

Lauri Moilanen

Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset isännöitsijän ja hallituksen tehtäviin

Insinöörityö
Kajaanin ammattikorkeakoulu
Tekniikan ala
Rakennustekniikan koulutusohjelma
Kevät 2012



Koulutusala Tekniikan ala	Koulutusohjelma Rakennustekniikan koulutusohjelma
Tekijä Lauri Moilanen	
Työn nimi Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset isännöitsijän ja hallituksen tehtävissä	
Vaihtoehtoiset ammattiopinnot	Ohjaaja Jari Kurtelius, yliopettaja Toimeksiantaja OP-Kiinteistökeskus Kainuu Oy
Aika Kevät 2012	Sivumäärä ja liitteet 34+10
<p>Edellinen asunto-osakeyhtiölaki laadittiin 1960–1980-luvuilla. Se tuli voimaan vuonna 1992. Tämän jälkeen hyvä rakennustapa on muuttunut ja asukkaiden mielenkiinto osakehuoneistojensa kunnossapitoa kohtaan kasvanut. Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010. Se on itsenäinen kokonaisuus, eikä sisällä enää viittauksia osakeyhtiölakiin. Uudessa laissa on uusia ja aiempaa yksityiskohtaisempia säännöksiä ja laki sisältää yli 300 pykälää. Laki on kirjoitettu niin, että lain alussa ovat taloyhtiön päivittäisessä toiminnassa tarvittavat säännökset ja lopussa harvemmin tarvittavat.</p> <p>Insinöörityössä kerrotaan, millaisia muutoksia uusi laki on tuonut. Insinöörityön tarkoituksena oli selvittää, kuinka uusi asunto-osakeyhtiölaki on vaikuttanut isännöitsijän ja taloyhtiön hallituksen tehtäviin. Insinöörityön tiedonhankinnassa käytettiin kyselymenetelmää. Kysely toteutettiin sähköisellä lomakkeella. Kysely lähetettiin OP-Kiinteistökeskus Oy:n Kajaanin toimipisteen isännöimien taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajille. OP-Kiinteistökeskus Oy:n isännöitsijöille kysely lähetettiin valtakunnallisesti.</p> <p>Kyselyistä saadut tulokset ovat koottuna insinöörityössä. Tuloksien pohjalta on analysoitu ja arvioitu, kuinka uusi laki on vaikuttanut isännöitsijän ja taloyhtiön hallituksen tehtäviin.</p> <p>Insinöörityön alussa käsitellään yleisesti asunto-osakeyhtiölakia ja esitellään asunto-osakeyhtiölain historia. Tämän jälkeen perehdytään uuden lain tuomiin muutoksiin edeltäneeseen lakiin nähden ja esitellään lain vaikutuksia eri osapuoliin. Keskeisimmät muutokset käydään tarkemmin lävitse. Kolme kokonaan uutta uuden lain myötä tullutta asiaa käsitellään tarkemmin. Näitä ovat kunnossapitotarveselvitys ja osakkaanmuutostyöilmoitus sekä hissien jälkiasentaminen. Ennen tutkimustuloksien esittelyä kerrotaan kuinka tutkimus toteutettiin. Tutkimuksen tulokset on kirjoitettu omina kappaleinaan.</p> <p>Analysointiosiossa pohditaan kuinka työ on tehty ja millainen työn tekeminen on ollut prosessina. Yhteenvedossa kootaan koko insinöörityön sisältö.</p>	
Kieli	Suomi
Asiasanat	asunto-osakeyhtiölaki, isännöinti
Säilytyspaikka	<input type="checkbox"/> Verkkokirjasto Theseus <input type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun kirjasto

School School of Engineering	Degree Programme Construction Engineering
Author Lauri Moilanen	
Title New Housing Corporation Legislation and Responsibilities of Housing Managers and Associations	
Optional Professional Studies	Instructor(s) Jari Kurtelius, Principal Lecturer
	Commissioned by OP-Kiinteistökeskus Kainuu Oy
Date Spring 2012	Total Number of Pages and Appendices 34+10
<p>This Bachelor's thesis was commissioned by the company called OP-Kiinteistökeskus Oy. The objective of the thesis was to study how the new housing corporation law has affected the responsibilities of housing managers and Board of Directors in housing associations. This thesis aims at improving the effectiveness of working habits at OP-Kiinteistökeskus and the distribution of the responsibilities between the housing managers and Board of Directors. In the thesis the changes in the responsibilities was studied.</p> <p>The material to study the changes in the responsibilities was gathered by using a questionnaire. Two different kinds of questionnaires were made, one for the housing managers and one for the Chairmen of the Board. The questionnaires included both structured and open-ended questions. The questionnaires were sent to the chosen informants, and the data in the questionnaires was summarized.</p> <p>As a result, it was found out that the new law has had both positive and negative effects on the management of housing corporations because the new law brought a couple of totally new responsibilities to be taken care of. It is too early to say what the effects will really be in the future. One of the informants even thought that there is no difference at all when compared to the old legislation.</p>	
Language of Thesis	Finnish
Keywords	housing corporation law, property management
Deposited at	<input type="checkbox"/> Electronic library Theseus <input type="checkbox"/> Library of Kajaani University of Applied Sciences

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	1
2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI	3
2.1 Asunto-osakeyhtiölain historia	3
2.2 Tausta ja perustelut lain uudistukselle	3
2.3 Asunto-osakeyhtiölain tavoitteet	4
3 MUUTOKSET ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAISSA	5
3.1 Uuden asunto-osakeyhtiölain saama kritiikki	5
3.2 Keskeisimmät muutokset	6
3.2.1 Kunnossapitotarveselvitys	11
3.2.2 Kunnossapitotyöstä ilmoittaminen	13
3.2.3 Hissin jälkiasentaminen	14
4 ISÄNNÖITSIJÄN JA TALOYHTIÖN HALLITUKSEN TEHTÄVÄT	16
4.1 Isännöitsijän toimenkuva	16
4.2 Muutokset isännöitsijän tehtävissä	17
4.3 Taloyhtiön hallituksen tehtävät	18
5 TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN	19
6 LAIN VAIKUTUKSET ISÄNNÖITSIJÄN TOIMESSA	22
6.1 Tutkimuksen tulokset	22
6.2 Vaikutukset ja kokemukset	25
7 LAIN VAIKUTUKSET TALOYHTIÖN HALLITUKSEN TEHTÄVISSÄ	27
7.1 Tutkimuksen tulokset	27
7.2 Vaikutukset ja kokemukset	30
8 ANALYSOINTIOSIO	32
9 YHTEENVETO	33
LÄHTEET	34
LIITTEET	

1 JOHDANTO

Suoritin ammattikorkeakoulun työharjoittelujakson vuoden 2011 keväällä Kajaanin OP-Kiinteistökeskuksella. Työharjoittelu kesti yhteensä viisi kuukautta. Aloitin työharjoitteluni Realia Oy:ssä, jonka liiketoiminnot OP-Kiinteistökeskus Oy osti Kainuussa työharjoittelun aikana. Työharjoitteluni loppuvaiheessa olleessa palautekeskustelussa sovimme alustavasti insinööriyöni aiheen yhdessä OP-Kiinteistökeskuksen puolesta olleen työharjoitteluohjaajani ja ammattikorkeakoulun opettajani kanssa. Syyskuussa insinööriyöni aihe päätettiin lopullisesti ja työnimeksi tuli Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset isännöitsijän ja hallituksen tehtäviin.

Aiempi asunto-osakeyhtiölaki oli jäänyt jälkeen nykypäivän vaatimuksista. Tästä syystä oli tarpeen uudistaa laki vastaamaan nyky-yhteiskunnan vaatimuksia. Asunto-osakeyhtiölaki koskettaa suoraan ja välillisesti yli puolta Suomen kansasta, uuden lain tuomat muutokset vaikuttavat siis useiden elämään. Isännöitsijän ja taloyhtiön hallituksen tehtäviin ja vastuuseen vaikutus on myös merkittävä. Uusi laki on ollut voimassa noin puolitoista vuotta, joten lain vaikutuksia on vielä hieman vaikea tarkastella.

Insinööriyön tarkoituksena on selvittää, kuinka uusi asunto-osakeyhtiölaki on vaikuttanut isännöitsijän ja hallituksen tehtäviin. Insinööriyöhön on kerätty tietoa asunto-osakeyhtiölain historiasta ja esitelty laissa tapahtuneet muutokset. Toteutin insinööriyössäni kyselytutkimuksen, jonka tarkoituksena oli saada tietoa suoraan isännöitsijöiltä ja hallituksen puheenjohtajilta. Kyselytutkimukseen vastasivat OP-Kiinteistökeskuksen isännöitsijät ja OP-Kiinteistökeskuksen Kajaanin toimipisteen taloyhtiöiden hallituksen puheenjohtajia. Näiden kyselyjen pohjalta on koottu lain vaikutukset isännöitsijän ja hallituksen tehtäviin. Kyselyjen perusteella voidaan arvioida lain tuomia muutoksia.

Insinööriyön alussa käsitellään yleisesti asunto-osakeyhtiölakia ja sen historiaa. Insinööriyössä kerrotaan uuden lain muutoksista edeltäneeseen lakiin nähden ja kuinka laki on vaikuttanut isännöitsijän ja taloyhtiön hallituksen tehtäviin. Keskeisimmät muutokset käydään tarkemmin lävitse. Kolme kokonaan uutta uuden lain myötä tullutta asiaa käsitellään muita muutoksia tarkemmin. Näitä ovat kunnossapitotarveselvitys ja kunnossapitotöistä ilmoittaminen sekä hissipykälä, jossa hissien jälkiasentamisesta aiheutuvat kustannukset voidaan jakaa tavallisesta vastikeperusteesta poiketen, pohjautuen huoneiston

käyntikerrokseen. Työssä esitellään millaisia tehtäviä isännöitsijällä ja taloyhtiön hallituksella on taloyhtiön toiminnan kannalta sekä kuinka tehtävät ovat muuttuneet aiempaan lakiin nähden. Ennen tutkimustuloksien esittelyä kerrotaan kyselylomakkeiden laatimisesta ja sähköisten kyselyjen toteuttamisesta. Kyselyistä saatujen tuloksien pohjalta koottiin insinööriyön loppuosio.

Insinööriyössäni uudella lailla tarkoitetaan 1.7.2010 voimaan tullutta asunto-osakeyhtiölakia ja vanhalla lailla 1.1.1992 voimaan tullutta lakia.

2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI

Suomalainen asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen on ainutlaatuista. Muissa maissa huoneiston omistajuus on järjestetty monimutkaisin tavoin. Muissa Pohjoismaissa kerrostalohuoneiston omistajuuden sijasta usein asukkaalla on pitkäaikainen vuokrasopimus huoneistoon. Asukas voi olla osuustoiminnallisen yhteisön jäsen eli kuulua asumisoikeusyhdistykseen, jolle huoneiston hallinta perustuu. Kerrostalon yhteisten tilojen hallinnointi kuuluu asumisoikeusyhdistykselle. [1, s.14–15.]

2.1 Asunto-osakeyhtiölain historia

Ensimmäiset huoneiston vuokrasuhteet perustuivat vuona 1734 säädettyyn maakaarilakiin. Kaupungistumisen myötä 1870–1880 aikoihin syntyivät vuokra-asuntomarkkinat. Nykyisten asunto-osakeyhtiöiden edeltäjät syntyivät 1880 -luvun jälkeen. Näitä kutsuttiin työväen asuntoyhtiöiksi. Suomen kansasta asui kaupungeissa 1900 -luvun alussa vain 12,5 %. Asunto-osakeyhtiömuotoinen rakentaminen rupesi hallitsemaan rakentamista 1920 -luvun alusta. Vuonna 1925 säädettiin ensimmäinen asumista säätelevä laki, tätä kutsuttiin huoneenvuokralaiksi. Ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki säädettiin seuraavana vuonna. Lain säätäminen merkitsi vain aiemman käytännön virallistamista. Järjestyksessään toinen asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan vuonna 1992. Laki oli aikaisempaa laajempi mutta sisälsi useita viittauksia muun muassa osakeyhtiölakiin. [2, s. 23–27.]

2.2 Tausta ja perustelut lain uudistukselle

Uusi asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009) tuli voimaan 1.7.2010 lain voimaantulosta annetun lain (1600/2009) mukaisesti. Vanha laki oli valmisteltu 1960–1980-luvuilla. Hyvä rakennustapa oli muuttunut tämän jälkeen paljon. Edeltäneessä laissa oli myös useita viittauksia osakeyhtiölakiin etenkin harvemmin käytettävissä asioissa, mikä teki lain lukemisesta työlästä.

