yhtiö on velvollinen valitsemaan kaksi tarkastajaa. Yhtiö säästäisi tilintarkastuskustannuksia merkittävästi, jos he valitsevat tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan. Osakkeenomistajista 39 prosenttia ei osaa sanoa väittämään mitään. Isännöitsijöistä 33 prosenttia on samaa mieltä väittämän kanssa (Kuvio 34).



Kuvio 34. Yhtiö säästäisi tilintarkastuskustannuksia merkittävästi, jos he valitsevat toisen tilintarkastajan paikalle toiminnantarkastajan.

7.4 Tulosten analysointi

Vastauksia tuli yhteensä 92 kappaletta ja vastausprosentiksi muodostui noin 55. Vastausprosentti nousi oletettua korkeammaksi, joka osaltaan selitti osakkeenomistajien ja isännöitsijöiden kiinnostuksen tutkimusta kohtaan.

Kyselyyn vastanneiden osakkeenomistajien iät olivat pääasiassa yli 50 vuotta ja he asuivat itse omistamassaan huoneistossa. Vastaajista 30 kappaletta eli 53 prosenttia oli taloyhtiössä hallituksen puheenjohtajia.

Osakkeenomistajat ovat hyvin tietoisia omasta kunnossapidon vastuualueestaan ja tietävät mistä huoneiston muutostöistä pitää ilmoittaa ja mistä ei. Osakkeenomistajat ovat lain voimaantulon alussa moittineet asukkaiden vapauden rajoittamisesta. Jotkut osakkeenomistajat saattavat tuntea tilanteen jopa liiankin holhoavaksi. Aika näyttää kuinka kauan osakkeenomistajat ovat tyytyväisiä uuden lain tuomiin muutoksiin ja miten hyvin he velvoittavat ilmoitusvelvollisuutta.

Kyselyyn vastanneiden isännöitsijöiden iät oli pääasiassa 40–50 vuotta, työvuosien määrä oli yli 21 vuotta ja kohteita 21–30 kappaletta enimmäkseen kerrostaloissa ja rivitaloissa. Vastaajista 34 kappaletta eli 94 prosenttia oli mielestään informoinut osakkeenomistajia tarpeeksi uuden lain muutoksista. Kuitenkin osakkeenomistajat ovat halunneet lisätietoa osakkaan muutostöistä ja vastuunjaosta.

Isännöitsijöille muutostöiden ilmoitusvelvollisuus toi lisätyötä, koska kaikki muutostyöt pitää huolellisesti valvoa ja tarkistaa, että kaikki työt on tehty hyvin. Lisäksi säilytettävä paperimateriaali lisääntyy toimistoissa, koska muutostöistä tulleet ilmoitukset pitää säilyttää. Uusi laki toi yksityisille isännöitsijöille lisää vastuuta, joka voi johtaa siihen, että taloyhtiöt valitsevat ammatti-isännöitsijän tulevaisuudessa. Tämä nostaa taloyhtiöiden kustannuksia ja tuo isännöintitoimistoille lisää isännöintikohteita.

Uusi laki toi myös lisävastuuta hallituksen jäsenille. Tulevaisuudessa voi olla vaikea löytää hallitukseen uusia jäseniä, koska osakkeenomistajat eivät välttämättä halua niin suurta vastuuta. Kyselyyn vastasi enimmäkseen yli 50-vuotiaita osakkeenomista-

jia ja nuoria osakkeenomistajia vain muutama. Tämä kuvaa sitä, että nuoret eivät välttämättä ole kiinnostuneita taloyhtiön toiminnasta, eivätkä halua hallituksen jäseniksi.

Uuden lain myötä hissien jälkiasennuksen kustannustenjakoa helpottuu ja kustannukset jaetaan kullekin osakehuoneistolle tulevan hyödyn mukaan. Isännöitsijät sekä osakkeenomistajat ovat samaa mieltä, että kustannustenjakoa on selkeytetty oikeudenmukaiseksi. Vaikka Helsingin hissiasiamies Holapan mukaan hissien jälkiasennus kiihtyy tulevaisuudessa, kyselyyn vastanneet ovat eri mieltä asiasta. Ehkä pääkaupunkiseudulla on paremmat mahdollisuudet ja enemmän yrityksiä, jotka tekevät jälkiasennuksia kuin pienimmissä kaupungeissa. Lukemieni artikkeleiden mukaan vanhoihin kerrostaloihin on helppo jälkiasentaa hissi. Ehkä taloyhtiöiden osakkaat ovat kuitenkin hieman eri mieltä, eivätkä edes uskalla harkita hissien jälkiasennusta.

