



Satakunnan ammattikorkeakoulu
Satakunta University of Applied Sciences

TARJA KURONEN

Varautuminen asunto-osakeyhtiön korjaushankkeisiin

LIIKETALouden TUTKINTO-OHJELMA
2025

TIIVISTELMÄ

Kuronen, Tarja: Varautuminen asunto-osakeyhtiön korjaushankkeisiin
Opinnäytetyö, AMK
Liiketalouden ammattikorkeakoulututkinto
Toukokuu 2025
Sivumäärä: 58

Opinnäytetyön tavoitteena oli auttaa ikääntyviä asunto-osakeyhtiöitä kartoittamaan tulevien vuosien korjaushankkeisiin liittyviä toimia ja luoda runkoa korjaushankkeiden onnistuneelle suunnittelulle. Pyrkimyksenä oli tukea 1980-luvulla rakennetun rivitaloyhtiön kunnossapitoa, osakkeen arvon säilyttämistä ja asumismukavuuden turvaamista. Tutkimuksessa keskityttiin erityisesti juridisiin sekä taloudellisiin näkökulmiin, kuten taloyhtiön johdon vastuisiin, päätöksentekomenettelyihin ja osakkaiden yhdenvertaiseen kohteluun, sekä tietysti myös yhtiön varoihin.

Työn teoriaosuudessa käsitellään asunto-osakeyhtiön hallintoa, strategista suunnittelua ja tulevien peruskorjaushankkeiden rahoitusvaihtoehtoja. Lain-säädäntö ja kyseisen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys toimivat tässä työssä lähtökohtana juridisten näkökohtien tarkastelulle. Empiirisessä osuudessa hyödynnettiin kvalitatiivista tutkimusmenetelmää, ja aineisto kerättiin haastatteleamalla kokenutta isännöitsijää, sekä hyödyntämällä jo olemassa olevaa tietoa ja tutkijan omaa kokemusta kyseisen taloyhtiön toiminnasta.

Tulokset osoittivat, että yhtiön ennakoiva taloudellinen suunnittelu, ajoissa korjaustoimiin tarttuminen ja yhtiön kiinteistöstrategian noudattaminen lisää taloyhtiön arvostusta sekä parantaa osakkaiden sitoutuneisuutta yhtiöön. Sitoutuneisuus voi edesauttaa yhtiön taloudellista varautumista ja pitkäjänteistä kunnossapitoa. Tärkeänä voidaan pitää myös hallituksen avointa viestintää sekä hyvän hallintotavan mukaista käytännöntason toimintaa. Taloyhtiön päätöksenteossa korostuu vaihtoehtojen realistinen punninta, asioiden huolellinen valmistelu ja yhtiön osakkaiden tasapuolinen kohtelu.

Opinnäytetyön johtopäätöksinä suositeltiin systemaattista strategiatyötä, vuorovaikutteista suunnittelua ja taloudellista ennakointia sekä oikeaa menettelyä päätöksenteossa. Erityisesti painotettiin kiinteistön ja rakennusten teknisen elinkaaren tunnistamista, ajoissa tehtyjä päätöksiä sekä taloudellisesti kestäviä ratkaisuja, jotka tukevat taloyhtiön arvoa ja vakautta.

Avainsanat: asunto-osakeyhtiö, taloudellinen varautuminen, korjaushanke, rahoitusvaihtoehdot, hyvä hallintotapa, hyvä viestintätapa, kiinteistöstrategia, maksuvalmius, 1980-luvun rivitaloyhtiö

Abstract

Kuronen, Tarja: Preparedness for renovation projects in housing companies
Bachelor's thesis
Degree programme in Business Administration
May 2025
Number of pages 58

The aim of this thesis was to assist aging housing companies in identifying actions related to upcoming renovation projects and to create a framework for successful planning of such projects. The goal was to support the preservation of the share value and liquidity of a terraced house housing company built in the 1980s in connection with future renovations. The study focused particularly on legal and financial perspectives, such as company responsibilities, decision-making procedures, equal treatment of shareholders, and the company's financial resources.