Edeltänyt laki, asunto-osakeyhtiölaki 809/1991, tuli voimaan 1.1.1992. Tuota lakia muutettiin 1.6.2001 jolloin perusparannusta, uudistusta, lisärakentamista ja lisäalueen hankkimista koskevaan yhtiökokouksen päätökseen sovellettavien säännösten muutos tuli voimaan. Muun lainsäädännön kuten osakeyhtiölain ja tilintarkastuslain mukana asunto-osakeyhtiölakiin (809/1991) tehtiin muutoksia. [3, s. 8]

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa ei ole lähdetty muuttamaan voimassa olevia periaatteita tai osakkeenomistajan velvollisuuksia ja oikeuksia. Lain muutokset koskevat menettelytapoja ja sääntelyjen selvennyksiä. [3, s. 13]

2.3 Asunto-osakeyhtiölain tavoitteet

Uuden lain tavoitteena on ollut luoda laki, joka palvelee aiempaa paremmin asunto-osakeyhtiöitä. Laki on pyritty kirjoittamaan helposti ymmärrettävään muotoon, jotta osakkeenomistajat ja hallituksen jäsenet voivat tulkita lakia helposti. Uudella lailla on pyritty palvelemaan paremmin pieniä asunto-osakeyhtiöitä, joissa ei välttämättä ole isännöitsijää tai isännöitsijä ei ole kiinteistöalan ammattilainen. Uudistuksen myötä pyritään ottamaan huomioon osakkaiden muuttuneet tarpeet ja kannustamaan heitä pitämään huolta osakehuoneistoistansa. Laki pyrkii parantamaan asunto-osakeyhtiömuotoisen asumisen tehokkuutta ja turvallisuutta. Lain tarkoitus on kannustaa kunnossapitotöihin ja selventää päätöksen tekemistä asunto-osakeyhtiöissä. Laissa määritellään selvemmin taloyhtiön ja osakkaan sekä osakkaan itsemääräämisoikeuden ja yhteisen päätöksenteon väliset vastuurajat. [1, s. 16–18] [3, s.25–26.]

Uuden lain alussa on käsitelty kaikkia asunto-osakeyhtiöitä koskevat pykälät. Pykälät käsittelevät hallinnolliset ja kunnossapidolliset asiat. Lain loppupuolella käsitellään harvemmin tarvittavia pykäläiä, kuten yhtiön perustamista. Laissa ei enää viitata osakeyhtiölakiin, mistä johtuen uuden lain pykälä- ja sivumäärä ovat kasvaneet. Tällä on pyritty helpottamaan lain luettavuutta. [3, s.26–27.]

3 MUUTOKSET ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAISSA

Yhteensä uusi asunto-osakeyhtiölaki tuo 25 keskeistä muutosta edelliseen lakiin nähden. Muutoksista usean tarkoituksena on selventää tai helpottaa lukemista vanhan lain kohtiin verrattuna. [4, s.9-14.]

3.1 Uuden asunto-osakeyhtiölain saama kritiikki

Ennen kuin uusi laki tuli voimaan, sitä moitittiin pituudesta ja asukkaiden vapauksien rajoittamisesta. Lain valmisteluvaiheessa esitettiin kritiikkiä, ettei tavallisia asukkaita olisi kuultu lakia valmisteltaessa. Todellisuudessa lakia valmisteli ryhmä lakimiehiä. Lakimiehet edustivat myös kiinteistönomistajia ja heidän työnsä tulokset olivat avoimesti arvioitavissa. Asunto-osakeyhtiölakityöryhmä kiinnitti erityisesti huomiota osakkaiden yhdenvertaisuuteen ja että yhdenvertaisuus toteutuu sekä taloyhtiön etuun. [5, s.44–45.]

Uuden lain saama kritiikki on ollut osittain perusteetonta. Lain soveltaminen käytäntöön oli aluksi vaikeaa, mutta ei tästä voida syyttää yksin uutta lakia. Mitä kauemmin lakia on tulkittu, sitä toimivammaksi se on huomattu. Osakkeenomistajan ja taloyhtiön väliseen oikeusasemaan ei tullut muutoksia. Vaikka laki on pitkä, siinä ei ole enää viittäuksia toisiin lakeihin. Taloyhtiön hallituksen tarvitsemat säännökset löytyvät lain alusta, jotta tiedonsaanti helpottuu. Tarkentuneet menettelytavat koskien kunnossapitoa ja muutostöitä ovat saaneet moitteita. Vanhaan lakiin nähden asian ydin ei ole muuttunut, mutta uudessa laissa on kerrottu tarkemmin menettelytavat. [5, s. 44–45.]

Hallituksen jäsenen vastuu ei ole muuttunut aiempaan lakiin nähden. Mikäli omalla huolimattomuudellaan aiheuttaa vahinkoa, on samalla tavalla vastuussa kuin aikaisemminkin. Vastuun lisääntymiseksi koettiin uudessa laissa oleva ”tuottamusolettama”. Tämä tarkoittaa sitä, että vahinko on aiheutettu yhtiöjärjestystä tai asunto-osakeyhtiölakia rikkoen. Hallituksen jäsenen tulee osoittaa toimineensa huolellisesti vapautuakseen vastuusta. Uuden lain vahingonkorvausluku on tasapainoinen. Kun vahingonaiheuttajan tulee näyttää huolellisuutensa, vastaa se oikeuskirjallisuutta, käytäntöä ja yleistä oikeustajua. [5, s. 44–45.]

3.2 Keskeisimmät muutokset

Tämän kappaleen lähteenä on käytetty asunto-osakeyhtiölakioasta. [4, s. 9–14.] Sulkuihin on merkitty lain kohta, jossa säännös on.

Kunnossapitovastuun menettelytapojen selventäminen

Uudessa laissa ei ole lähdetty muuttamaan kunnossapitovastuuta koskevia periaatteita, mutta menettelysäännöksiä on selvennetty. Osakkeenomistaja on ilmoitusvelvollinen kunnossapitotyöstä, vanhassa laissa ilmoitusvelvollisuus koski vain muutostyötä. Kunnossapito ja muutostyö voi vaikuttaa muihin osakkeenomistajiin samoilla tavoin, joten on perusteltua ilmoittaa myös kunnossapitotöistä. (UAOL, 4. luku, 7 §)

Uudessa laissa ilmaistaan selkeämmin kuinka vahingonkorvaussäännöksiä sovelletaan kunnossapitovastuuseen. Tavoite on, että uuden lain mukaan säännellyissä tilanteissa vahingonkorvausvastuu määräytyy mahdollisimman selkeästi eri osapuolten välillä. (UAOL, 24. luku)

Yhtiön kunnossapitovelvollisuus rakenteissa ja laitteissa

Osakkeenomistaja vastaa huoneiston niistä pinnoista, laitteista ja rakenteista, joiden kulumiseen hän voi toiminnallaan vaikuttaa. Taloyhtiön vastuulle siirtyy wc-laitteet. (UAOL, 4. luku, 2 §)

Laajennetaan taloyhtiön vastuu koskien perusjärjestelmiä

Taloyhtiön kunnossapitovastuuta laajennettiin kanavien ja putkien osalta siten, että yhtiö vastaa tietyistä asennuttamistaan perusjärjestelmistä. Vanhan lain mukaan taloyhtiö ei vastannut laitteista, joita oli kytketty johtoihin. (UAOL, 4. luku, 1 §)

Selvennetään taloyhtiön vastuuta vaurioiden korjaamisessa

Taloyhtiön vastuulla on korjata aiheuttamansa vaurio alkuperäistasoon. Alkuperäistaso on taso, jossa huoneisto on ollut alun perin, ellei tätä tasoa ole muutettu peruskorjausten tai –parannuksien yhteydessä. (UAOL, 4. luku; 1 §, 4 § ja 5 §)

Rajoitetaan yhtiökokouksen päätösvaltaa tehdä muita osakkeenomistajalle kuuluvia kunnossapitotöitä

Yhtiökokouksen päätöksellä voidaan päättää yhtä osakkeenomistajaa koskevasta kunnossapitotyön rahoittamisesta kaikilta osakkeenomistajilta perittävällä vastikkeella vain jos se on osa taloyhtiön kunnossapitotyötä, taloyhtiön uudistusta tai kunnossapitotyö on taloyhtiön talouden kannalta tarkoituksenmukainen. Mikäli tällainen toimenpide suoritetaan, sillä ei saa loukata osakkaiden yhdenvertaisuutta. (UAOL, 4. luku, 1 §)

Selvennetään vastuuta kunnossapitotyön valvonnasta ja selvityskuluista

Osakkeenomistajan tekemä tai teettämä kunnossapitotyö voi aiheuttaa haittaa taloyhtiölle tai muille osakkeenomistajille. Tästä syystä uuteen lakiin on ollut tarpeellista kirjata taloyhtiön johdon oikeus (ei ole velvollisuus) valvoa kunnossapitotyötä. Mikäli taloyhtiön johto ei järjestä valvontaa kunnossapitotyöhön ja työstä aiheutuu vahinko, voi johto joutua korvausvastuuseen taloyhtiölle aiheutuneista vahingoista. Vanhassa laissa ei ollut pykälää, että taloyhtiö olisi voinut valvoa osakkeenomistajan kunnossapitotyötä, vain muutostyön valvonnasta oli säädetty. (UAOL, 4. luku, 4 § ja 9 §)

Osakkeenomistaja on vastuussa kaikista kunnossapitotyöstä aiheutuvista kuluista, näihin lukeutuu myös valvonnasta aiheutuvat kustannukset. Taloyhtiön johto voi käyttää valvonnassa ulkopuolista asiantuntijaa, josta aiheutuvat kustannukset kuuluvat osakkeenomistajalle. Ulkopuolisen valvojan kustannukset tulee olla kunnossapitotyön laajuuden ja laadun mukaiset. (UAOL, 4. luku, 4 §)

Säädetään taloyhtiön velvollisuudesta antaa ja säilyttää kunnossapitotietoja

Taloyhtiön tulee säilyttää sellaiset kunnossapitotöitä koskevat ilmoitukset, jotka voivat vaikuttaa osakkeenomistajan tai osakkeenostajan oikeuksiin tai velvollisuuksiin. Osakehuoneiston isännöitsijäntodistuksessa tulee mainita osakehuoneistoa koskevat kunnossapitotyöt. Taloyhtiö ei ole vastuussa ilmoitettujen tietojen oikeellisuudesta. Vanhan lain aikaan tällaisia tietoja saattoi olla mahdoton saada. Ilmoitukset tulee säilyttää huoneistokohtaisesti taloyhtiön olemassaolon ajan. Vanhassa laissa ei ollut tällaista säännöstä. Uuden lain myötä huoneistokohtaisista kunnossapitotöistä tulee pitää kirjaa. Ne ovat tarpeen kiinteistöjen hyvän hoidon, isännöitsijäntodistuksen vaatimusten ja vastuusuhteiden selventämisen takia. (UAOL, 7. luku, 28 §)

Säädetään suojakeinoista taloyhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapidon laiminlyönnin ehkäisemiseksi

Taloyhtiöllä on oikeus teettää kunnossapitotöitä osakkeenomistajan kustannuksella, mikäli osakkeenomistaja laiminlyö yhtiöjärjestyksen tai lain mukaisen kunnossapitovastuunsa. Oikeus toimii myös toisinpäin, mikäli taloyhtiö laiminlyö kunnossapitovastuunsa. Uuden lain säännöksellä on pyritty monipuolistamaan keinoja joilla puututaan huoneiston hoidon laiminlyöntiin. Oikeus teettää kunnossapitotöitä osakkeenomistajan kustannuksella on lievempi keino kuin huoneiston hallintaan ottaminen. Vanhassa laissa ei ollut vastaavaa säännöstä. (UAOL, 4. luku, 4 §)

Selvennetään muutostyön suorittamista

Taloyhtiön ja osakkeenomistajan suorittamat muutostyöoikeudet pysyvät ennallaan. Suorittamisen menettelytapoja selvennetään jotta muutostyöt tulee suunniteltua, toteutettua ja valvottua hyvän rakennustavan mukaisesti. Muutostöistä ilmoittaminen, niiden valvominen ja vastuu muutostöissä ovat samanlaiset kuin kunnossapitotöissä. (UAOL, 5. luku)

Vastikerahoitusmahdollisuutta laajennetaan ja helpotetaan

Kyseistä säännöstä on laajennettu siten, että vastikerahoitteisesti voidaan rahoittaa kaikki yhtiökokouksessa päätetyt perusparannukset, uudistukset, lisärakentamiset, hankinnat ja muut muutokset. Uuden lain myötä yhtiökokouksen enemmistö päätöksellä voidaan päättää myös sellaisen hankkeen toteuttamisesta, jolle on yhtiöjärjestykseen kirjattu toteuttamismahdollisuus. Taloyhtiön perustamisvaiheessa voidaan esimerkiksi yhtiöjärjestykseen kirjata varaus uima-altaan rakentamista varten. (UAOL, 6. luku, 30 § ja 31 §)

Taloyhtiön saaman säästön perusteella helpotetaan yhtiövastikkeeseen alentamista

Yhtiökokouksen tavallisella enemmistö päätöksellä voidaan päättää vastikkeesta poikkeamisesta muutostyön yhteydessä. Edellytyksenä tälle on, että taloyhtiön suorittaman muutostyön yhteydessä kyseiselle huoneistolle ei tarvitse tehdä muutostyötä ja muutos on suoritettu jo siinä huoneistossa. Osakkeenomistajan aikaisemmin suorittaman kunnossapitotyön myötä taloyhtiölle aiheutuva säästö sen suorittamassa kunnossapitotyössä on myös oikeuttava vastikkeesta poikkeamiseen. Edellytyksenä tälle on, että taloyhtiö säästää omassa kunnossapitotyössään. (UAOL, 6. luku, 32 §)

Tietyn käyttötarkoituksen mukaisten huoneistojen uudistuksen kustannusten jakamista helpotetaan

Yhtiökokouksen tavallisella enemmistöpäätöksellä voidaan päättää vastikkeen perimättäjäättämisestä eri käyttötarkoituksen osakehuoneistoilta, mikäli uudistus palvelee vain toisen käyttötarkoituksen osakehuoneistoja. (UAOL, 6. luku, 32 §)