Maallikkotilintarkastaja ei voi enää suorittaa vuoden 2012 jälkeen asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta. Pienet asunto-osakeyhtiöt ovat ehkä vielä hieman arkoja ottamaan toiminnantarkastajaa suorittamaan tarkastusta, mutta oletan, että tulevaisuudessa toiminnantarkastaja suorittaa pienten taloyhtiöiden tarkastuksen. Toiminnantarkastaja voi olla jopa vielä liian tuntematon tilintarkastajan rinnalla. Isot asunto-osakeyhtiöt taas voisivat ottaa suorittamaan tarkastusta sekä tilintarkastajan, että toiminnantarkastajan. Taloyhtiöt säästäisivät kustannuksia, jos he ottaisivat kahden tilintarkastajan sijasta tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan molemmat suorittamaan tarkastusta. Tai jos tarkastusta on hoitanut kolme tilintarkastajaa, voisivat taloyhtiöt ottaa kaksi tilintarkastajaa ja toiminnantarkastajan.

8 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia mitä vaikutuksia uudella asunto-osakeyhtiölailla on ollut ja mitä mieltä siitä ollaan.

Työn teoriaosa koostui kolmesta eri osa-alueesta: asunto-osakeyhtiöstä, lain tuomista vaikutuksista kunnossapitoon ja tilintarkastuksesta/toiminnantarkastuksesta. Ensimmä-

mäisessä osiossa esiteltiin millainen on asunto-osakeyhtiö ja asunto-osakeyhtiön johto ja hallinto. Toisessa teoria osiossa avattiin uuden lain tuomia suurimpia muutoksia asunto-osakeyhtiön kunnossapitoon. Erityisesti tarkkailussa olivat kunnossapitovastuunjako, taloyhtiöiden kunnossapitotarveselvitys, osakkaan muutostyöt ja muutostöiden ilmoitusvelvollisuus. Viimeisessä teoria osiossa esitellään tilintarkastustavat. Kuka voi olla tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja, mitä tilintarkastus tai toiminnantarkastus on. Milloin tarkastuksen voi suorittaa tilintarkastaja ja milloin toiminnantarkastaja.

Työn empiriaosa koostui kolmesta osiosta: työn toteutuksesta, saaduista tuloksista sekä tulosten analysoinnista. Työn toteutus osiossa käytiin läpi tutkimusmenetelmän valinta, kyselylomakkeen laatiminen, aineiston kerääminen sekä tutkimuksen luotettavuuden arviointi. Toisessa osiossa esiteltiin saadut tulokset sanallisessa sekä graafisessa muodossa. Viimeisessä osiossa analysoitiin tuloksia sekä tehtiin niiden avulla johtopäätöksiä.

Saamieni vastausten perusteella voidaan todeta, että uuden lain tuomat muutokset ovat vaikuttaneet taloyhtiöiden toimintaan. Alussa esitetyt tavoitteet saavutettiin mielestäni kohtuullisen hyvin. Tavoitteena ja pääongelmana oli tuoda esiin mitä vaikutuksia lakimuutoksella on ollut asunto-osakeyhtiölle. Kyselyn sekä myös aiheeseen liittyvän teoreettisen kirjallisuuden perusteella pystyttiin tekemään päätelmiä siitä, millaisia vaikutuksia uusi asunto-osakeyhtiölaki tuo mukanaan. Myös alaongelmiin saatiin jokaiseen vastaukset.

Jos tutkimus pitäisi tehdä uudelleen, pyrkisin saamaan enemmän osakkeenomistajien sekä isännöitsijöiden osoitteita. Otanta saataisiin suuremmaksi ja tulosten luotettavuus kasvaisi. Kyselyssä kysyisin vielä enemmän osakkeenomistajien ja isännöitsijöiden mielipiteitä uudesta laista sekä muotoilisin kysymyksiä vielä tarkemmiksi ja selkeiksi.

Mahdollinen jatkotutkimus voisi olla neljän tai viiden vuoden päästä suoritettava tutkimus, joka keskittyisi osakkeenomistajien mielipiteisiin. Tuolloin uuden lain voimaantulo voisi olla jo kaikkien tiedossa ja mielipiteitä lain muutoksista tutumpia. Viiden vuoden päästä toiminnantarkastuskin voi olla tunnetumpi kuin tällä hetkellä.

LÄHTEET

- Arjasmaa, P. & Kaivanto, K. 2010. Toimiva hallitus: Taloyhtiön hallituksen käsikirja. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Asunto-osakeyhtiölaki. 2009. 22.12.2009/1599.
- Grass, B., Heino, J., Kaivanto, K. & Kulomäki, M. 2009. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Halonen, K. & Steiner, M.J. 2010. Tilintarkastusprosessi käytännössä. Helsinki: WSOYpro.
- Heikkilä, T. 2008. Tilastollinen tutkimus. Helsinki: Edita.
- Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2009. Tutkimushaastattelu - Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Yliopistopaino.
- Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi.
- Horsmanheimo, P & Steiner, M.J. 2008. Tilintarkastus-asiakkaan opas. Helsinki: WSOYpro. Viitattu 11.1.2012. <https://lillukka.samk.fi/login>
- Isännöinnin käsikirja, 2011. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus oy.
- Isännöintiliiton www-sivut. Viitattu 24.1.2012. <http://www.isannointiliitto.fi/>
- Isännöinti Timo Majahalmen www-sivut. Viitattu 3.1.2012. <http://www.timomajahalme.nettisivu.org/>
- Jauhiainen, J., Järvinen, T. A. & Nevala, T. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki. Helsinki: Talentum.
- Joensuu, M., Kulomäki, M. & Rusi, T. 2009. Tehoa hallitustyöhön - kokouskäytäntö ja viestintä. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Järvinen, T. A. 2010. Uusi asunto-osakeyhtiölaki tulee voimaan 1.7.2010. Viitattu 3.1.2012 <http://www.juridia.com/>

Järvinen, T.A. 2011. Uusi asunto-osakeyhtiölaki, susi jo syntyessään? Suomen Kiinteistölehti 2, 52–53.