The theoretical section of the thesis addresses the governance of housing companies, strategic planning, and financing options for major renovations. Legislation and the articles of the association of the housing company in question served as the basis for examining legal aspects. The empirical section applied a qualitative research method, and data was collected through interviews with an experienced property manager, by utilizing existing information, and through the researcher's own experience with the operations of the housing company.

The results showed that proactive financial planning, timely initiation of repairs, and adherence to a resident-oriented property strategy increase the appreciation of the housing company and enhance shareholder engagement. Such engagement also contributes to the company's financial preparedness and long-term maintenance efforts. Open communication by the board and practical-level operations aligned with good governance practices were also deemed important. Decision-making in the housing company should emphasize the realistic evaluation of options, thorough preparation of matters, and equal treatment of shareholders.

As a conclusion, the thesis recommends systematic strategic work, interactive planning, financial forecasting, and proper procedures in decision-making. Emphasis was placed on identifying the technical lifecycle of buildings and infrastructure, making timely decisions, and implementing financially sustainable solutions that support the value and stability of the housing company.

Keywords: housing company, financial preparedness, renovation project, financing options, good governance, effective communication, property strategy, liquidity, 1980s terraced house housing company

ALKUSANAT

Haluan heti alkuun esittää lämpimät kiitokseni taloyhtiömme isännöitsijälle ja hallituksen puheenjohtajalle. Aktiivinen ja yhteistä etua korostava asenne loi tutkimukselleni otollisen lähtökohdan ja mahdollisti sujuvan työskentelyn. Kiitän sydämellisesti myös kaikkia taloyhtiömme osakkaita ja asukkaita, joiden ansiosta olen saanut korvaamattomia oppeja vuosien varrella – niin yhtiökouksissa kuin arjen kohtaamisissakin. Tulen jatkossakin tekemään parhaani yhteisen etumme edistämiseksi.

Tämä opinnäytetyönä suoritettu tutkimus on ensisijaisesti laadittu palvelemaan taloyhtiömme kaikkia osakkaita, mutta tämän lisäksi se pyrkii tarjoamaan tukea korjaushankesuunnitteluun myös muille taloyhtiöille. Toivon, että työni tavoittaa mahdollisimman monia aiheesta kiinnostuneita, ja edistää näin vastuullista ja suunnitelmallista kiinteistönpitoa.

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	7
2 OPINNÄYTETYÖONGELMA	8
2.1 Tietoperusta	11
2.2 Käytettävät menetelmät ja aineistohallintasuunnitelma	12
3 YLEISTÄ ASUNTO-OSAKEYHTIÖSTÄ	16
3.1 Lainsäädäntö ja yhtiöjärjestys	17
3.2 Osakkuus ja osakehuoneisto	19
3.3 Taloyhtiön johto ja sen tarkoitus	19
3.4 Johdon tiedonsaanti ja salassapito	22
3.5 Yhtiökokous	23
3.6 Kunnossapitarvesuunnitelma	25
4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TALOUS	26
4.1 Yhtiön varat ja vastikkeet	26
4.2 Budjetointi ja strategia	28
4.3 Taloyhtiön rahoitusvaihtoehdot	30
4.4 Varojen käsittely asunto-osakeyhtiössä	32
5 ERILLISRAHOITETTAVAT HANKKEET JA VIERAS PÄÄOMA	35
5.1 Taloyhtiölaina	36
5.2 Korot	37
6 ARVO JA ARVOSTUS	39
6.1 Asunnon ostajan näkökulma	40
6.2 Hyvä hallintotapa ja avoin viestintä	42
6.3 Kiinteistöstrategia ja SWOT-analyysi	45
7 ASIANTUNTIJAN HAASTATTELU	47
7.1 Materiaalin litterointi, tiivistäminen ja luokittelu	48
7.2 Analysointi	49
8 JOHTOPÄÄTÖKSET JA KEHITYSEHDOTUKSET	51
LÄHTEET	56