Selvennetään vastikerahotteisten hyödykkeiden hankinnan edellytyksiä

Uudessa laissa säädetään taloyhtiön toiminnan tai rakennuksen käyttöön sidonnaisen tavanomaisen hyödykkeen hankinnasta aiheutuvien kulujen kattamisesta vastikkeilla. Säännöksen tarkoitus on selventää sääntelyä. Yhteishankinnalla voidaan alentaa hankkimisesta aiheutuvia kustannuksia. Joidenkin hyödykkeiden hankintaa voivat rajoittaa muut lait esimerkiksi sähkömarkkinalaki. Sähkömarkkinalaissa on säännökset joiden mukaan käyttäjällä on oikeus valita sähköntoimittaja. Vanhassa laissa ei tällaista säädöstä ollut, vaikkakin käytännössä asia näin oli. (UAOL, 6. luku, 31 §)

Helpotetaan yhtiökokouksen järjestämistä ja päätöksentekoa

Vanhan lain periaatteet koskien yhtiökokousta on säilytetty. Uudessa laissa niiden luettavuutta ja ymmärrettävyyttä on parannettu sekä ne ovat koottu yhdeksi luvuksi. Helpotetaan toisen henkilön valtuuttamista toimimaan yhtiökokouksessa. Päätöksen tekoa asioissa, joihin ei tarvitse yhtiökokouksen päätöstä, helpotetaan. Yhtiökokouskutsu tulee lähettää viimeistään kaksi viikkoa ennen kokouksen päivämäärää, aikaisemmin viimeistään yhtä viikkoa ennen. (UAOL, 6. luku)

Maallikkotilintarkastus korvataan toiminnantarkastajalla

Uuden lain mukaan taloyhtiön tulee valita toiminnantarkastaja, mikäli sillä ei ole KHT- tai HTM-tilintarkastajaa tai yhtiöjärjestyksessä ei määrätä toisin. Toiminnantarkastaja korvaa maallikkotilintarkastuksen vuonna 2012 päättyvän tilintarkastuslain mukaisen siirtymäjaksan jälkeen. Taloyhtiöissä, joissa on huoneistoja 30 tai sitä enemmän, on kuitenkin aina valittava vähintään yksi tilintarkastaja. (UAOL, 9. luku, 6 §)

Lunastuslausekkeiden käyttöä selvennetään ja yhdenmukaistetaan

Uudessa laissa kerrotaan yksityiskohtaisesti millainen lunastusoikeus voi sisällöltään olla ja pakottavat säännökset lunastusmenettelystä. Tarkoitus on vähentää tilanteita, joissa

yhtiöjärjestykseen kirjoitetun lunastuslausekkeen rakenne ei ole helposti ymmärrettävissä. Lunastuslauseke voi olla niin virheellinen ja/tai puutteellinen, ettei se sovellu käytäntöön ollenkaan. Uuden lain säännökseen on otettu vain lunastuslausekkeen vähimmäisvaatimukset, lunastusoikeus ja ketkä ovat oikeutettuja lunastamaan. (UAOL, 2. luku, 5 §)

Mahdollistetaan taloyhtiön jakautuminen ja yhtiömuodon muuttaminen

Uuden lain myötä on mahdollistettu myös asunto-osakeyhtiön jakautuminen. Jakautumiseen vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien myöntymys. (UAOL, 20. luku, 1 §)

Vahingonkorvaussäännöksen muuttaminen riittävän kattavaksi

Uudesta laista löytyy mahdollisimman laajat säännökset taloyhtiötä, johtoa ja osakkeenomistajaa koskevat vahingonkorvausvastuut, kun vahinkoa aiheutetaan rikkoen asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyä. Riittävän laajoilla säännöksillä on pyritty selventämään oikeustilaa. Henkilön tulee korvata vahinko, jonka hän on tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttanut taloyhtiölle tai toiselle henkilölle.

Uudessa laissa on aiempaa selvemmin sanottu, että lakia sovelletaan myös sellaisiin tapauksiin, joissa osakkeenomistaja on laiminlyönyt kunnossapitovastuuta tai muutostöitä. Vahingonkorvauksen perusteita muutettiin niin, ettei laiminlyönnin tarvitse olla törkeä. (UAOL, 24. luku)

Helpotetaan uuden lain soveltamista keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin

Uudessa laissa on mahdollisuus soveltaa vain tiettyjä asunto-osakeyhtiölain säännöksiä keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin. Tästä tulee määrätä näiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä. (UAOL, 28. luku 1 §)

Selvennetään isännöitsijäntodistuksen sisältöä

Todistukseen tulevat näkyviin kunnossapitotyöt taloyhtiön yhteisissä tiloissa ja rakenteissa. Todistuksesta ilmenee myös kyseisessä huoneistossa tehdyt muutos- ja kunnossapitotyöt. (UAOL, 7. luku 28 §)

Kunnossapitotarve tulee käsitellä vuosittain yhtiökokouksessa

Käsitellään kohdassa 3.2.1. (UAOL, 6. luku, 3 §)

Säädetään taloyhtiön kunnossapitotyötä koskevasta ilmoitusvelvollisuudesta

Käsitellään kohdassa 3.2.2 (UAOL, 4. luku, 6 §)

Säädetään osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuudesta etukäteen tehtäessä kunnossapitotöitä

Käsitellään kohdassa 3.2.2 (UAOL, 4. luku, 7 §)

Hissin jälkiasentamisesta aiheutuvien kustannuksien jyvittäminen

Käsitellään kohdassa 3.2.3 (UAOL, 6. luku, 32 §)

3.2.1 Kunnossapitotarveselvitys

Varsinaisessa yhtiökokouksessa tulee kirjallisesti esittää selvitys sekä tulevista kunnossapitotöistä ja jo tehdyistä korjaustoimista ajankohtineen. Kunnossapitotarveselvityksessä esitetään seuraavalle viidelle vuodelle ne korjaustoimenpiteet, jotka laajuudeltaan olennaisesti vaikuttavat osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Sitä laki ei määrittele mitä pidetään olennaisena, mutta ainakin peruskorjaukset ja perusparannukset ovat tällaisia hankkeita. [3, s. 115] [6, s. 331–333]

Kunnossapitotarveselvityksessä seuraavan viiden vuoden ajalle mainitut korjaustarpeet tulevat näkymään isännöitsijäntodistuksessa. Tämä palvelee etenkin osakkeenostajaa. Kunnossapitotarveselvitys on nimenmukaisesti selvitys seuraavan viiden vuoden ajalle. Tietyn korjauksen esittäminen selvityksessä ei edellytä mitään toimia. Korjauksen eteenpäin vieminen voidaan aloittaa jo vuosia ennen varsinaista korjaamisprosessia suunnitelmien tekemisellä ja keräämällä varoja kyseessä olevaan korjaukseen.

Kunnossapitotarveselvityksen tavoite

Säännöksen tarkoituksena on edistää pitkäjänteistä kiinteistönhoitoa ja helpottaa varojen keräämistä tulevia korjaustoimia varten. Vaatimuksella selvityksen laadinnasta halutaan panostaa rakennuksien kunnan tarkkailemiseen ja suunnitelmallisuuteen. [6, s. 331–333]

Kunnossapitotarveselvityksen avulla osakkeenomistajalle voidaan osoittaa milloin ja minkä suuruisia vaikutuksia korjaustoimenpiteellä on vastikkeeseen. [7, s.2]

Kunnossapitotarveselvityksen laadinta

Laki ei määrittele tarkemmin minkälainen selvityksen tulee olla yhtiöiden erilaisuuden vuoksi. Lain esitöissä on kerrottu, että selvitys tulee laatia hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti. Hallituksen tehtävä on laatia kunnossapitotarveselvitys ja esittää se yhtiökokouksessa. Kunnossapitotarveselvitystä laadittaessa tulee huomioida tarkasteluajalle osuvien korjaustoimenpiteiden ajoittaminen. Selvityksessä tulisi olla myös hinta-arviot siinä esiintyville korjaustoimenpiteille. [6, s. 331–333] [7, s. 13–14]

Suomen kiinteistöliiton internetsivuilta on mahdollisuus saada mallipohja kunnossapitotarveselvityksen laadinnalle. Lomakkeen täyttäminen vaatii rekisteröitymisen palveluun. Taloyhtiön hallitus voi käyttää apunaan KH 90–00403, Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot (2008) -ohjekorttia apunaan laatiessaan kunnossapitotarveselvitystä. Taloyhtio.net -internetsivuilta löytyy käyttöikälaskuri, joka helpottaa tietyn rakennusosan kunnossapitojakson selvittämistä. Tämäkin palvelu vaatii rekisteröitymisen.

Suomen kiinteistöliitto kertoi ennen kuin ensimmäinen kunnossapitotarveselvitys tuli esittää yhtiökokouksessa vuoden 2011 keväällä, että 40 %:ssa taloyhtiöistä katsottiin mahdolliseksi tehdä selvitys itse ja lopuissa 60 %:ssa käytettiin ulkopuolista asiantuntijaa. [8.]

Kunnossapitotarveselvityksen vaikutus

Yleisesti kiinteistöissä on kertynyt ”korjausvelkaa” ajan myötä. Suuriin remontteihin ei ole haluttu ryhtyä ellei ole ollut pakottava tarve. Kunnossapitotarveselvityksen myötä yleinen tietämys kiinteistöjen korjaamisen tarpeellisuudesta on kasvanut. Ihmiset haluavat pitää huolta omaisuudestaan. He myös pitävät ennakoivaa valmistautumista ja tietämystä hyvänä asiana.

Kun selvitys on huolellisesti laadittu, taloyhtiön hallitus vapautuu vastuustaan tilanteissa, että laadinnan jälkeen ilmeni yllättäen merkittävä korjaustarve. Välillisesti asumisen kustannukset voivat nousta, mutta suunnitelmallisuus parantaa rakennuksien arvoa. [7, s. 24]

3.2.2 Kunnossapitotyöstä ilmoittaminen

Taloyhtiön ilmoitusvelvollisuus

Taloyhtiöllä on velvollisuus ilmoittaa riittävän ajoissa kunnossapitotöistä. Taloyhtiössä suoritettavasta kunnossapitotyöstä tulee taloyhtiön ilmoittaa osakkeenomistajalle ja mahdolliselle vuokralaiselle, mikäli kunnossapitotyö vaikuttaa huoneiston käyttämiseen. Ilmoituksen jättämiselle ei ole uudessa laissa määritelty vähimmäisaikaa, koska kunnossapitotyöt vaihtelevat laajuudeltaan ja laadultaan suuresti. Ilmoituksen luonteestakaan ei ole määrätty uudessa laissa mutta sen tulee olla sellainen, että osakkeenomistaja voi tarvittavalla tavalla varautua omalta osaltaan tulevaan kunnossapitotyöhön. Taloyhtiö voi ilmoittaa tulevasta kunnossapitotyöstä vaikka siitä ei vielä olisikaan yhtiökokouksen päätöstä. Ilmoitusta ei kuitenkaan tarvitse tehdä akuuteista kunnossapitotöistä, joiden lykkääminen aiheuttaisi haittaa taloyhtiölle. Vanhassa laissa ei ollut vastaavaa pykälää. [4, s.10] [9.]

Osakkaan muutostyöilmoitus

Osakkeenomistajalla on ilmoitusvelvollisuus omasta kunnossapitotyöstään. Ilmoitus tulee tehdä kirjallisena etukäteen isännöitsijälle tai hallitukselle. Osakkeenomistajan on perusteltua ilmoittaa omasta kunnossapitotyöstään, koska se voi koskea myös taloyhtiötä tai muita osakkeenomistajia. Toiseen osakkeenomistajaan vaikuttava muutos voi olla myös aistein havaittava muutos kosteudessa, lämpötilassa tai valaistuksessa. Pelkästä kunnossapitotyön työaikaisista haitoista ei kuitenkaan tarvitse ilmoittaa, koska ne katsotaan tavanomaiseksi. Vanhassa laissa ei ollut vastaavaa pykälää, vanhan lain pykälä koski vain muutostyötä. [4, s.10] [9.]

Ilmoitusta ei tarvitse tehdä kun muutostyö tai kunnossapito ei vaikuta muun kuin osakkeenomistajan vastuulla olevaan huoneiston tai kiinteistön osaan. Seuraavista korjauksista tai muutoksista ei tarvitse tehdä ilmoitusta:

- tapetointi ja maalaus

- lattiapinnoitteen vaihtaminen vastaavaan, esimerkiksi parketin vaihtaminen uuteen
- kuivatiilojen (tilat, joissa ei ole vedeneristystä) kaappien asentaminen tai rakentaminen ja poistaminen, jos työ ei vaikuta ilmanvaihtoon
- märkätilojen (tilat, joissa on vedeneristys vaikka vain pienellä osalla) kaappien asentaminen, jos työ ei vaikuta ilmanvaihtoon, viemäröintiin tai vedeneristykseen
- astian- tai pyykinpesukoneen asentaminen, mikäli tarvittavat liitännät ovat olemassa
- huonekorkeuden laskeminen, jos tämä ei vaikuta sähköjohtoihin tai ilmanvaihtokanaviin
- huoneiston väliovien poistaminen tai vaihtaminen.