Kotitalolehden www-sivut. Viitattu 24.1.2012. <http://www.kotitalolehti.fi/>

Kuhanen, P., Kanerva, A., Furuholm, M. & Kinnunen, H. 2010a. Asunto-osakeyhtiölaki. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Kuhanen, P., Kanerva, A., Furuholm, M. & Kinnunen, H. 2010b. Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Kärkkäinen, A. 2011a. Kevään yhtiökokouksissa valitaan toiminnantarkastajia. Suomen Kiinteistölehti 2, 46–47.

Kärkkäinen, A. 2011b. Kunnossapito- ja muutostyöt: Osakkaan opas. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Laki 24:n www-sivut. Viitattu 30.1.2012. <http://www.laki24.fi/>

Manner, K. & Suulamo, A. 2010. Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Mattsson, E. 2010. Uusi asunto-osakeyhtiölaki tuo muutoksia hallinnon tehtäviin. Tilisanomat 3, 63–66.

Nevala, T., Palo, M., Sirén, M. & Haulos, S. 2010. Kiinteistönvälittäjän käsikirja. Helsinki: Yliopistopaino.

Omataloyhtiön www-sivut. Viitattu 24.1.2012. <http://www.omataloyhtio.fi/>

Paajanen, J-P. 2011. Uusi laki toi ruusuja ja risuja. Suomen Kiinteistölehti 2, 42–44.

Pesonen, R. 2011. Lähiötalot hankkimaan hissejä kimpassa. Suomen Kiinteistölehti 2, 30–32.

Sillanpää, J. M. & Vahtera, V. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Helsinki: WSOYpro Oy.

Taloyhtiön www-sivut. Viitattu 18.1.2012. <http://www.taloyhtio.net/>

Taloyhtiön vastuunjakotaulukko. 2010. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus oy.

Tekniikka & Talous 2010. Uusi asunto-osakeyhtiölaki kannustaa pitämään kodista huolta. Viitattu 3.1.2012 . <http://www.tekniikkatalous.fi/>

Vahtera, V. 2010. Toiminnantarkastus korvaa maallikkotarkastuksen yhdistyksissä ja asunto-osakeyhtiöissä. Tilisanomat 6, 34–37)

Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta. 2010. 12.5.2010/365.

Viiala, H. & Rantanen, R. 2010. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Viiala, H. & Rantanen, R. 2008. Näin toimii asunto-osakeyhtiö - Käytännön opas asunto-osakeyhtiöiden isännöintiin, hallituksen jäsenille ja osakkaille. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Virta, J. 2008. Kuntoarvio ja PTS-ehdotus. Kiinteistölehti 5. Viitattu 24.1.2012. <http://www.kiinteistolehti.fi/>

Virta, J. & Ojajärvi, M. 2009. Taloyhtiön korjaushanke - hallinto ja viestintä. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Virtuaali ammattikorkeakoulun www-sivut. Viitattu 31.1.2012. <http://www.amk.fi/>

Yhdistystoimijoiden www-sivut. Viitattu 2.11.2011. <http://www.yhdistystoimijat.fi/>

LIITE 1

VASTUUNJAKO OSAKKAAN JA TALOYHTIÖN VÄLILLÄ

Huoneiston osa tai laite	Yhtiö	Osakas
1. Rakenteet		
Vesikatto	X	
Lattiat ja sisäkatot	X	
Lattianpäällyste, esim. muovimatto tai parketti		X
Ulkoseinä, sisäseinät, pilarit ja palkit	X	
2. Pinnoitteet		
Sisäpuoliset maalaukset, tapetointi, panelointi, laatoitus ym.		X
Sisärappaukset, tasoitepinnat ja alasasketut katot		X
Materiaalit, joita käytetään rakennevirheen/puutteen korjaukseen	X	
3. Ovet		
Huoneistojen ulko-ovet sekä parvekeoven uloin ovi	X	
Huoneiston väliovet ja sisempi parvekeovi		X
Postiluukku	X	
Huoneistojen ulko-oven nimikilpi	X	
Huoneistojen ulko-oven ja parvekeoven lukko	X	
Huoneistojen ulko-oven ns. turvalukko, varmuusketju, murtosuojaus		X
Ovipumppu huoneiston sisäp. tai osakashallinnassa olevassa tilassa		X
Ovenpysäytin ja aukipitolenkki (ulkopuolinen)	X	
Mekaaninen ovikello	X	
Ovisilmä (osakkaan/asukkaan asentama)		X
Automaattiulko-ovi: huoneiston sisäpuoliset laitteistot		X
Automaattiulko-ovi: huoneiston ulkopuoliset laitteistot	X	
4. Ikkunat		
Ulkopuitteet ja karmit	X	
Sisä- ja välipuitteet (paitsi ulkoa tulevan kosteuden aih. lahoviat)		X
Ikkunoiden ulkopuolen kunnossapito ja maalaus	X	
Ikkunoiden sisäpuolen kunnossapito, sisäpuolen ja välien maalaus		X
Ikkunan ulkolasi	X	
Ikkunan sisemmät lasit (myös aukeava umpiolasielementti)		X
Tuuletusluukku		X
Kiinteästi seinärakenteeseen asennettu umpiolasielementti	X	
Ulkopuitteiden käynti ja helotus	X	
Sisäpuitteiden käynti ja helotus		X
Ikkunan aukipitolaite (säppi ikkunan sisäpuolella)		X