KÄSITELUETTELO

AOYL	Asunto-osakeyhtiölaki, laki asunto-osakeyhtiöiden toiminnasta ja hallinnoinnista.
Asunto-osakeyhtiö	Osakeyhtiömuotoinen yhteisö, jonka tarkoituksena on hallita rakennusta tai sen osaa.
Hallitus	Taloyhtiön toimielin, jonka tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta ja varainhoidosta, sekä kiinteistön ja rakennusten pidosta.
Hoitovastike	Osakkeenomistajilta kerättävä maksu, jolla katetaan taloyhtiön juoksevia kuluja kuten kiinteistön ylläpito.
Isännöitsijä	Taloyhtiön juoksevaa hallintoa hoitava henkilö tai yritys hallituksen valvonnassa.
Kiinteistöstrategia	Taloyhtiön pitkän aikavälin suunnitelma kiinteistön kunnossapidosta ja kehittämisestä.
KPTS	Kunnossapitotarvesuunnitelma, selvitys taloyhtiön merkittävistä kunnossapito- ja muutostarpeista.
Maksuvalmius	Taloyhtiön kyky selviytyä lyhyen aikavälin maksuvelvoitteistaan.
Pääomavastike	Vastike, jolla katetaan pitkäaikaisia investointeja, kuten remonttilainoja.
Rahoitusvastike	Vanha nimitys pääomavastikkeelle, eli se osa vastikkeesta, jolla maksetaan pois yhtiön ottamaa lainaa.
SWOT-analyysi	Strateginen analyysimenetelmä, jossa kartoitetaan vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia ja uhkia.
Talousarvio	Taloyhtiön vuosittainen budjetti, eli suunnitelma, jossa arvioidaan tulot ja menot euromääräisinä.
Taloyhtiölaina	Taloyhtiön nimiinsä ottama laina, jota sen osakkaat maksavat vastikkeina.
Tilinpäätös	Yhteenveto taloyhtiön tilikauden tuloista, menoista ja taloudellisesta asemasta.
Yhtiökokous	Taloyhtiön päätöksenteosta vastaava kokous, jossa osakkaat käyttävät päätösvaltaansa.
Yhtiöjärjestys	Asunto-osakeyhtiön toimintaa ohjaava yhtiökohtainen säädös.

1 JOHDANTO

Suoritan Satakunnan ammattikorkeakoulussa oikeustradenomin tutkintoa, eli useita juridiikan kursseja sisältävää liiketalouden korkeakoulututkintoa. Keväällä 2025 opinnäytetyölleni sopiva aihe löytyi erään asunto-osakeyhtiön halusta ylläpitää asumismukavuutta sekä yhtiön osakkeiden arvoa. Oma kosketuspintani toimeksiantajana toimivaan taloyhtiöön syntyy asumisen, osakkuuden sekä hallitukseen kuulumisen myötä. Olen ollut kyseisen taloyhtiön hallituksen toiminnassa aktiivisesti mukana, aluksi sen varajäsenenä viitisen vuotta, ja hiljattain minut valittiinkin varsinaiseksi jäseneksi. Kiitollisena saamastani luottamuksesta aion jatkossakin tukea taloyhtiömme hyvinvointia parhaani mukaan. Julkaistavassa opinnäytetyössä toimeksiantaja esitetään anonymisti, koska yhtiön nimestä on suoraan luettavissa tutkijan osoitetiedot.

Tämän opinnäytetyönä suoritettavan tutkimuksen avulla pyritään edistämään kestävä ja suunnitelmallista asunto-osakeyhtiön taloudenpitoa, sekä kehittämään yhtiön osaamista varautumiseen liittyen. Tavoitteena on siis vahvistaa entisestään hyvän hallintotavan mukaista toimintaa ja helpottaa yhtiön asioiden tulkintaa. Liiketalouden korkeakouluopinnoista tässä tutkimuksessa parhaiten esiin nousevat yhtiöiden toimintaan ja maksuvalmiuteen liittyvät aiheet. Tukea aiheen käsittelyyn ja tutkimuksessa onnistumiseen saan vahvasti myös suorittamistani yhtiöoikeuden sekä kiinteistöoikeuden kursseista.