3.2.3 Hissin jälkiasentaminen

Aiemmassa laissa ei ollut mahdollisuutta jakaa kustannuksia tai asentaa hissiä vain osaan porrashuoneista tai rakennuksista. Tarvittiin yhtiökokouksen yksimielinen päätös asentamiselle ja kustannuksien jakamiselle vastikeperusteesta poiketen, mikä vaikeutti jälkiasentamista. Nykyisillä säännöksillä pyritään helpottamaan hissin jälkiasentamista taloyhtiöön ja ottamaan huomioon etu eri kerroksien välillä. [6, s. 421–422]

Hissin jälkiasentamista rakennukseen on helpotettu mahdollisuudella jyvittää kulut huoneiston käyntikerroksen mukaisesti. Jyvitystapaan on useita mahdollisuuksia. Liitteessä 3 on esimerkkejä kustannuksien jakamisesta. Taulukko löytyy Hallituksen esityksestä Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi. Hissin tuottama etu jakaantuu eri kerroksien välillä niin, että kulujen jakaminen tavallisen vastikeperusteen mukaisesti olisi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaiseksi katsotaan kustannusten jakamisperuste, jossa kustannukset ovat sidottuna kullekin huoneistolle tulevaan etuun. Jälkiasentamisesta voivat joutua maksamaan myös osakkeenomistajat, joiden huoneistoon on käynti katutasosta. Vaikka tällaiset huoneistot eivät hyödy hissin käyttämisestä, heidän huoneistonsa arvo nousee. Kyseistä säännöstä ei käytetä olemassa olevan hissin peruskorjaukseen. [4, s.12] [6, s. 422–425]

Lähtökohtana huoneistolle tulevalle edulle pidetään huoneiston sijainti kerrosta. Tehtäessä päätöstä hissien jälkiasentamisesta tietyn huoneiston arvonnousun ja kustannuksien täsmällinen määrittely ei kuitenkaan ole mahdollista. Yhtiökokouksen enemmistö päätöksellä voidaan poiketa vastikeperusteesta vain silloin kun kustannuksien jakamisen perusteena on huoneiston sijaintikerros. Tällä on pyritty helpottamaan päätöksen tekemistä ja estämään riitaisuuksia. [4, s.12]

4 ISÄNNÖITSIJÄN JA TALOYHTIÖN HALLITUKSEN TEHTÄVÄT

Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön päättävä elin on yhtiökokous. Yhtiökokouksessa päätettyjen asioiden toimeenpanovalta on hallituksella. Hallituksen tehtävänä on valita yhtiölle isännöitsijä. Isännöitsijän tehtävä on toimia opastajana ja valvoa, että asiat suoritetaan lainmukaisesti. Isännöitsijän ja hallituksen on yhdessä huolellisesti työskennellen edistettävä yhtiön etua. Hallituksella tulee olla puheenjohtaja aina kun hallituksessa on useita jäseniä. Isännöitsijä voi toimia hallituksen puheenjohtajana jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai kaikki osakkeenomistajat suostuvat siihen. Taloyhtiön johdossa toimii myös tilintarkastaja, joka valvoo osakkeenomistajien etua. [9.]

Taloyhtiöllä tulee olla hallitus. Hallituksessa olevien henkilöiden määrästä säädetään yhtiöjärjestyksessä. Hallitus valitsee jäsenistään yhden toimimaan puheenjohtajana. Hallitus toimii yhtiökokouksen alaisuudessa ja hallituksen tulee ajaa yhtiön etua huolellisesti toimien.

4.1 Isännöitsijän toimenkuva

Isännöitsijä toimii taloyhtiön hallituksen antamien ohjeiden ja määräyksien mukaisesti. Isännöitsijän yleisiin tehtäviin kuuluu vastata taloyhtiön rakennuksien ja kiinteistön kunnossapidosta sekä vastata jokapäiväisistä hallinnollisista asioista. Isännöitsijän vastuulla on taloyhtiön kirjanpidon lainmukaisuus ja varojen hankinnan järjestäminen luotettavalla tavalla. Isännöitsijä toimii yhdessä hallituksen kanssa ja hänen tulee antaa hallituksen jäsenille tarvittavat tiedot, jotta he voivat hoitaa tehtävänsä. [9.]

Yksi uuden lain muutoksista on, että isännöitsijäksi voidaan valita yhteisö. Tämä säännös (UAOL, 7. luku, 20 § 2.) tulee kuitenkin voimaan valtioneuvoston asetuksella myöhemmin säädettävänä ajankohtana. Kyseinen säännös ei tullut voimaan samanaikaisesti muun lain kanssa, koska kaupparekisteriin ei voitu teknisistä syistä merkitä yhteisöä isännöitsijäksi. (Tätä insinööriyttä kirjoitettaessa säännös ei ole vielä tullut voimaan). [9.]

4.2 Muutokset isännöitsijän tehtävissä

Vanhan lain aikaan:

- Isännöitsijänä voi toimia vain luonnollinen henkilö.
- Yhtiöjärjestyksessä voitiin määrätä yhtiökokouskutsun lähettamisestä. Kutsu oli lähetettävä aikaisintaan kuukautta ja viimeistään viikkoa ennen yhtiökokousta.
- Taloyhtiöllä ei ollut velvollisuutta korjaustarpeen ilmoittamisesta yhtiökokouksessa.
- Osakkaan tuli ilmoittaa merkittävistä muutostöistä.

Uuden lain voimaantulon jälkeen:

- Voidaan valita yhteisömuotoinen isännöitsijä. Jos yhteisö valitaan, tulee yhteisön nimetä päävastuullinen isännöitsijä henkilöstöstään.
- Uusi laki suo mahdollisuuden pitää varsinainen yhtiökokous kuuden kuukauden sisällä tilikauden päättymisestä, riippumatta mitä yhtiöjärjestyksessä säädetään kokouksen ajankohdasta.
- Kokouskutsut tulee lähettää viimeistään kaksi viikkoa ja enintään kaksi kuukautta ennen yhtiökokousta. Yhtiökokouskutsuja voidaan lähettää myös sähköisesti.
- On esitettävä seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarve varsinaisessa yhtiökokouksessa.
- Kaikista huoneiston muutos- ja kunnossapitotöistä tulee tehdä ilmoitus hallitukselle (tai isännöitsijälle).
- Maallikkotarkastuksesta on luovuttu ja tilalle on tullut toiminnantarkastaja (voidaan valita vain jos yhtiössä on alle 30 osakkaiden hallinnassa olevaa osakehuoneistoa).
- Isännöitsijäntodistuksen sisältö laajenee. Todistukseen tulevat korjaukset taloyhtiön yhteisissä tiloissa ja rakenteissa sekä huoneistokohtaiset remontit näkyviin.

4.3 Taloyhtiön hallituksen tehtävät

Hallituksen vastuulla on huolehtia taloyhtiön hallinnollisten, kiinteistönpidollisten ja muiden yhtiön toiminnallisten asioiden asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa, että taloyhtiön kirjanpidollisia ja varainhoidollisia asioita valvotaan. Hallitus ei saa ryhtyä ilman yhtiökokouksen päätöstä sellaiseen toimeen, joka olennaisesti vaikuttaa asumiskustannuksiin tai asumiseen tai on epätavallinen tai laajakantoinen ottaen huomioon yhtiön koon. Poikkeuksena tällaiseen toimeen voidaan ryhtyä, mikäli yhtiökokouksen päätöstä ei ehditä odottaa. Esimerkiksi vesivahinko tilanteessa, kun korjaaminen tulee aloittaa välittömästi suurempien vaurioiden välttämiseksi. Hallitus voi yksittäistapauksissa tehdä päätöksen, mikä kuuluisi isännöitsijän yleisiin tehtäviin vaikka taloyhtiöllä olisikin isännöitsijä. [9.][10, s. 25–26]

Muutokset aiempaan lakiin nähden

Uuden lain voimaantulon jälkeen:

- Tulee pitää kirjaa huoneistojen kunnossapitoa ja muutostöitä koskevista muutoksista.
- Tulee laatia kunnossapitotarveselvitys esitettäväksi varsinaisessa yhtiökokouksessa.

5 TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN

Kyselytutkimuksen menetelmä

Tutkimusmenetelmäksi valitsin laadullisen tutkimuksen ja tarkemmin kyselytutkimuksen. Kyselytutkimuksen kohdistaminen tapahtui luonnollisesti isännöitsijöihin ja hallituksen jäseniin. Heillä on omakohtaiset kokemukset uuden lain vaikutuksista lain voimassaoloajalta. Otosjoukko oli suhteellisen suppea, koska käytössä olleet resurssit eivät mahdollistaneet suuremman joukon tutkimista. Lähtökohtaisena ongelmana tutkimuksessa oli, ettei tiedetty kuinka uusi laki on vaikuttanut isännöitsijän ja hallituksen tehtäviin.

Teknisessä viestinnässä laadullinen tutkimus määritellään kiinnostuksen kohteiden tutkimiseksi. Kohteita lähestytään yksityiskohtaisesti niiden luonnollisessa ympäristössä. Pyrkimyksenä on löytää vuorovaikutuksessa toistuvat kaavat ja syyt niiden takana ihmisen ja ympäristön välillä. Laadullisen tutkimuksen tarkempi määrittely on ristiriitaista. Tapaustutkimuksessa tutkitaan yksityiskohtaisten esimerkkien avulla jonkin ilmiön ominaisuuksia. Teknisen viestinnän yhtenä tiedonkeruutapana on haastattelumenetelmä, joka kattaa myös kyselyt. [11.]

Tutkimuksen kysymyksiä laatiminen on kaikkein tärkeintä menetelmässä. Ensiksi kysymyksiä on hyvä laatia kaikkien mahdollisesti ilmiöön liittyvien asioiden kautta. Tästä joukosta kysymyksiä ruvetaan valitsemaan, ne joita käytetään. Lopulta muodostuvat kysymykset ovat ne joiden avulla saadaan vastaus esitettyyn ongelmaan. Kysymyksiä laatiessa tulee kerätä tietoa aiheesta. Kun tuntee aiheen on kysymyksiä laatiminen helpompaa. [11.]

Tutkimuksen laatiminen noudattaa yksinkertaista kaavaa. Ensinnäkin määritellään tutkimusongelma, toiseksi millaisia vastauksia halutaan, kolmanneksi mitä tietoa tarvitaan vastausten antamiseen ja kenellä on tätä tietoa ja viimeiseksi päätetään kuinka tutkimus käytännössä toteutetaan. Tutkimuskohteiden valinta luonnollisesti määritellään tutkimusongelman kautta. Laadullisessa tutkimuksessa luotettavuuden ja kelvollisuuden tarkastelu voi olla hankalaa, koska tietolähteenä käytetään ihmisiä. Laadukkuutta voidaan arvioida sen avulla miten tutkimus on määritelty ja kohdistettu. [11.]

Kyselytutkimuksen teko

Valitsin kyselylomakemuotoisen tutkimusmenetelmän tutkimustavaksi. Sähköisesti täytettävällä lomakkeella uskoin saavani enemmän materiaalia kuin haastattelemalla henkilökohtaisesti. Tällainen kyselytutkimus vei ajallisesti myös vähemmän aikaa kuin henkilökohtaiset haastattelut. Kyselylomakkeet olivat sähköisesti täytettäviä ja ne lähetettiin sekä vastaanotettiin sähköpostitse. Tuloksien koonti oli myös helpompaa valmiiksi sähköisestä materiaalista.

Aloitin kyselylomakkeiden tekemisen lokakuussa 2011. Kyselylomakkeita työstettiin niin insinööriyöni ohjaajan kuin OP-Kiinteistökeskuksen edustajan kanssa. Rakenteeltaan sekä isännöitsijöille että hallituksen puheenjohtajille suunnatuista kyselylomakkeista tuli samankaltaiset. Kysymyksien osalta isännöitsijöiden ja hallituksen puheenjohtajille suunnatuissa lomakkeissa oli hieman eroja. Kysymykset liittyivät uuteen lakiin, sen tuomiin muutoksiin ja vaikutuksiin.

Pääosin kyselylomakkeet olivat monivalintakysymyksiä eivätkä vapaita tekstikenttiä. Näin kyselylomakkeen täyttämiseen kuluva aika ei noussut liian suureksi. Kyselylomakkeiden loppuun oli mahdollisuus kirjoittaa vapaasti uuden lain vaikutuksista. Jokaisella vastaajalla on mahdollisuus saada yhteenveto tutkimuksen tuloksista. Näillä pyrin parantamaan vastausprosenttia. Kyselylomakkeen lopuksi oli mahdollisuus antaa palautetta itse kyselylomakkeesta yleensä.

Isännöitsijöiden kyselylomake

Isännöitsijöille suunnatun kyselylomakkeen lähetin marraskuun puolessa välissä testikierrokselle Kajaanin OP-Kiinteistökeskukselle, jossa toimii kuusi isännöitsijää. Testikyselyn palautteen perusteella kyselyyn lisättiin kysymys numero 3. (liite 1.), ”Toimitteko pääasiassa teknisenä vai hallinnollisena isännöitsijänä?”. Valtakunnallisesti OP-Kiinteistökeskuksen isännöitsijöille kyselyn lähetti OP-Palvelujen kehityspäällikkö Sari Vanhala isännöinnin esimiehien välityksellä. Isännöinnin esimiehiä oli 24, heidän välityksellään kysely meni edelleen heidän yritystensä isännöitsijöille. Valtakunnallisesti kysely lähetettiin marraskuun lopussa ja isännöitsijöillä oli kaksi viikkoa aikaa vastata kyselyyn. Kyselyn ensimmäisten kysymyksien tarkoituksena oli kartoittaa yleisiä asioita vastaajasta, jotta saatuja tuloksia voitiin vertailla näiden kysymyksien eroavaisuuksien osalta. Millainen

vaikutus on isännöitsijänä työskennellyllä ajalla ja kuinka isännöitävien taloyhtiöiden määrä vaikuttaa, vastaajien välillä. (liite 1. kysymykset 1-4).