Parvekeoven ja ikkunapuitteiden tiivistys		X
Parvekelasit, markiisit yms. rakenteet (ellei osakas itse asentanut)	X	
Sälekaihtimet		X
5. Kiinteät kalusteet ja laitteet		
Kaapistot ja komerot		X
Ikkunalauta ja näyteikkunataso		X
Ikkunaverhotanko ja verholauta		X
Saunan lauteet		X
Takka ja uunit		X
6. Vesi-, viemäri- ja vesilämmityslaitteet		
Ammeet ja altaat (myös rakenteisiin muuratut)		X
Vesihanat ja sekoittimet (paitsi jos osakkeenom. itse asentanut erilaiset)	X	
Kalustes sauna, höyrykaappi ja höyrysauna		X
Letkut, liitäntäputket sekä käsisuihkut		X
Patteri-, sulku- ja varoventtiilit	X	
Wc-istuin, -allas, -säiliö ja huuhteluventtiililaitteisto (yhtiön asentamat)	X	
Pesukoneen liittäminen		X
Putkistot ja johdot (vesi, viemäri, lämpö)	X	
Viemäritukos: ilmoitusvelvollisuus osakkaalla, korjausvelv. yhtiöllä		
Huoneistokohtainen vesimittari	X	
Huoneistokohtainen kiertovesipumppu	X	
Vesilukko ja lattiakaivot (puhdistus kuuluu osakkaalle)	X	
Uima-allaslaitteisto (yhtiön /rakennuttajan asentama)	X	
Lämminvesivaraaja kokonaisuudessaan	X	
Vesilämmityslaitteet (mm. lämpö- ja ”rätti”patterit, lattialämmitys)	X	
Hiekan-, rasvan-, bensiinin- ja öljynerotin	X	
Ilmalämpöpumppu (yhtiön asentama)	X	
Maalämpöpumppu	X	
7. Ilmanvaihtojärjestelmät		
7.1 Painovoimainen ilmavaihtojärjestelmä		
Raitisilmaventtiili (paitsi sisäpuolisten osien puhdistus)	X	
Suodattimet: huoneiston sisäpuoliset osat		X
Suodattimet: huoneiston ulkopuoliset osat	X	
Poistoilmaventtiili (puhdistus osakkaan vastuulla)	X	
Poistohormi	X	
7.2 Koneellinen poistoilmavaihtojärjestelmä		
Raitisilmaventtiili, ulko- ja sisäpuoliset osat	X	
Suodattimet: huoneiston sisäpuoliset osat		X
Suodattimet: huoneiston ulkopuoliset osat	X	