Etenkin silloin, kun yhtiön omistamien rakennusten suurimmat remontit lähestyvät, on taloudenpitoon kiinnitettävä erityistä huomiota. Tutkimus keskittyy ikääntyvien asunto-osakeyhtiöiden toimintaan ja niiden taloudelliseen johtamiseen. Peruskorjaushankkeisiin, sekä niiden rahoituksen ja toteutuksen suunnitteluun liittyen haastattelen myös kokenutta isännöintialan yrittäjää. Toimeksiantajan pitkään tuntuneen isännöintialan ammattilaisen haastattelussa pyysittelemme ikääntyvien taloyhtiöiden kunnon- ja arvon ylläpitoon liittyvissä aiheissa, erityisesti 1980-luvulla rakennettujen taloyhtiöiden näkökulmasta. Kunnossapitoaihetta lähestytään ennen kaikkea kustannuksellisesti merkittävimpien remonttien kannalta, kuten putkiremontissa onnistumiseen tähdäten.

Tutkimuksessa korostuu taloudellinen sekä juridinen näkökulma, kun tarkastelen asunto-osakeyhtiön arvon ylläpitämiseen liittyviä seikkoja. Esiin nousevat keskeisimmät taloyhtiön ylläpitoon ja budjetointiin liittyvät lait ja säädökset, joiden soveltamista pohditaan myös käytännöntasolla. Pyrkimyksenä on tuottaa yhtiön taloussuunnittelua sekä strategista toimintaa tukevaa materiaalia. Peruskorjaushankkeiden onnistunut suunnittelu aiheena onkin merkittävä, sillä näinä vuosina Suomen rakennuskannan ikäluokista suurimmat ovat elinkaarensa suurimpien remonttien edessä. Yhtiöiden talouteen liittyvän harkinnan tärkeys korostuu myös yleisen hintatason nousun myötä, eikä viime vuosina näkemiämme korkotason muutoksiakaan kannatta jättää huomiotta.

Tutkimuksessa keskitytään taloyhtiöiden suunnitelmallisen varautumisen tärkeyttä, sekä huolellisen kunnossapidon vaikutusta taloyhtiön arvoon ja asemaan. Teoksessa käsitellään taloyhtiön toiminnan ja hyvinvoinnin kulmakiviä, sekä yhtiön taloudenpitoon liittyviä oikeuksia, velvollisuuksia ja vastuita. Esitelen myös tiivistelmänomaisesti taloyhtiöille ominaisia rahoitustapoja tukeakseni erilaisten vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten hahmottamista.

2 OPINNÄYTETYÖONGELMA

Toimeksiantaja on vuonna 1988 valmistunut rivitaloyhtiö, joka koostuu yhteensä 16 asuinhuoneistoa. Tässä taloyhtiössä kaksioita on neljä, kolmioita kahdeksan ja neliöitä neljä, ja yhtiö itse omistaa kiinteistön, jolla nämä rakennukset sijaitsevat. Tutkimus auttaa käsittämään rakennusten ikääntymisen seurauksia, sekä tähän liittyviä erilaisia toimintamalleja ja niiden taloudellisia vaikutuksia. Vaikka tutkimus varsinaisesti keskittyykin tähän tiettyyn yhtiöön, on tutkimuksen aikana esiin nousevien seikkojen tarkoitus tukea myös muita taloyhtiöitä oman toimintansa suunnittelussa. Tällä työllä halutaan kannustaa jokaista taloyhtiötä parempaan riskienhallintaan, sekä johdattaa onnistuneeseen kunnossapitosuunnitteluun ja budjetointiin. Pyrkimyksenä on tukea hyvän hallintotavan mukaista taloyhtiöiden toimintaa ja avointa viestintää.

Pääsääntöisesti kiinteistöjen ja niiden rakennusten ensimmäiset vuosikymmenet sujuvat melko huolettomasti normaaleilla huolto- ja ylläpitotoimilla. Tällöin taloyhtiön pienehkö kunnossapito voi sujua lähes itsestään hallituksen ja isännöinnin ohjaamana, sen osakkaiden ja asukkaiden vaihtuessa. Pitkän tähtäimen budjetointisuunnitelmat saattavat jäädä sivummalle, koska asuinolot ovat kunnossa ilman osakkaille aiheutuvia suurempia kustannuseriä. On kuitenkin selvää, että vuodet tekevät tehtävänsä, ja niin myös mittavimmat remonttitarpeet lähestyvät. Kiinnostus taloyhtiön kunnossapitoa ja sen rahoitusta kohtaan alkaakin heräämään viimeistään silloin, kuin yhtiön kunnossapitosuunnitelmaan tulee merkintä mittavammasta remontista. Usein näistä remonteista pelättyimmät sekä arvokkaimmat liittyvät putkistoon, siksi tässä työssä korjaushankkeista puhuttaessa keskitymme lähinnä siihen.