Hallituksen puheenjohtajien kyselylomake

Kajaanin OP-Kiinteistökeskuksen isännöimien taloyhtiöiden puheenjohtajille suunnatun kyselyn lähetin itse sähköpostitse jokaiselle. Taloyhtiöitä on yhteensä 161, mutta alle 100 puheenjohtajalle oli sähköpostiosoite. Ennen varsinaista kyselyä suoritin testikyselyn kahdelle tuntemalleni hallituksen puheenjohtajalle. Testikyselyn palautteen perusteella kyselyyn ei tarvinnut tehdä muutoksia. Marraskuun lopussa lähetin kyselylomakkeen hallituksen puheenjohtajille. Heillä oli puolitoista viikkoa aikaa vastata kyselyyn. Pidin kirjaa lähettämistäni kyselylomakkeista. Vastausajan lopun lähentyessä muistutin sähköpostitse heitä ketkä eivät olleet vielä vastanneet kyselyyn. Kyselyn ensimmäisten kysymyksien tarkoituksena oli kartoittaa yleisiä asioita vastaajasta, jotta tuloksia voidaan vertailla erikokoisten ja ikäisten taloyhtiöiden välillä. (liite 2. kysymykset 1-4).

Joulukuun aikana kokosin kyselyistä saadut tulokset kummankin omaksi yhteenvedokseen, jotta tuloksien vertaaminen ja käsittely olisi helpompaa. Joului- ja tammikuun aikana tutkin tuloksista saatavaa informaatiota ja rupesin tuottamaan kirjalliseksi niistä saatua tietoa.

6 LAIN VAIKUTUKSET ISÄNNÖITSIJÄN TOIMESSA

Tutkimustuloksista selviää kuinka uusi laki on vaikuttanut OP-Kiinteistökeskuksen isännöitsijöiden työhön.

6.1 Tutkimuksen tulokset

Minulla ei ole tiedossa kuinka monelle isännöitsijälle kysely on lähetetty. Lähetin isännöitsijöiden kyselylomakkeen OP-Palveluiden kehityspäällikölle. Hän lähetti sen edelleen 24 isännöinnin esimiehelle. Isännöinnin esimiehet ovat lähettäneet kyselyn edelleen alueensa isännöitsijöille. Tästä syystä ei ole tiedossa kuinka monelle isännöitsijälle kysely on mennyt. Kyselyyn vastasi yhteensä 14 isännöitsijää. Laskin OP-Kiinteistökeskuksen internetsivujen kautta, että isännöitsijöitä olisi yhteensä 69. Vastausprosentiksi muodostuisi tällöin 20,29 prosenttia.

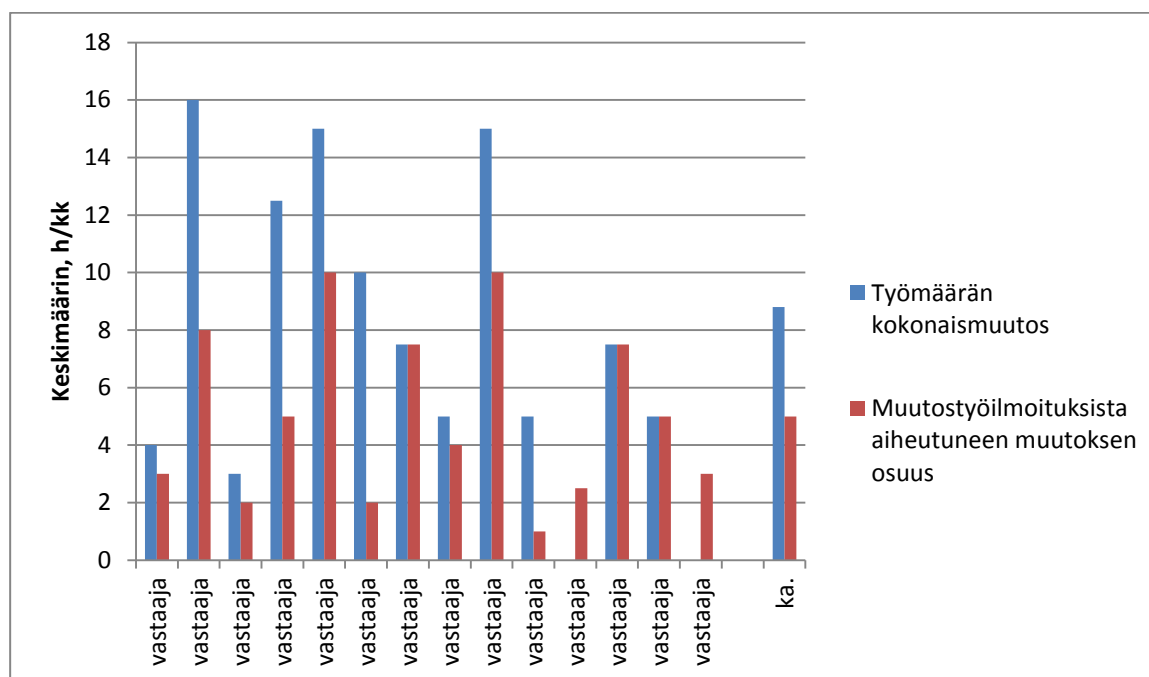
Isännöitsijäkyselyyn vastanneiden taustatiedot

Maantieteellinen jakauma vastanneiden kesken oli seuraava: kahdeksan Kainuun alueelta, kaksi Varsinais-Suomesta ja kaksi Uudeltamaalta. Keski-Pohjanmaalta sekä Pohjois-Karjalasta kyselyyn vastasi yksi henkilö. Kyselyyn vastanneista kahdeksan toimii pääasiassa hallinnollisena isännöitsijänä, yksi teknisenä ja viisi on tasapuolisesti molempia. Vähimmillään vastannut oli toiminut isännöitsijänä puolitoista vuotta, keskimäärin vastanneet olivat työskennelleet isännöitsijänä 11 vuotta ja kauimmin vastannut oli ollut isännöitsijänä 31 vuoden ajan. Vähimmillään vastanneella on isännöitävänä 13 taloyhtiötä, keskimäärin isännöitäviä taloyhtiöitä on 32 ja yhdellä isännöitsijöistä on isännöitävään jopa 70 taloyhtiötä.

Työmäärä ja työnkuva

Vastanneista jokainen kertoi, että työmäärä on kasvanut uuden lain vaikutuksesta. Kuvassa 1 on sinisillä pylväillä esitetty kuinka monta tuntia työmäärä on yhteensä kasvanut kuukaudessa kunkin vastaajan kohdalla uuden lain vaikutuksesta. Kuvassa 1 punaiset pylväät osoittavat kuinka monta tuntia osakkaan muutostyöilmoituksien käsittelyn osuus on tunteina kokonaistyömäärän muutoksesta. Vastajista kaksi ei osannut arvioida kuinka paljon heidän

työaikansa on kokonaisuudessaan kasvanut. Yli 10 tunnin keskimääräinen työmäärän kasvu kuukaudessa kuulostaa suurelta. Näin suuri kasvu on mahdollista jos yksittäinen isännöitsijä hoitaa suurimman osan oman toimistonsa muutostöiden valvonnoista. Suurempien toimistojen taloyhtiömäärät kohoavat satoihin, jolloin huoneistojen määrä ja peruskorjausremonttien määrä moninkertaistuu nopeasti.



Kuva 1. Työmäärän muutos aiempaan lakiin nähden

Uusia työtehtäviä ovat kunnossapitotarveselvityksen laadinta ja osakkaan muutostyötä koskevien asiapapereiden käsitteleminen, dokumentointi ja itse muutostyön valvonta. Työnkuvan muuttuminen on isännöitsijäkohtaista, joillakin työnkuva ei ole muuttunut. Isännöitsijöiden koulutus ja aikaisempi työnkuva vaikuttaa siihen kuinka muuttuminen näkyy. Teknisen koulutuksen saaneilla isännöitsijöillä on paremmat valmiudet kunnossapitotöitä koskevien asioiden hoitamiseen kuin taloushallinnollisia asioita opiskelleilla. Osakkaiden muutostöiden tekninen valvonta lisääntyy uuden lain myötä. Työmäärää vähentävänä tekijänä voidaan pitää mahdollisuutta lähettää yhtiökokouskutsu sähköpostitse. Vastaajista neljä oli käyttänyt tätä mahdollisuutta. Maantieteellinen sijainti, isännöitävien taloyhtiöiden määrä tai isännöitsijänä työskennelty aika ei vaikuttanut yhtiökokouskutsujen lähettämiseen sähköpostitse.

Työmäärän kasvamisen keskeisimpänä syynä lähes jokainen vastaaja pitää kunnossapitotarveselvityksen tekemistä ja päivittämistä sekä osakkaan muutostöistä johtuvia

toitä. Näiden kahden muutoksen lähes jokainen vastaaja kertoo myös muuttaneen työnkuvaa eniten. Pääsääntöisesti hallinnollisena isännöitsijänä toimivat isännöitsijät joutuvat uuden lain myötä myös opastamaan ja valvomaan osakkaiden tekemiä muutostöitä.

Hallinnolliset vaikutukset

Uusi laki on vaikuttanut useaan hallinnolliseen asiaan. Vastaajista vain yksi sanoo, että uusi laki on vaikuttanut tehtävien jakamiseen isännöitsijän ja hallituksen välillä aikaisemmin noudatettuun käytäntöön verrattuna. Useimmat isännöitsijät kuitenkin itse tekevät muutostyöilmoituksien vaatimat työt ja vastaajista 35 prosenttia laatii kunnossapitotarveselvityksenkin yksin. Nämä tehtävät kuuluvat uuden lain mukaisesti taloyhtiön hallitukselle, isännöintisopimuksessa toki voidaan määritellä isännöitsijälle kuuluvat tehtävät ja erillishinnastossa kertoa lisätöiden kustannukset.

Yhtiökokouksen ajankohta ei ole enää riippuvainen siitä, mitä yhtiöjärjestyksessä sanotaan. Uuden lain mukaan varsinainen yhtiökokous tulee järjestää kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Puolet vastaajista sanoo, että tämä on vaikuttanut heidän pitämiensä yhtiökokouksien ajankohtaan. He ovat pitäneet yhtiökokoukset aikaisempaa laajemmalla aikajänteellä tilikauden päättymisestä. Vastaajista yksi on pidemmän aikajakson myötä kerinnyt valmistautua huolellisemmin jokaiseen kokoukseensa. Vastaajista yksi on pitänyt vähemmän iltakokouksia aikaisempaan nähden. Uuden lain myötä myös yhtiökokouskutsuja voidaan lähettää sähköpostitse. Neljä isännöitsijää on käyttänyt tätä mahdollisuutta. Vastaajista yksi on kommentoinut ajanjakson muuttumista seuraavasti, ”Kokouskutsun aika 2 viikkoa ei välttämättä ollut hyvä asia kiireellisissä asioissa.”.

Taloudelliset vaikutukset

Jokainen vastaaja kertoo kustannuksien nousseen uuden lain myötä. Isännöinnin kiinteä kuukausipalkkio ei ole noussut normaalia korotusta enemmän. Kustannusten nousu johtuu erillisveloitettavien tehtävien määrän kasvamisesta ja näistä tehtävistä aiheutuvista kustannuksista. Isännöitsijän todistus on laajentunut ja hinta sen myötä noussut, tämä vaikuttaa huoneistoaan myyvään osakkeenomistajaan. Osakkaan muutostöistä aiheutuvat tarkastus- ja valvontakulut koskevat muutostöiden tekijöitä. Kunnossapitotarveselvityksen laadinnasta aiheutuu kustannuksia, mikäli taloyhtiön hallituksella ei ole valmiuksia tehdä sitä itsenäisesti.

Uuden lain myötä hankkeessa, jossa etu on erilainen eri osakehuoneistoille, voidaan kustannukset jakaa muuten kuin osakeperusteisesti. Kahden isännöitsijän jossakin taloyhtiössä on ryhdytty tai on suunniteltu ryhtymistä tällaiseen hankkeeseen.

Tekniset vaikutukset

Isännöitsijöille tehdyn kyselyn tuloksien perusteella kunnossapitotarveselvityksen on vastaanottanut suurin osa osakkeenomistajista positiivisesti. Tuloksien perusteella osakkaat epäilevät kunnossapitotarveselvityksen lisäävän kustannuksia. Neljän vastanneen jossakin taloyhtiössä on ruvettu viemään eteenpäin sellaista korjaushanketta, jota ei olisi ruvettu tekemään ilman kunnossapitotarveselvityksen esittämistä varsinaisessa yhtiökokouksessa vuonna 2011. Näitä korjauksia ovat olleet suurten peruskorjausten kuten putkiremonttien valmistelemisen aloittaminen ja pienehköt kiinteistön korjaustyöt. Uusi laki määrittelee, että hallituksen tulee tehdä kunnossapitotarveselvitys. Isännöitsijöistä kuusi sanoo laatineensa pääsääntöisesti hallituksen kanssa yhteistyössä kunnossapitotarveselvityksen, viisi on laatinut sen itsenäisesti, kaksi isännöitsijää on käyttänyt ulkopuolista asiantuntijaa ja vain yhden isännöitsijän taloyhtiöissä sen on pääsääntöisesti laatinut hallitus itsenäisesti.