Liesikuvun metallinen rasvasuodatin (puhdistus osakkaan vastuulla)	X	
Liesikuvun kankainen tms. rasvasuodatin		X
Liesikupu (valo ja valokytkin kuitenkin osakkaan vastuulla)	X	
Liesituuletin suodattimiseen		X
Poistoilmaventtiili (puhdistus osakkaan vastuulla)	X	
Poistokanava varusteineen	X	
Poistoilmakoneet (mm. poistopuhallin ja huippuimuri)	X	
Ilmanvaihdon automatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet	X	
7.3 Koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä		
Tuloilmaventtiili	X	
Suodattimet: huoneiston sisäpuoliset osat		X
Suodattimet: huoneiston ulkopuoliset osat	X	
Liesikuvun metallinen rasvasuodatin (puhdistus osakkaan vastuulla)	X	
Liesikuvun kankainen tms. rasvasuodatin		X
Liesikupu (valo ja valokytkin kuitenkin osakkaan vastuulla)	X	
Liesituuletin suodattimiseen		X
Poistoilmaventtiili (puhdistus osakkaan vastuulla)	X	
Tulo- ja poistokanava varusteineen	X	
Tulo- ja poistoilmakoneet (mm. poistopuhallin ja huippuimuri)	X	
Ilmanvaihdon automatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet	X	
Lämmön talteenotto-, tuloilman lämmitys- ja jäähdytyspatterit	X	
8. Sähkötekniset järjestelmät		
Huoneiston sis. sähkö- ja tiedonsiirtojohdot kiinteän verkon osalta	X	
Ryhmä-/jakokeskus ("sulaketaulu")	X	
Sähkölaskut. perusteena oleva sähkömittari sähkönmyyjän vastuulla!		
Kytkin ja sähköpistorasia (paitsi peitelevy)	X	
Autonlämmityspistorasia varusteineen	X	
Sulake, loisteputki, lamppu, led, kuituvalo		X
Kiinteä valaisin		X
Huoneistokohtaiset sähköläm.laitteet ja kaapelit säätimiseen	X	
Kodinkoneet		X
Kylmiö jäähdytyslaitteen (yhtiön/rakennuttajan asentama)	X	
Lämminvesivaraaja kokonaisuudessaan	X	
Saunan kiuas ja ohjauskeskus		X
Keskuspölynimuri, huoneiston sisäpuolinen letku ja pölysäiliö		X
Keskuspölynimuri, keskusyksikkö ja putkistot, huoneiston ulkop. osat	X	
Turva-, huolto- ja ilmoitinjärjestelmät	X	
Soittokello-, ovisummeri-, kulunvalvonta- yms. järjestelmät	X	
Ovipuhelimen sisäpuoliset osat (luuri, johto ja laite)		X
9. Tietoliikennejärjestelmät		

Talo-/puhelinjakamo	X	
Huoneistojakamo (telejakamo, it-jakamo)	X	
Puhelinverkko	X	
Yleiskaapelointi	X	
Valokuituverkko	X	
Kiinteät tietoliikenne- ja puhelinpistorasiat (peitelevy osakkaan vastuulla.)	X	
10. Antennijärjestelmät		
Yleisantennilaitteet	X	
Antennirasia (peitelevy osakkaan vastuulla)	X	
11. Kaasulaitteet		
Kaasuputket	X	
Kaasumittarista vastaa kaasulaitos		
12. Muut laitteet ja laitteistot		
Postilaatikko	X	
Palovaroitin		X
Palopostit (hana, letkut ym., huoneiston sisäpuoliset osakkaan vastuulla)	X	
Käsisammuttimet, huoneiston sisäpuoliset		X
Käsisammuttimet, huoneiston ulkopuoliset	X	
Sprinklerlaitteet	X	
Jätepuristimet ja astiat (yhteiset, omistaan kukin vastaa itse)	X	
Yhtenäiset nimikilvet ja opasteet yleisissä tiloissa	X	
Kylmähuoneet ja varastot (rakenteet ja laitteisto)	X	
13. Osakkeenomistajan rajattu piha-alue		
Nurmikko tms. sekä vähäiset istutukset		X
Puut	X	
Raja-aidat, pihavarastot ja -katokset	X	
Pihavalaisin (osakkeenomistajan asentama)		X
Terassi (kunnossapitovastuu osakkaalla jos hänen toimestaan laitettu)	X	

LÄHDE: Kiinteistöalan Kustannus Oy:n julkaisema Taloyhtiön vastuunjakotaulukko, 2010.

LIITE 2

Ilmoitus
Huoneiston korjaus- ja muutostyöt

Tällä lomakkeella teet isännöitsijälle ilmoituksen huoneiston korjaus- ja muutostöistä

Remontointi- kohteen tiedot	Taloyhtiön nimi		Huoneisto
	Osakkaiden nimet		
	Osoite	Postinumero	Postitoimipaikka
	Sähköpostiosoite		Matkapuhelinnumero
Toteutettavat muutostyöt	Merkittävät	Tavanomaiset	Vähäiset
	<input type="checkbox"/> Keittiöremontti	<input type="checkbox"/> Ikkunoiden uusiminen	<input type="checkbox"/> Maalaus
	<input type="checkbox"/> Parvekelasitus	<input type="checkbox"/> Lattiatyö	<input type="checkbox"/> Väliovien uusiminen
	<input type="checkbox"/> Putkityö	<input type="checkbox"/> Seinien uusiminen	<input type="checkbox"/> Seinien uusiminen
	<input type="checkbox"/> Sähkötyö		
Muu työ, mikä?			
Alustava kunnos- tusajankohta	Aloituspäivämäärä		Lopetuspäivämäärä
	Lisätiedot (Esim. muutostyön suunnittelija ja tekijä)		
• •			

Osakkaana sitoudun noudattamaan suoritettavassa rakennus- ja muutostyössä hyvää rakennustapaa sekä taloyhtiön hallituksen ja/tai isännöitsijän minulle asettamia mahdollisia lisämääräyksiä.

Muutos- ja korjaustyöilmoitusten käsittely ja tietojen tarkistaminen aiheuttaa kustannuksia, samoin kuin rakennustyön edellyttämä valvonta ja mahdollinen rakennuslupa. Lain mukaan osakas vastaa korjaus- ja muutostyöilmoituksen kustannuksista, sekä mahdollisen erikseen nimetyn valvojan kustannuksista. Sitoudun maksamaan korjaus- ja muutostyön kustannukset taloyhtiön hallituksen hyväksymän erillishinnaston mukaisesti.