Huonosti hoidetuissa taloyhtiöissä voi pienetkin remontit koitua hankaliksi, mikäli yhtiön talous on jo valmiiksi heikolla pohjalla. "Valitettavasti on niin, että usein osakkaat sulkevat silmänsä korjaustarpeilta. Yritetään säästää tekemällä vain akuutit korjaukset tai, korjaamalla vanhaa vielä silloinkin, kun käyttöikä on jo tullut tiensä päähän", toteaa isännöitsijä Pia Rauvanto. (Isännöinti-liitto, 13.11.2024) Korjausten viivyttäminen johtaakin useimmiten suurempiin kustannuksiin, kun jo syntyneitä vahinkoja joudutaan korjaamaan. Yhtiön väistämättömistä remonttitarpeista vaikeneminen johtaa vaikeuksiin, joten on suositeltavaa kohdata ne rohkeasti ajoissa. Kartoitus- ja suunnittelutyö tukee onnistuneessa toteutuksen ajoituksessa, sekä auttaa osakkaita ymmärtämään peruskorjaushankkeen kulkua ja sen kuluja.

Tutkimukseni toimeksiantaja on vakavarainen ja hyvinvoiva 1988 rakennettu taloyhtiö, joten sillä on valmiudet myös varautumiseen. Käytännössä kustannuksellisesti merkittävimmät remontit suoritetaan rakennusten ollessa noin 40–60-vuotiaita, eli toimeksiantaja taloyhtiölle ajoitus on osuva tämän aiheen harkintaan. Toki myös vaihtelua korjaustarpeiden ajoituksessa esiintyy, ja esimerkiksi putkiston materiaali, suunnitteluratkaisut, sekä veden laatu ja käyttö-rasitus vaikuttavat selvästi putkiston todelliseen käyttöikään. (Virta, 2020, kohta 2.1 Putkiston käyttöikään vaikuttavat tekijät)

Taloyhtiön tarpeiden realistinen tunnistaminen, toimien huolellinen suunnittelu sekä korjaushankkeiden rahoituksen pohdinta on yhtiön toiminnassa olennaista. Putkistoon kohdistuvissa peruskorjaushankkeissa puhutaan mittavasta remontista, jolloin asiantuntijoiden neuvot on syytä huomioida alun pitäen. Kokemukseen perustuvat neuvot johtavat paitsi parempaan lopputulokseen myös kustannuksellisesti tehokkaampaan kokonaisuuteen. Siksi taloyhtiömme tuleekin erityisesti peruskorjaushankkeen ajoituksen suunnittelussa kuuntelemaan erittäin kokeneen isännöitsijänsä johdatusta, sekä lähempänä toteutuksen suunnittelua myös kyseisen saneerausalan ammattilaisia. Korjaushankkeiden erilaisten rahoitusvaihtoehtojen ja niiden käytännöntason vaikutusten hahmottaminen on kuitenkin huomattava osa ennakoitua ja hallittua yhtiön pitoa. Osakkaiden tietoisuus ja yhtiön selkeä näkemys auttaa myös kohti tehokasta budjetointia.

Tarkoituksena onkin kiinnittää ajoissa huomio taloyhtiön tulevaisuuteen sekä koota taloyhtiöille hyödyllistä tietoa. Taloyhtiön tarpeista ajoissa ja avoimesti puhuminen pyrkii myös nostamaan osakkaiden osallistumishalukkuutta, sekä yhtiökokouksien osallistuvien lukumäärää. Taloyhtiön toimintaan kohdistettu tutkimus edistääkin avointa ja asukkaat huomioivaa viestintää, sekä tukee näin hyvän hallintotavan toteutumista. Keskusteluun nousevien seikkojen valossa pystytään tarvittaessa myöhemmin myös päivittämään yhtiölle jo kymmenisen vuotta sitten tehtyä kiinteistöstrategiaa. Tuloksia voidaan käyttää runkona korjaushankesuunnittelulle sekä pohjana pidemmän aikavälin budjetoinnille.