6.2 Vaikutukset ja kokemukset

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää kuinka uusi laki on vaikuttanut isännöitsijän työhön, mitkä lain muutoksista ovat lisänneet työmäärää ja onko työnkuva muuttunut. Kysely painottui hieman kiinteistöjen ja huoneistojen kunnossapitoa koskeviin muutoksiin.

Haastatteluista poimittuja kommentteja koskien uuden lain vaikutuksia

”Lain vaikutukset tulevat näkyviin vasta ajan myötä. Ehkäpä joku voi tutkia tilannetta 5-10 vuoden kuluttua.”

”Työmäärä on lisääntynyt. Osakkaan ilmoitusvelvollisuus on hyvä asia vaikka töitä lisääkin.”

”Kokonaisuutena parempaan suuntaan menty.”

”Päätös syntyi helpommin yksinkertaisella enemmistöpäätöksellä.”

”Muutokset yleisesti ottaen ovat toimintoja parantavia (mutta ei energiatodistus) ja osakkaan kustannuksia lisääviä, samoin isännöitsijän töitä lisääviä”.

7 LAIN VAIKUTUKSET TALOYHTIÖN HALLITUKSEN TEHTÄVISSÄ

Tutkimustuloksista selviää kuinka uusi laki on vaikuttanut taloyhtiön hallituksen tehtäviin Kainuun alueella sijaitsevilla taloyhtiöissä.

7.1 Tutkimuksen tulokset

Kyselylomakkeet lähetin sähköpostitse yhteensä 90 hallituksen puheenjohtajalle. Kyselyyn vastasi 30 puheenjohtajaa, jolloin vastausprosentiksi muodostuu 33,33 prosenttia. Hallituksen puheenjohtajien kyselylomakkeessa vaikeuksia tuotti se, että kysely oli laadittu Microsoft Word 2010 -versiolla, jotta lomakepohjan ominaisuudet toimisivat oikein. Useat kyselyyn vastanneista eivät saaneet tiedostoa auki, mikä tuotti ongelmia kyselyn toteuttamisen kannalta. Heille, jotka eivät saaneet kyselytiedostoa avattua, lähetin kysymykset sähköpostilla.

Hallituksen puheenjohtajien kyselyyn vastanneiden taustatiedot

Keskimääräinen aika taloyhtiön hallituksessa puheenjohtajilla, vaikei olisikaan koko aikaa ollut puheenjohtajana, oli lähes 10 vuotta. Yksi vastaajista toimi hallituksessa ensimmäistä vuottaan ja kaksi vastaajista oli toiminut taloyhtiön hallituksessa jo 30 vuotta. Vastanneissa taloyhtiöissä oli vähimmillään kuusi ja enimmillään 72 huoneistoa, keskimäärin huoneistoja oli 24. Uusimman taloyhtiön rakennusvuosi oli 2009 ja vanhimman 1947. Keskimäärin taloyhtiöt olivat rakennettu vuonna 1976. Vastanneiden puheenjohtajien taloyhtiöiden eroavaisuuksia voidaan pitää suurehkona, joten vastauksiin on saatu taloyhtiöiden osalta monenlaista ulottuvuutta.

Työmäärä ja työnkuva

Vastanneista 50 prosenttia kertoi, että tehtävien määrä on kasvanut. Toinen puolikas vastanneista kokee, ettei tehtävien määrään ole tullut muutosta aiempaan nähden. Yleisesti ottaen voidaan sanoa, että tehtävien jakaminen isännöitsijän ja hallituksen kesken on riippuvainen taloyhtiön koosta ja johdossa toimivien henkilöiden kokemuksesta. Keskimäärin hallituksen puheenjohtajat käyttivät taloyhtiön asioiden hoitamiseen hieman yli kolme tuntia kuukaudessa. Vastanneista neljä käyttää tehtäviensä hoitamiseen lähes 10 tuntia

kuukausittain. Yksi vastaajista kertoo, ettei ole käyttänyt viimeiseen puoleen vuoteen ollenkaan aikaa taloyhtiön asioiden hoitamiseen. Hallituksen puheenjohtajista vain neljä sanoi, että heidän tehtäviinsä käyttämä aika kuukaudessa on kasvanut vanhan lain voimassa oloon nähden. Kasvanut aika oli puolen tunnin ja kahden tunnin välillä. Niiden puheenjohtajien välillä jotka kokivat ajan kasvaneen, oli suuria eroja taloyhtiöiden valmistumisvuodessa ja huoneistojen lukumäärässä.

Osakkaan muutostyöilmoitukset eivät ole vaikuttaneet hallituksen työmäärään vastaajista 80 prosentin mukaan. Tätä selittää suurimmaksi osaksi se, että isännöitsijät hoitavat osakkaan muutostöistä aiheutuvat tehtävät. Yhden vastaajan mukaan sähköpostin vaihto on lisääntynyt runsaasti muutostöiden vuoksi.

Hallinnolliset vaikutukset

Vastaajista puolet sanoo, että uuden lain voimaantulo ei ole vaikuttanut halukkuuteen osallistua hallitukseen. Yleisesti näissä taloyhtiöissä osallistumishalukkuus hallituksen toimintaan on aikaisemminkin ollut vähäistä tai kyseessä on pieni taloyhtiö. Uudessa laissa kirjoitetaan, että hallituksen jäsenen toimikausi on valinnasta seuraavaan yhtiökokoukseen, jossa valitaan hallitus. Useassa taloyhtiössä samat henkilöt toimivat hallituksessa useita perättäisiä toimikausia, mikä käy ilmi myös vastaajien toimimasta ajasta hallituksessa. Kahdeksan vastaajaa sanoo, että halukkuus osallistua hallitukseen on pienentynyt uuden lain myötä. Osakkeenomistajat pelkäävät vastuuta, joka hallituksen jäsenillä on. Osakkeenomistajan ei ole pakko suostua hallituksen jäseneksi. Mikäli taloyhtiö ei löydä yhtiöjärjestyksen mukaista jäsenmäärää hallitukseen, voidaan hallituksen jäsenet palkata osakkeenomistajien ulkopuolelta. Hallituksen jäsenille maksettavien palkkioiden suuruus kannattaa tarkastaa ennen kuin tällainen tilanne olisi mahdollisesti edessä.

Vastaajista noin puolet kertoo, ettei uusi laki ole vaikuttanut hallituksen ja isännöitsijän väliseen yhteistyöhön aiempaan verrattuna. Muutamit vastaajat sanovat, etteivät tiedä kuinka tehtävät tulisi jakaa hallituksen ja isännöitsijän välillä. Joidenkin vastaajien mielestä vastuiden ja tehtävienjako on selkiytynyt. Osakkaan muutostyöilmoituksen käsittelemisen ja arkistoinen hoitaa 86,7 prosentissa taloyhtiöistä isännöitsijä yksin ja 13,3 prosentissa taloyhtiöistä hallitus ja isännöitsijä yhdessä.

Yhtiöjärjestystä on muutettu seitsemän vastaajan taloyhtiössä uuden lain voimaantulon jälkeen. Varsinaisia uuden lain suomia muutoksia tehdyissä muutoksista oli tilintarkastajasta

siirtyminen toiminnantarkastajaan. Muissa yhtiöjärjestyksen muutoksissa oli ennakoitu tulevaa ja vanhan yhtiöjärjestyksen tekstimuotoja oli muutettu vastaamaan uutta lakia.

Taloudelliset vaikutukset

Vastaajista 14 kertoo kustannuksien nousseen uuden lain vaikutuksesta, yhtä moni vastaajista kertoo kustannuksien pysyneen samana. Yksi vastaaja sanoo vain isännöintipalkkion nousseen lain voimaantulon jälkeen.

Maallikkotarkastajan jäänti pois tilintarkastuksesta lisää kustannuksia, mutta se voi olla hyvä asia taloyhtiön kannalta. Erillishinnastolla laskutettavia toimia on uuden lain myötä tullut lisää. Kokonaan uudet kustannuserät antavat vaikutelman hintojen nousemisesta, vaikka todellisuudessa vain kuukausipalkkio olisi noussut tavallisten korotuksien verran.

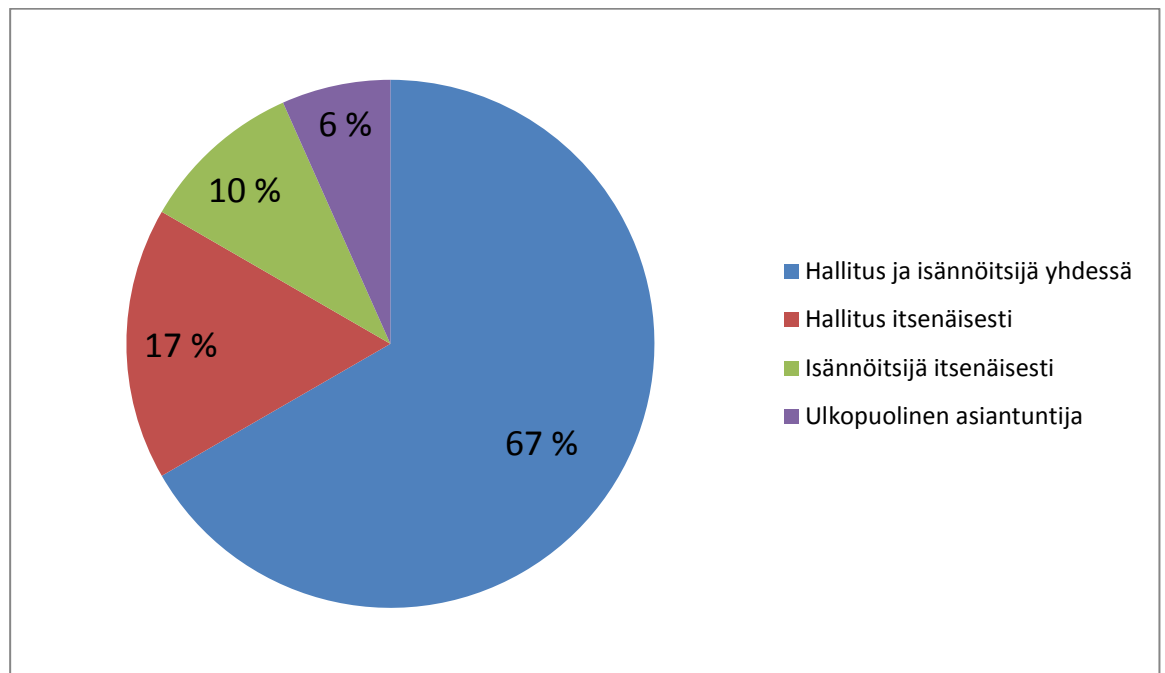
Tekniset vaikutukset

Hallituksen puheenjohtajien vastauksista selviää, että 30 prosentissa taloyhtiöistä teetettiin kuntoarvio tai vastaava tutkimus kunnossapitotarveselvitystä varten. Pidän lukua pienenä, koska vastanneiden taloyhtiöiden keskimääräinen ikä oli 35 vuotta. Rakennuksessa joka on 35 vuotta sitten rakennettu, voi olla näkymättömissä sellaisia vaurioita jotka vain pahenevat. Tästä syystä vähintään kuntoarvio, mieluummin kuntotutkimus, kannattaisi teettää kunnossapitotarveselvityksen laadintaa varten.

Hallituksen puheenjohtajien haastattelun tuloksien mukaan 70 prosentissa taloyhtiöistä osakkeenomistajat ovat ottaneet kunnossapitotarveselvityksen vastaan positiivisesti. Kenenkään vastaajan taloyhtiössä osakkeenomistajat eivät pitäneet kunnossapitotarveselvitystä negatiivisena asiana. Vastanneiden puheenjohtajien taloyhtiöistä joka kolmannessa on ruvettu toteuttamaan jonkin asteista hanketta, jota ei olisi vielä aloitettu ilman kunnossapitotarveselvitystä. Vastanneista yli puolet uskoo, että tällaiseen hankkeeseen ryhdytään seuraavan kahden vuoden sisällä. Hankkeita joita on ryhdytty toteuttamaan, ovat ikkunoiden, käyttövesiputkien, lämmönvaihtimen ja taloyhtiön saunaosaston uusiminen sekä katon, sokkelin ja huoneistojen pesuhuoneiden kunnostaminen. Tämän perusteella heti ensimmäisenä voimassaolovuotenaan kunnossapitotarveselvitys on käynnistänyt useita tärkeitä korjaushankkeita.

Kuvassa 2 on esitetty prosentuaaliset osuudet kunnossapitotarveselvityksen laatijasta, vuonna 2011. Taloyhtiön hallituksen olisi hyvä laatia kunnossapitotarveselvitys

mahdollisuuksien mukaan itsenäisesti. Tällöin selvityksen laatimiseen ei tarvitsisi käyttää taloyhtiön varoja.



Kuva 2. Kunnossapitotarveselvityksen laatija vuonna 2011

7.2 Vaikutukset ja kokemukset

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää kuinka uusi laki on vaikuttanut taloyhtiön hallituksen tehtäviin, mitkä lain muutoksista ovat lisänneet työmäärää ja onko hallituksen tehtävät muuttunut. Kysely painottui hieman kiinteistöjen ja huoneistojen kunnossapitoa koskeviin muutoksiin.