Allekirjoitus	Paikka, aika ja allekirjoitus sekä nimenselvennys		
Tunnistaminen	<input type="checkbox"/> Ajokortti		
	<input type="checkbox"/> Henkilöllisyystodistus		
	<input type="checkbox"/> Passi		
Liitteet (Suunnitelma- nsiakirjoja)	Asiakirjan nimi		

1150156

Laatija	Postiosoite	Käyntiosoite	Puheli	Faksi	Internet
---------	-------------	--------------	--------	-------	----------

LIITE 3

KYSELY ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAISTA (Osakkeenomistajat)

Arvoisa vastaaja!

Uusi asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010. Alla olevassa kyselyssä selvitetään mielipiteitänne asunto-osakeyhtiölaista ja lakimuutoksista.

Kysely vie teiltä aikaa noin 5 minuuttia. Kysymyksiä on 22 ja väittämiä 11.

Rastita (x) oikea vaihtoehto.

1 Vastaajan sukupuoli:

Nainen

Mies

2 Vastaajan ikä:

Alle 20 vuotta 21–30 vuotta

31–40 vuotta 41–50 vuotta

51–60 vuotta 61–70 vuotta

yli 70 vuotta

3 Asunnon hallinta:

Olen osakkeenomistaja ja asun kiinteistössä

Olen vuokralainen

Olen osakkeenomistaja, mutta en asu kiinteistössä

4 Millainen taloyhtiönne on?

Rivitalo

Kerrostalo

Jokin muu, mikä: _____

5 Kuinka monta huoneistoa taloyhtiössänne on?

Alle 30 huoneistoa

Yli 30 huoneistoa

6 Missä taloyhtiönne sijaitsee?

Rauma Lappi

Kodisjoki Eurajoki

Eura Säkyliä

Köyliö Jokin muu, mikä: _____

- 7 Taloyhtiön toimintaan osallistuminen.
- Olen hallituksen jäsen
 - Olen hallituksen puheenjohtaja
 - En osallistu taloyhtiön toimintaan
- 8 Onko taloyhtiöllänne isännöitsijää?
- On
 - Ei
- 9 Jos on, Oletteko olleet tyytyväisiä isännöitsijääänne?
- Kyllä
 - Ei

Kysymykset

- 10 Tiedättekö, että uusi asunto-osakeyhtiölaki on tullut voimaan 1.7.2010?
- Kyllä
 - En
- 11 Onko teille tullut informaatiota tarpeeksi uuden lain muutoksista?
- Kyllä
 - Ei
- 12 Mistä haluaisitte enemmän tietoa?
- Kunnossapidon vastuunjaosta
 - Huoneiston kunnossapidon ilmoitusvelvollisuudesta
 - Kunnossapitotarveselvityksestä
 - Jostain muusta, mistä:
-
-
-
- 13 Mistä saitte tietoa uudesta laista?
- Isännöintitoimistosta
 - Netistä
 - Lehdistä
 - Muualta, mistä:
-

- 14 Osallistutteko yhtiökokouksiin?
- Usein
 - Harvoin
 - En koskaan
- 15 Uuden lain mukaan yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuu muuttui hieman. Esimerkiksi jos teiltä hajoaa wc-istuin. Tiedättekö kumman vastuualueeseen wc-istuin kuuluu? Osakkeenomistajan vai yhtiön?
- Yhtiön
 - Osakkeenomistajan
 - En tiedä
- 16 Uuden lain mukaan osakkaan on ilmoitettava etukäteen kirjallisesti muutostöistä. Haluat uusia olohuoneeseen parketin/laminaatin. Pitääkö siitä ilmoittaa kirjallisesti hallitukselle ja isännöitsijälle?
- Pitää ilmoittaa
 - Ei pidä ilmoittaa
 - En tiedä
- 17 Tekikö taloyhtiönne hallitus seuraavan viiden vuoden aikana tehtävistä kiinteistön korjauksista selvityksen? (Kunnossapitotarveselvitys)
- Kyllä teki
 - Ei tehnyt
 - En tiedä onko tehty
- 18 Sisälsikö selvitys arvion kustannuksista esim. €/osake/kk?
- Kyllä
 - Ei
 - En tiedä
- 19 Onko taloyhtiössänne hissi?
- Kyllä
 - Ei
- 20 Jos vastasitte ei, aiotaanko taloyhtiöönne jälkiasentaa hissiä?
- Kyllä
 - Ei
 - En osaa sanoa

21 Uusi laki asettaa isännöintitoiminnalle paljon uusia haasteita ja vaativuutta. Mitä mieltä olette, nostavatko isännöintitoimistot hintojaan?