Milloin siis putkiston remontit tulevat toimeksiantajalle ajankohtaiseksi? Miten taloyhtiön johdon kannattaa toimia korjaushankkeisiin liittyen? Entä miten asunto-osakeyhtiössä voidaan varautua peruskorjaushankkeeseen ja sen rahoittamiseen? Voidaanko jotenkin turvata ikääntyvien taloyhtiöiden arvoa ja arvostusta, miten?

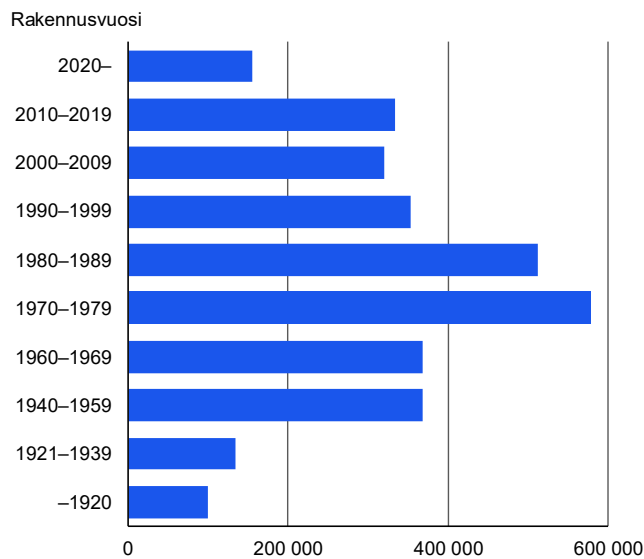
2.1 Tietoperusta

Asunto-osakeyhtiöiden on tarkoituksensa mukaisesti huolehdittava hallitsemistaan rakennuksista ja kiinteistöistä, lain ja yhtiöjärjestyksen määräämänä (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 1 luku 5 §). Yhtiöjärjestys taas on yhtiökohmainen pakollinen säädös, jonka sisällön on myös noudatettava asunto-osakeyhtiölakia. Taloyhtiön taloudenpidosta ja kunnossapidosta vastaa kyseisen yhtiön hallitus, sekä mahdollinen isännöitsijä. Useimmiten ainakin isommilla taloyhtiöillä on hallituksen lisäksi isännöitsijä toimintansa tukena, kuten myös tämän opinnäytetyön toimeksiantajalla. (AOYL 7 luku 2 § ja 17 §) Hallituksen ja isännöitsijän pääasiallisena tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta, varainhoidon ja kirjanpidon valvonnasta, sekä tietenkin yhtiön rakennusten ja kiinteistön pidon asianmukaisesta järjestämisestä. (AOYL 7 luku 2 § 1 mom.) Hallituksen onkin yhdessä isännöitsijän kanssa toimittava aina yhtiön etua edistäen. (AOYL 7 luku 1 § ja 1 luku 11 §)

Taloyhtiöiden remonteista arvokkaimmat liittyvät pääsääntöisesti putkistoon. Sana ”putkiremontti” kattaa kuitenkin hieman erilaisia käsityksiä. Sillä voidaan tarkoittaa käyttövesiputkien uusintaa, viemärien uusintaa tai sitten näiden yhdistelmää. Tässä työssä sanalla tarkoitetaan mainittua yhdistelmää. Kaupallisten lähteiden käyttöikäarviota huomioimatta voidaan sanoa, että hyvin tehdyt käyttövesi- ja viemäriputkistot ovat käyttöikänsä keskimäärin 40–60 vuotta. Tästä päätellen tällä hetkellä suurempien remonttien myllerryksessä ovat karkeasti sanottuna 1970-luvulla rakennetut talot. (Virta, 2020, kohta Putkiston keskimääräiset käyttöiät)

Tilastokeskuksen mukaan Suomen asunnoista suurin osa on rakennettu vuosina 1970–1979. Vakiintunut käsitys putkiston kestosta viittaa siis siihen, että nämä 1970-luvun talot edustavat tällä hetkellä peruskorjausten kohteena olevia rakennuksia. Tähän ns. peruskorjausikään tulee siis perässä myös 1980-luvulla rakennetut talot, jotka myös muodostavat huomattavan osan rakennuskannastamme (taulukko 1). Peruskorjaushankkeista suoriutuminen aiheena koskettaa siis lähivuosina todella monia taloyhtiöitä Suomessa.