Haastatteluista poimittuja kommentteja koskien uuden lain vaikutuksia

”Vastuut ovat epäselviä. Täysin ei ole tarkkaa tietoa, että mitä kaikkia vastuita hallituksella on ja miten niihin voi reagoida.”

”Jos muutostöiden arkistointi saadaan toimimaan. Silloin kunkin asunnon tiedossa oleva korjaushistoria palvelee asunnon ostajaa.”

”Taloyhtiössä on jo sovittu tulevat remontit. Remonttien tarve on ollut selvillä pidempään. On ollut hiljaista, pakollinen kevätkokous on pidetty ja sen jälkeen on ollut hiljaista. Tarvetta

kokousta ei tunnu kenelläkään olevan, enkä ole itsekään kokousta ehdottanut. Tämän kyselyn myötä herää kysymys, pitäisikö kuitenkin pyrkiä kokoustamaan säännöllisesti.”

”Uusi laki on ollut voimassa niin vähän aikaa, että vaikutukset eivät näy vielä.”

”Vanhemmissa hissittömissä kerrostaloissa kustannusten jakoperusteen muuttaminen niin, että hissistä enemmän hyötyvät maksavat siitä enemmän on oikeudenmukaisuutta lisäävä muutos.”

”Pitkääntähtäimen suunnitelmat tarvitaan vanhenevan asuntokannan kunnossapitämiseksi.”

”Asukasta koskeva suurin muutos on asunnossa tehtävän remontin ilmoitus ja valvonta, josta seuraa lisäkuluja osakkeen omistajalle. Tilintarkastukset pois maallikotarkastajilta lisää myös yhtiön kustannuksia, mutta toisaalta saattaa olla hyvä taloyhtiön kannalta.”

”Hallituksen vastuut ja korvaus työstä eivät ole enää missään suhteessa toisiinsa. Voi olla vaikea saada hallitukseen jäseniä näillä ehdoilla.”

”Turhaa byrokratiaa pienistä remonteista.”

8 ANALYSOINTIOSIO

Isännöitsijöiltä saamieni vastauksien pohjalta tulin siihen tulokseen, että heidän työ määrä on kasvanut huomattavasti. Työnkuva ei niinkään ole muuttunut. Isännöitsijä on lähes poikkeuksetta jollain tapaa mukana kunnossapitotarveselvityksen laadinnassa, mikä lisää niin ikään työ määrää. Uuden lain myötä isännöitsijän työ määrää kasvoi keskimäärin lähes yhdeksän tuntia kuukaudessa. Keskimäärin yli kaksi tuntia enemmän töitä viikossa on huomattava lisäys työ määrässä. Pitkässä ajassa tämä vaikuttaa koko isännöintialaan.

Työnkuva on muuttunut niillä isännöitsijöillä, jotka eivät aikaisemmin ole hoitaneet taloyhtiöiden teknisiä asioita. Isännöitsijät joutuvat toimimaan osakkaan muutostöiden valvojina. Tämä johtaa siihen, että isännöintitoimistossa mahdollisesti tietylle henkilölle kasaantuu muidenkin isännöitsijöiden taloyhtiöiden muutostöiden valvonta.

Hallinnollisiin asioihin liittyvät muutokset eivät ole isännöitsijöiden mielestä vaikuttaneet tehtävien hoitamiseen merkittävästi. Muutokset varsinaisen yhtiökokouksen järjestämisessä ovat helpottaneet keväistä kokousjaksoa. Kevään työ määrää on siten saatu hieman helpotettua ja tasattua muihin vuodenaikoihin nähden.

Taloyhtiön hallituksen tehtävien määrä on kasvanut aiempaan lakiin nähden. Kuitenkaan vastauksien mukaan vain muutaman hallituksen puheenjohtajan tehtävien hoitamiseen käyttämä aika olisi kasvanut. Tämä kertoo siitä, että isännöitsijät hoitavat taloyhtiön johdon kaikki tehtävät, vaikka uuden lain mukaan taloyhtiön hallituksen tulisi hoitaa kunnossapitotarveselvityksen laatiminen ja osakkaan muutostyö ilmoitusten käsitteleminen ja arkistointi, nämä tehtävät ovatkin isännöitsijän vastuulla.

Kunnossapitotarveselvityksen myötä useassa taloyhtiössä on ryhdytty teettämään sellaisia hankkeita, joita ei olisi ilman sitä ryhdytty teettämään. Tämän perusteella useassa kiinteistössä korjaushankkeeseen ei ole lähdetty ilman vakavaa tarvetta korjaamiselle, vaikka rakenteen tai laitteen tekninen käyttöikä olisi jo päättynyt. Yhtenä syynä voi olla myös osakkaiden haluttomuus lähteä tekemään korjauksia, niiden rahallisten vaikutuksien takia.

9 YHTEENVETO

Isännöitsijöiden ja taloyhtiön hallituksen tehtävät ovat lisääntyneet uuden lain myötä. Työmäärä on niin ikään kasvanut huomattavastikin aiempaan lakiin nähden. Uusia tehtäviä taloyhtiön johdolla ovat kunnossapitotarveselvityksen laadinta ja osakkaan muutostyöilmoitusten käsitteleminen ja arkistointi. Kunnossapitotarveselvitys on pääsääntöisesti otettu vastaan positiivisesti ja sen katsotaan palvelevan osakkeenomistajien etua.

Tehtävien jakaminen taloyhtiön johdossa ei ole muuttunut aiemmin voimassa olleeseen käytäntöön nähden. Myöskään johdon yhteistyö tehtävien hoitamisessa ei ole muuttunut. Taloyhtiön hallituksen toimintaan osallistumista vältetään. Uusi laki ei ole muuttanut osallistumishalukkuutta hallituksen toimintaan. Osakkeenomistajat eivät edelleenkään halua vastuuta joka hallituksen jäsenellä on.

Taloudellisten vaikutuksien katsotaan olevan tavallisten indeksikorotuksien mukaisia. Kuitenkin yleisesti kustannuksien on katsottu hieman nousseen. Uusina kustannuksina ovat tulleet uuden lain säännöksistä aiheutuvat kunnossapitotarveselvitykseen ja muutostöihin liittyvät maksut, mitkä näkyvät erillishinnastossa. Isännöitsijäntodistuksen sisällön laajeneminen on nostanut sen hintaa.

LÄHTEET

1. Sillanpää, Matti J. ja Vahtera Veikko, Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä, 2010
2. Asuntotoimi Suomessa, Painatuskeskus, 1993
3. Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi 24/2009
4. Asunto-osakeyhtiölakiopas [www-dokumentti]
<http://www.om.fi/Etusivu/Valmisteilla/Lakihankkeet/Yhtiooikeus/Uusiasuntoosakeyhtiolaki>, luettu 7.1.2012
5. Kiinteistö & Talotekniikka 2/2012, artikkeli Uusi asunto-osakeyhtiölaki kohta kaksivuotias: susi jo syntyessään?, kirjoittanut Timo A. Järvinen
6. Kuhanen, P. – Kanerva, A. – Furuhjelm, M. – Kinnunen, H. Asunto-osakeyhtiölaki-kommentaari
7. Kunnossapitotarveselvitys [www-dokumentti]
<http://www.kiinteistoyhdistysoulu.fi/sivut/wp-content/uploads/kunnossapitotarveselvitys-jari-virta-142010.pdf>, luettu 3.2.2012
8. Kaksi viidestä taloyhtiöstä tekee kunnossapitotarveselvityksen ilman ulkopuolista asiantuntijaa [www-dokumentti]
<http://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/2010/28585.aspx>, luettu 16.3.2012
9. Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599
10. Viiala & Rantanen, Näin toimii asunto-osakeyhtiö
11. Laadulliset tutkimusmenetelmät teknisessä viestinnässä – erityistarkastelussa kyselytutkimus [www-dokumentti]
<http://www.uta.fi/FAST/TC/laadulliset%20menetelmat.pdf>, luettu 2.3.2012

LIITTEET

OP-Kiinteistökeskuksen isännöitsijät

HAASTATTELU INSINÖÖRITYÖTÄ VARTEN

Olen Lauri Moilanen ja opiskelen Kajaanin ammattikorkeakoulussa rakennustekniikkaa neljättä vuotta. Olin viime kevään työharjoittelussa Kajaanin OP-Kiinteistökeskuksella yhteensä viisi kuukautta. Työharjoittelun loppuvaiheilla sovimme insinööriyöni (opinnäytetyö) aiheeksi 1.7.2010 voimaan tulleen uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset isännöitsijän ja hallituksen tehtäviin. Haluaisin tällä haastattelulla kartoittaa teidän omakohtaiset kokemuksenne tästä asiasta isännöitsijän näkökulmasta.

Vastaukset käsitellään nimettöminä ja luottamuksellisesti. Yksittäistä isännöitsijää tai taloyhtiötä ei tutkimuksen tuloksista käy ilmi. Haastattelun kysymyksissä käytetään sanaa taloyhtiö, tällä tarkoitetaan sekä asunto-osakeyhtiötä että kiinteistöosakeyhtiötä.

Tutkimuksen tuloksista on mahdollisuus saada yhteenveto, tutkimuksen valmistuttua huhtikuussa 2012. Haastatteluun vastaaminen kestää noin 15 minuuttia.

Toivon, että palautatte haastattelun viimeistään keskiviikkona 7.12.2011 sähköpostiini osoitteella trt8slaurim@kajak.fi.

Kiittäen,
Lauri Moilanen
insinööriopiskelija

KYSYMYKSET

1. Kuinka monta vuotta olette toiminnut isännöitsijänä? Kirjoita luku napsauttamalla tätä. vuotta
2. Toimitteko pääasiassa teknisenä vai hallinnollisena isännöitsijänä?

teknisenä isännöitsijänä	<input type="checkbox"/>
hallinnollisena isännöitsijänä	<input type="checkbox"/>
tasapuolisesti molempia	<input type="checkbox"/>
3. Minkä maakunnan alueella toimitte isännöitsijänä? Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.
4. Kuinka monen taloyhtiön isännöitsijänä toimitte tällä hetkellä? Kirjoita luku napsauttamalla tätä. taloyhtiön
5. Onko uusi asunto-osakeyhtiölaki vaikuttanut työmääränne?

kasvattanut	<input type="checkbox"/>
ei vaikutusta	<input type="checkbox"/>
vähentänyt	<input type="checkbox"/>

 - a. Mikäli työmääränne on kasvanut, arvioikaa muutoksen keskimääräinen suuruus tunteina kuukaudessa? Kirjoita luku napsauttamalla tätä. tuntia kuukaudessa.
 - b. Mikäli työmääränne on kasvanut, mitkä muutokset ovat erityisesti lisänneet työmäärää? Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.
6. Työmäärää vähentävänä tekijänä voidaan pitää mahdollisuutta lähettää yhtiökokouskutsu sähköpostitse. Onko taloyhtiöissänne käytetty tätä mahdollisuutta?

kyllä	<input type="checkbox"/>
ei	<input type="checkbox"/>
7. Mikä uuden asunto-osakeyhtiölain muutos on vaikuttanut työnkuvaanne eniten? Mistä syystä? Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.
8. Onko aiemmin sivutoimisesti isännöityjä taloyhtiöitä, siirtynyt uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen teidän isännöitäväksenne?

kyllä	<input type="checkbox"/>
ei	<input type="checkbox"/>

Mikäli on siirtynyt, niin mistä syystä?
Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

9. Onko uusi asunto-osakeyhtiölaki on vaikuttanut isännöinnin kustannuksiin (isännöintipalkkio ja erillishinnasto)?

kyllä
ei

Mikäli on vaikuttanut, niin millä tavoin?

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

10. Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä taloyhtiöissä on laadittava kunnossapitotarveselvitys. Miten osakkaat ovat pääsääntöisesti ottaneet tämän muutoksen vastaan?

positiivisesti
ei vaikutusta
negatiivisesti

- a. Mikäli suhtautuminen on ollut pääsääntöisesti positiivista, mistä uskotte tämän johtuvan?

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

- b. Mikäli suhtautuminen on ollut pääsääntöisesti negatiivista, mistä uskotte tämän johtuvan?

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

11. Kuka laati vuonna 2011 kunnossapitotarveselvityksen pääsääntöisesti taloyhtiöissänne?

isännöitsijä
ulkopuolinen asiantuntija
taloyhtiön hallitus
isännöitsijä ja hallitus yhdessä
jokin muu taho, kuka Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

12. Kunnossapitotarveselvitys on pitänyt esittää tänä vuonna varsinaisessa yhtiökokouksessa. Onko yhdessäkään taloyhtiöissänne aloitettu suunnittelemaan tai toteuttamaan sellaista hanketta, jota ei vielä ilman kunnossapitotarveselvitystä olisi ruvettu viemään eteenpäin?

kyllä
ei

Mikäli on ruvettu, niin millaista hanketta?

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

13. Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä on tarkentunut osakkaan muutostyöilmoitus. Miten osakkaat ovat pääsääntöisesti ottaneet tämän muutoksen vastaan?

positiivisesti
 ei vaikutusta
 negatiivisesti

- a. Millä tavalla osakkaan muutostyöilmoitukseen positiivisesti suhtautuvat perustelevat kantansa?

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

- b. Millä tavalla osakkaan muutostyöilmoitukseen negatiivisesti suhtautuvat perustelevat kantansa?