Kyllä

Ei

22 Tuleeko taloyhtiöönne tilintarkastaja vai toiminnantarkastaja?

Tilintarkastaja

Toiminnantarkastaja

Molemmat

En osaa sanoa

Väittämiä

Ympyröi (1) mieleisesi vastaus

1 = Samaa mieltä, 2 = Jokseenkin samaa mieltä, 3 = En osaa sanoa 4 = Jokseenkin eri mieltä ja 5= Eri mieltä.

23 Kirjallinen kokouskutsu suoraan osakkaalle saa osakkaat paremmin yhtiökoukusiin kuin ilmoitustaululla oleva kokouskutsu

1 2 3 4 5

24 Kirjallinen kokouskutsu toimitetaan osakkaalle kuukausi ennen yhtiökokousta

1 2 3 4 5

25 Uuden lain mukaan osakkeenomistajien pitää ilmoittaa muutostöistä etukäteen kirjallisesti yhtiön hallitukselle ja isännöitsijälle, jos ne saattavat vaikuttaa rakennuksen rakenteisiin tai naapurinhuoneistoihin

Osakkeenomistajat noudattavat muutostöiden ilmoitusvelvollisuutta

1 2 3 4 5

26 Osakkeenomistajat käyttävät oikeuttaan kieltää muutostyöt tai antaa ehtoja työn suorittamiseen, jos he katsovat työn suorittamisen aiheuttavan haittaa muille osakkaille.

1 2 3 4 5

27 Uuden lain myötä taloyhtiöiden kustannukset voivat nousta.

1 2 3 4 5

28 Hallituksen työmäärä kasvaa uuden lain tullen

1 2 3 4 5

- 29 Tulevaisuudessa on vaikea löytää hallitukseen uusia jäseniä kasvavan vastuun vuoksi

1 2 3 4 5

- 30 Uuden lain myötä hissien jälkiasennuksen kustannustenjakoa helpottuu ja kustannukset jaettaisiin kullekin osakehuoneistolle tulevan hyödyn mukaan. Ylimmän kerroksen asukas maksaa enemmän kuin alimman kerroksen asukas.

Kustannustenjakoa on mielestäni selkeytetty oikeudenmukaiseksi

1 2 3 4 5

- 31 Hissejä jälkiasennetaan parin vuoden sisällä joka toiseen taloyhtiöön

1 2 3 4 5

- 32 Maallikkotilintarkastaja ei voi enää suorittaa vuoden 2012 jälkeen asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta, vaan sen suorittamiseen tarvitaan joko hyväksyty KHT- tai HTM-tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja.

Pienet asunto-osakeyhtiöt valitsevat maallikkotilintarkastajan tilalle toiminnantarkastajan

1 2 3 4 5

- 33 Isossa asunto-osakeyhtiössä on aina valittava tilintarkastaja. Yhtiöjärjestyksen perusteella yhtiö on velvollinen valitsemaan kaksi tarkastajaa. Yhtiö säästäisi tilintarkastuskustannuksia merkittävästi jos he valitsevat tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan.

1 2 3 4 5

LIITE 4

KYSELY ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAISTA (Isännöitsijät)

Arvoisa vastaaja!

Uusi asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010. Alla olevassa kyselyssä selvitetään mielipiteitänne asunto-osakeyhtiölaista ja lakimuutoksista.

Kysely vie teiltä aikaa noin 5 minuuttia. Kysymyksiä on 14 ja väittämiä 11.

Rastita (x) oikea vaihtoehto

1. Vastaajan sukupuoli:

Nainen

Mies

2. Vastaajan ikä:

alle 30 vuotta 51–60 vuotta

31 - 40 vuotta Yli 60 vuotta

41–50 vuotta

3. Työvuosien määrä:

0-5 vuotta 11–20 vuotta

6-10 vuotta 21 vuotta tai enemmän

4. Isännöinti kohteita:

0-10 kohdetta 31–40 kohdetta

11–20 kohdetta 41 kohdetta tai enemmän

21–30 kohdetta

Kysymykset

5. Millaisissa taloissa teillä on kohteita?

Kerrostaloissa

Rivitaloissa

Joissain muissa, millaisissa:

6. Uusi asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010. Oletteko mielestänne informoineet osakkeenomistajia tarpeeksi uuden lain muutoksista?

Kyllä

En

7. Osakkeenomistajien halutessa lisätietoa laista. Mitkä ovat olleet yleisimmät kysymykset?

8. Uusi laki velvoittaa taloyhtiön tekemään selvityksen seuraavan viiden vuoden aikana tehtävistä kiinteistön korjauksista. Kuinka moni kohteistanne teki selvityksen?

Kaikki

Puolet

1/3 osa

9. Käyttittekö selvityksen laatimisessa apuna konsulttia?

Kyllä

En

10. Millaisia korjauksia selvitykset sisälsi?

Julkisivuremontti

Ikkunoiden vaihto

Parvekkeiden korjaus

Putkiremontti

Muita, millaisia:

11. Sisälsikö selvitys arvion kustannuksista esim. €/osake/kk?

Kyllä

Ei

En tiedä

12. Tuleeko alle 30 huoneiston kohteisiinne tilintarkastaja vai toiminnantarkastaja?

- Tilintarkastaja
 Toiminnantarkastaja
 Molemmat

13. Entä tuleeko yli 30 huoneiston kohteisiinne?

- Tilintarkastaja
 Kaksi tilintarkastajaa
 Tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja molemmat

14. Uusi laki asettaa isännöintitoiminnalle paljon uusia haasteita ja vaativuutta. Mitä mieltä olette, tuleeko teille uusia isännöintikohteita uuden lain haasteellisuuden vuoksi?