Taulukko 1. Asunnot rakennusvuoden mukaan (Tilastokeskus 2024)



Yleisesti putkien suhteen on ainakin vielä viime vuosituhanella rakennetuissa taloissa voitu pitää noin 50–60 vuoden käyttöikä, mutta putkiston kestävyyksissä on kuitenkin aina eroavaisuuksia. Esimerkiksi Isännöintiliiton teettämän Putkiremonttibarometrin tuloksista on nähtävissä, että vuotoja ja korjaus tarpeita ilmenee usein tuoreemmissakin putkistoissa. (Putkiremonttibarometrin tulokset 2024) Taloyhtiön tämänhetkisestä iästä riippumatta, niistä jokainen kohtaakin vuorollaan korjaustarpeita, kuten tämän käyttövesiputkien ja viemärien uusinnan. Opinnäytetyön toimeksiantajana toimiva vuonna 1988 rakennettu taloyhtiö huomioi siis tarpeensa realistisesti, ennen kuin esim. pistovuotoja tms. alkaa ilmenemään. Se myös pyrkii ajoissa vertailemaan rahoitusvaihtoehtojaan ja lisäämään osakkaiden ymmärrystä aiheesta.

2.2 Käytettävät menetelmät ja aineistohallintasuunnitelma

Tutkimusongelman määrittelystä siirryin metodologiaan, eli pohtimaan tälle taloyhtiön taloudelliseen varautumiseen liittyvälle tutkimukselle parhaiten sopivaan lähestymistapaa. Empiiristä oikeustutkimusta suoritetaan oikeuslähteiden lisäksi kokemukseen, havainnointiin ja mittaamiseen perustuen. Tällöin tutkimuksen kohteena on jokin oikeudellinen ilmiö, ja juuri siksi asunto-osakeyhtiön johtaminen ja sen käytännön toteuttaminen kuuluukin empiirisen

oikeustutkimuksen piiriin. Käytän siis havaintoihin ja kokemukseen perustuvan oikeustutkimuksen menetelmiä, kun tutkin asunto-osakeyhtiön talouteen liittyvää lainsäädäntöä sekä lain toteuttamista. (Nieminen & Lähteenmäki, 2021, kohta 1.1 Empiirinen lähestymistapa oikeuteen)

Tutkimusmenetelmän valinta on tutkimusongelman ratkaisun sekä tiedonsaannin kannalta merkittävässä roolissa. Menetelmät ovat piirteiltään erilaisia ja ne jakautuvat kahteen lajiin, kvalitatiiviseen (eli laadulliseen) menetelmään sekä kvantitatiiviseen (eli määrälliseen) menetelmään. Tutkimusmenetelmistä laajalti kirjoittanut Kananen kutsuu tutkimusotetta eräänlaiseksi filosofiseksi sateenvarjoksi, joka sisältää kullekin tutkimusotteelle tyypilliset menetelmät aineistonkeruuta, analysointia sekä tulkintaa ajatellen. Valinta määrittää tutkimuspolun ja valitulla menetelmällä pitää saada tuotettua tutkimusongelman ratkaisuun soveltuvaa luotettavaa tietoa. Siksi menetelmäpäätös on tärkeässä roolissa tutkimuksen onnistumisen kannalta ja tutkijan on pystyttävä perustelemaan valitsemansa metodit. Kun pyrin tuottamaan tietyn asunto-osakeyhtiön varautumista ja sen tulevia valintoja tukevaa materiaalia, on kvalitatiivinen, eli laadullinen tutkimusote selvästi tähän sopivin tapa. (Kananen, 2015, s. 63–66)