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

14. Kuinka paljon osakkaan muutostyöilmoitusten käsittely on aiheuttanut teille lisätöitä verrattuna aikaisempaan, arvioi määrä tunteina kuukaudessa?

Kirjoita luku napsauttamalla tätä. tuntia kuukaudessa

15. Kuinka pidätte kirjaa huoneistokohtaisista muutostöistä?

vain sähköisesti
 vain paperilla
 sekä sähköisesti että paperilla
 muulla tavalla, miten Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

16. Onko uusi asunto-osakeyhtiölaki vaikuttanut osakkaiden halukkuuteen osallistua hallitukseen verrattuna aikaisempaan?

kyllä
 ei

Mikäli on vaikuttanut, niin millä tavalla?

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

17. Onko uusi asunto-osakeyhtiölaki vaikuttanut tehtävien jakamiseen isännöitsijän ja hallituksen välillä verrattuna aikaisemmin noudatettuun käytäntöön?

kyllä
 ei

Mikäli on vaikuttanut, niin mitä tehtäviä on siirtynyt ja kummalle?

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

18. Missä uuteen asunto-osakeyhtiölakiin liittyvissä asioissa olette joutunut eniten opastamaan hallitusta?

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

19. Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä varsinainen yhtiökokous tulee pitää kuuden kuukauden sisällä tilikauden päättymisestä. Aikaisemmin yhtiöjärjestyksessä on voitu määrätä lyhyemmästä ajasta, mutta uusi asunto-osakeyhtiölaki kumoaa yhtiöjärjestyksen yhtiökokouksen ajankohdan osalta. Onko ajanjakson muuttuminen vaikuttanut pitämiinne yhtiökokouksiin?

kyllä
ei

- a. Mikäli on vaikuttanut, niin millä tavoin?
ehdin valmistautua huolellisemmin jokaiseen
pidin kokoukset aikaisempaa laajemmalla aikavälillä
pidin aiempaa vähemmän iltakokouksia
- b. Millä muulla tavoin yhtiökokousten ajanjakson muuttuminen vaikutti työajan käyttöönne?
Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

20. Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä kustannuksia voidaan jakaa muuten kuin osakeperusteisesti sellaisissa hankkeissa, joissa eri osakehuoneistot hyötyvät erilailla. Tällaisiin hankkeisiin lukeutuu hissien jälkiasennus tai muu sellainen hanke, jossa esimerkiksi saman taloyhtiön osakehuoneistoille etu on erilainen. Onko tämä edistänyt tällaisten hankkeiden toteuttamismahdollisuuksia yhdessäkään taloyhtiöissänne?

kyllä
ei

Mikäli on edistänyt, niin millaista hanketta ja millä tavoin?
Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

Vapaa sana uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutuksista:
Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

Haluatteko tämän tutkimuksen tuloksista yhteenvedon, tutkimuksen valmistuttua huhtikuussa 2012?

kyllä
ei

Palaute haastattelusta:
Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

Kajaanin OP-Kiinteistökeskuksen isännöimien taloyhtiöiden hallituksen puheenjohtajat

HAASTATTELU INSINÖÖRITYÖTÄ VARTEN

Olen Lauri Moilanen ja opiskelen Kajaanin ammattikorkeakoulussa rakennustekniikkaa neljättä vuotta. Olin viime kevään työharjoittelussa Kajaanin OP-Kiinteistökeskuksella yhteensä viisi kuukautta. Työharjoittelun loppuvaiheilla sovimme insinööriyöni (opinnäytetyö) aiheeksi 1.7.2010 voimaan tulleen uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset isännöitsijän ja hallituksen tehtäviin. Haluaisin tällä haastattelulla kartoittaa teidän omakohtaiset kokemuksenne tästä asiasta hallituksen puheenjohtajan näkökulmasta.

Vastaukset käsitellään nimettöminä ja luottamuksellisesti. Yksittäistä hallituksen puheenjohtajaa tai taloyhtiötä ei tutkimuksen tuloksista käy ilmi. Haastattelun kysymyksissä käytetään sanaa taloyhtiö, tällä tarkoitetaan sekä asunto-osakeyhtiötä että kiinteistöosakeyhtiötä.

Tutkimuksen tuloksista on mahdollisuus saada yhteenveto tutkimuksen valmistuttua, huhtikuussa 2012. Haastatteluun vastaaminen kestää noin 15 minuuttia.

Toivon, että palautatte haastattelun viimeistään keskiviikkona 7.12.2011, sähköpostiini osoitteella trt8slaurim@kajak.fi.

Kiittäen,
Lauri Moilanen
insinööriopiskelija

KYSYMYKSET

1. Kuinka kauan olette toimineet taloyhtiön hallituksessa/hallituksissa yhteensä (kokonaisaika jonka olette olleet hallituksessa, vaikka ette olisikaan olleet koko-aikaa puheenjohtajana)?
Kirjoita luku napsauttamalla tätä. vuotta
2. Kuinka monta huoneistoa on taloyhtiössänne?
Kirjoita luku napsauttamalla tätä. huoneistoa
3. Minä vuonna taloyhtiönne on valmistunut?
Kirjoita luku napsauttamalla tätä. vuonna
4. Mikäli uusi asunto-osakeyhtiölaki on vaikuttanut isännöinnin kustannuksiin (isännöintipalkkio ja erillishinnasto), niin millä tavoin?
Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.
5. Onko tehtävienne määrä hallituksessa muuttunut uuden asunto-osakeyhtiölain myötä?
kasvanut
ei muutosta
vähentynyt
 - a. Mikäli tehtäviä on tullut lisää, mitkä tehtävät ovat lisänneet työmääränne?
Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.
 - b. Mikäli tehtäviä on jäänyt pois, mitkä tehtävät ovat vähentäneet työmääränne?
Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.
6. Kuinka monta tuntia käytätte keskimäärin kuukaudessa aikaa hallituksen tehtävien hoitamiseen? Kuinka paljon aika on muuttunut edelliseen lakiin verrattuna?
Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.
7. Kuinka uusi asunto-osakeyhtiölaki on vaikuttanut halukkuuteen osallistua hallitukseen verrattuna aikaisempaan?
Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.
8. Kuinka uusi asunto-osakeyhtiölaki on vaikuttanut isännöitsijän ja hallituksen väliseen yhteistyöhön?
Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.
9. Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan hallituksen jäsenen ja osakkeenomistajan on korvattava vahinko, jonka hän on tahallisesti tai huolimattomuudestaan aiheuttanut. Millä tavalla olette huomioineet vahingonkorvaussäännöksen hallituksen toiminnassa?
Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

10. Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä taloyhtiöissä on laadittava kunnossapitotarveselvitys. Miten taloyhtiössänne on pääsääntöisesti otettu tämä muutos vastaan?

- positiivisesti
 ei vaikutusta
 negatiivisesti

a. Mikäli suhtautuminen on ollut pääsääntöisesti positiivista, mistä uskotte tämän johtuvan?

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

b. Mikäli suhtautuminen on ollut pääsääntöisesti negatiivista, mistä uskotte tämän johtuvan?

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

11. Kuka laati vuonna 2011 kunnossapitotarveselvityksen taloyhtiössänne?

- isännöitsijä
 hallitus
 ulkopuolinen asiantuntija
 hallitus ja isännöitsijä yhteistyössä
 jokin muu taho, kuka

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

12. Teetettiinkö taloyhtiössänne kuntoarvio tai muu vastaava tutkimus kunnossapitotarveselvityksen laadintaa varten?

- kyllä
 ei

13. Kunnossapitotarveselvitys on pitänyt esittää tänä vuonna varsinaisessa yhtiökokouksessa. Onko taloyhtiössänne aloitettu suunnittelemaan tai toteuttamaan sellaista hanketta, jota ei vielä olisi muuten ruvettu viemään eteenpäin?

- kyllä
 ei

a. Mikäli on aloitettu, niin mitä hanketta?

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

b. Mikäli ei vielä ole aloitettu, uskotteko että tällaiseen hankkeeseen ryhdytään seuraavan kahden vuoden aikana?

- kyllä
 ei

14. Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä on tarkentunut osakkaan muutostyöilmoitus. Miten taloyhtiössänne on pääsääntöisesti otettu tämä muutos vastaan?

positiivisesti
 ei vaikutusta
 negatiivisesti

- a. Mikäli suhtautuminen on ollut pääsääntöisesti positiivista, mistä uskotte tämän johtuvan?

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

- b. Mikäli suhtautuminen on ollut pääsääntöisesti negatiivista, mistä uskotte tämän johtuvan?

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

15. Kuka hoitaa taloyhtiössänne osakkaan muutostyöilmoitusten käsittelyn ja arkistoinnin?

isännöitsijä
 hallitus
 isännöitsijä ja hallitus
 joku muu, kuka Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

16. Miten osakkaan muutostyöilmoitus on vaikuttanut hallituksen työmäärään?

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

17. Onko taloyhtiössänne muutettu yhtiöjärjestystä uuden asunto-osakeyhtiölain voimaan astumisen jälkeen?

kyllä
 ei

Mikäli on muutettu, niin miltä osin?

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

Vapaa sana uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutuksista:

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

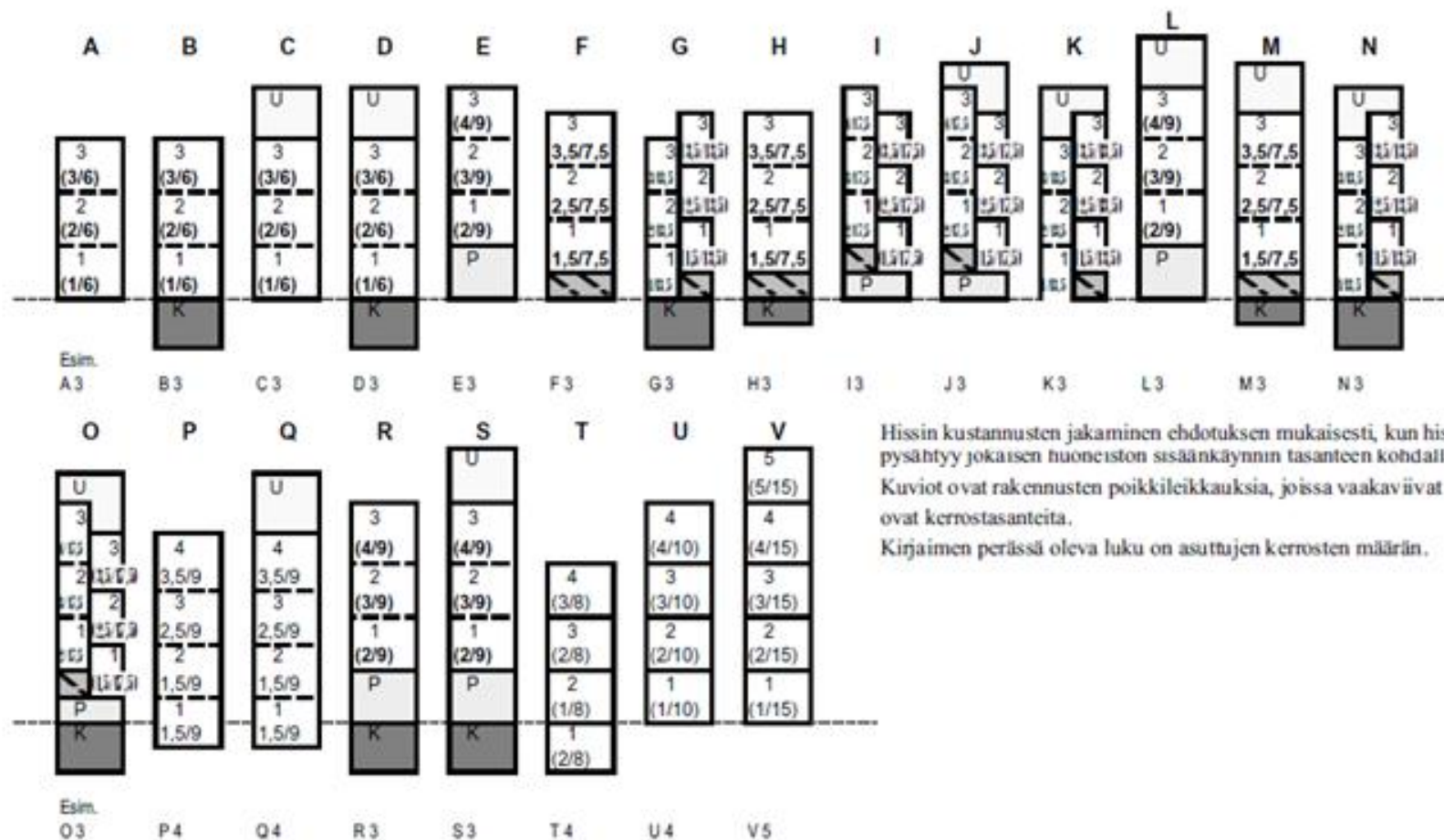
Haluatteko tämän tutkimuksen tuloksista yhteenvedon, tutkimuksen valmistuttua huhtikuussa 2012?

kyllä
 ei

Palaute haastattelusta:

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tätä.

Hissin jälkiasennuksen kustannusten jako



Hissin kustannusten jakaminen ehdotuksen mukaisesti, kun hissi pysähtyy jokaisen huoneiston sisäänkäynnin tasanteen kohdalla. Kuviot ovat rakennusten poikkileikkauksia, joissa vaakaviivat ovat kerrostasanteita. Kirjaimen perässä oleva luku on asuttajien kerrosten määrän.