- Kyllä Ei

Väittämiä

1 = Samaa mieltä, 2 = Jokseenkin samaa mieltä, 3 = En osaa sanoa 4 = Jokseenkin eri mieltä ja 5= Eri mieltä.

15. Kirjallinen kokouskutsu suoraan osakkaalle saa osakkaat paremmin yhtiökoukusiin kuin ilmoitustaululla oleva kokouskutsu

1 2 3 4 5

16. Kirjallinen kokouskutsu toimitetaan osakkaalle kuukausi ennen yhtiökokousta

1 2 3 4 5

17. Uuden lain mukaan osakkeenomistajien pitää ilmoittaa muutostöistä etukäteen kirjallisesti yhtiön hallitukselle ja isännöitsijälle, jos ne saattavat vaikuttaa rakennuksen rakenteisiin tai naapurinhuoneistoihin

Osakkeenomistajat noudattavat muutostöiden ilmoitusvelvollisuutta

1 2 3 4 5

18. Osakkeenomistajat käyttävät oikeuttaan kieltää muutostyöt tai antaa ehtoja työn suorittamiseen, jos he katsovat työn suorittamisen aiheuttavan haittaa muille osakkaille.

1 2 3 4 5

19. Uuden lain myötä taloyhtiöiden kustannukset voivat nousta.

1 2 3 4 5

20. Hallituksen työmäärä kasvaa uuden lain tullen

1 2 3 4 5

21. Tulevaisuudessa on vaikea löytää hallitukseen uusia jäseniä kasvavan vastuun vuoksi

1 2 3 4 5

22. Uuden lain myötä hissien jälkiasennuksen kustannustenjako helpottuu ja kustannukset jaettaisiin kullekin osakehuoneistolle tulevan hyödyn mukaan. Ylimmän kerroksen asukas maksaa enemmän kuin alimman kerroksen asukas.

Kustannustenjako on mielestäni selkeytetty oikeudenmukaiseksi

1 2 3 4 5

23. Hissejä jälkiasennetaan parin vuoden sisällä joka toiseen taloyhtiöön

1 2 3 4 5

24. Maallikkotilintarkastaja ei voi enää suorittaa vuoden 2012 jälkeen asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta, vaan sen suorittamiseen tarvitaan joko hyväksyty KHT- tai HTM-tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja.

Pienet asunto-osakeyhtiöt valitsevat maallikkotilintarkastajan tilalle toiminnantarkastajan

1 2 3 4 5

25. Isossa asunto-osakeyhtiössä on aina valittava tilintarkastaja. Yhtiöjärjestyksen perusteella yhtiö on velvollinen valitsemaan kaksi tarkastajaa. Yhtiö säästäisi tilintarkastuskustannuksia merkittävästi jos he valitsevat tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan.

1 2 3 4 5

LIITE 5

Saatekirje

Hei!

Olen Satakunnan Ammattikorkeakoulun Liiketalouden opiskelija ja opiskelen taloushallinnon tradenomiksi Rauman yksikössä. Opinnäytetyöni aiheena on uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset taloyhtiöiden toimintaan.

Vastauksesi ovat tutkimuksen onnistumisen kannalta erittäin tärkeitä. Tutkimus tehdään anonymisti, eikä vastaajien henkilöllisyys tule tutkimuksesta ilmi. Kyselyn tekemiseen menee n. 5 minuuttia. Saamani vastauksia tulen käsittelemään luottamuksellisesti. Vastauksia toivon viimeistään perjantaina 23.3.2012.

Kyselyyn voitte vastata osoitteessa:

<https://elomake.samk.fi/lomakkeet/1739/lomake.html>

Kiitos jo etukäteen yhteistyöstänne!

Ystävällisin terveisin

Mari Elonen

mari.elonen(at)student.samk.fi

LIITE 6

Muistutuskirje

Hei,

Läheittämani kysely uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset taloyhtiöiden toimintaan sulkeutuu viikon kuluttua. Jos ette ole vielä vastanneet kyselyyn, toivon, että teette sen mahdollisimman pian, viimeistään kuitenkin perjantaina 23.3.2012, jotta tutkimuksestani tulee mahdollisimman luotettava.

Kyselyn vastaamiseen menee vain 5 minuuttia ja se löytyy alla olevasta linkistä.

<https://elomake.samk.fi/lomakkeet/1739/lomake.html>

Mikäli olette jo vastanneet kyselyyn, kiitän vastauksistanne ja toivotan hyvää kesän odotusta!

Ystävällisin terveisin

Mari Elonen

mari.elonen(at)student.samk.fi