Tiedonhankinnassa, analysoinnissa ja päätelmien tekemisessä on myös näin ollen käytetty empiirisen tutkimuksen metodeja. Tutkimukset perustuvat aina dataan, kuten tässä tapauksessa ns. kenttätyöhön, haastatteluun, havainnointiin sekä jo olemassa olevaan tietoon. Saatavilla olevan tiedon, havainnoinnin sekä puolistrukturoidun asiantuntijahaastattelun valossa pyrin löytämään asunto-osakeyhtiön tulevia toimia ja ratkaisuja tukevaa tietoa. Kvalitatiivinen tutkimus perustuukin jonkin ilmiön hyvään tuntemiseen ja kysymysten esittämiseen aiheesta. (Kananen, 2019, s. 15–25; Kananen, 2015, s. 63–67)

Tutkimusstrategia vaihtoehtoja eli lähestymistapoja tutkimukseen ovat mm. tapaustutkimus, kehittämistutkimus, toimintatutkimus, etnografinen tutkimus, netnografia sekä narratiivinen ja fenomenologinen tutkimus. Kehittämis- ja toimintatutkimus ovat pitkälti toistensa kaltaisia, ja näitä käytetään usein silloin, kun tutkija itse on osana tutkimuksen kohdetta, ja/tai keskeisessä roolissa tutkittavassa organisoinnissa. Toimintatutkimuksilla halutaan ymmärtää entistä

syvemmin organisaation toimintaan vaikuttavia tekijöitä, parantaa organisaation käytäntöjä, tai ratkaista erilaisia käytännönseikkoja. Taloyhtiön hallituksen jäsenyydestä johtuu siis luontevasti valinnakseni toimintatutkimus. Tutkimusstrategia puolestaan ei aseta menetelmän kaltaisia raameja, eikä sen rooli ole yhtä merkittävä. Läheisestä suhteesta huolimatta tutkija ei missään nimessä saa vaikuttaa muihin tutkittaviin, tai heiltä saataviin vastauksiin. (Kananen, 2015, s. 67–69; Seppola, 2023, luku 8 Toimintatutkimus)

Tiedonkeruumenetelminä on haastattelun lisäksi käytetty valmiita aineistoja, havainnointia sekä useamman vuoden henkilökohtaista kokemusta kyseisen asunto-osakeyhtiön toiminnasta. Havainnointi voi olla osallistuvaa, mikä tässä tilanteessa luonnollisesti onkin taustana. (Nieminen & Lähteenmäki, 2021, luku 1, kohta 4.4 Osallistuvat menetelmät: Havainnointi. etnografia ja toimintatutkimus)

Haastattelut kuuluvatkin vahvasti yleisimpiin tiedonkeruumenetelmiin, ja niitä voidaan käyttää niin kvalitatiivisessa kuin kvantitatiivisessakin tutkimuksessa. Useimmin määrällisessä tutkimuksessa haastattelut ovat tiukemmin strukturoituja, kun taas laadulliset haastattelut ovat puolistrukturoituja. Molemmissa tapauksissa tutkija laatii vähintään rungon tekemälleen haastattelulle sekä joukon ennalta pohdittuja kysymyksiä. Laadulliselle tutkimukselle ominaisempi puolistrukturoitu haastattelu, eli ns. teemahaastattelu pystyy joustavuutensa reagoimaan haastattelun aikana esiin nouseviin seikkoihin, eli tutkija voi näin reagoida haastateltavan vastauksiin. Teemahaastattelu on siis keskusteluvampi, mutta sen onnistunut toteuttaminen edellyttää tutkijalta huolellista perehtymistä. Tässä tutkimuksessa isännöitsijän haastattelu on toteutettu teemahaastatteluna, sillä aihe on tutkijalle entuudestaan jokseenkin tuttu. (Kananen, 2015, s. 68; Nieminen & Lähteenmäki, 2021, luku 1, kohta 4.2 Haastattelu ja kohta 4.3 Kysely)

Asiantuntijan teemahaastattelu mahdollisti syvällisen keskustelun yhtiön strategisista valinnoista ja varautumisesta käytännössä. Tutkija analysoi keräämänsä datan, ja tässä toimintatutkimuksessa käytettiin aineistolähtöistä sisällytönanalysointia. Analysoinnilla tarkoitetaan tutkitun materiaalin ja aineiston

tulkintaa, erittelyä, luokittelua ja pohdintaa. Analysoitua aineistoa pystytään käyttämään tutkimuksessa. Aineiston käsittelyjärjestys on litterointi, luokittelu, teemoittaminen, tiivistäminen, ja lopuksi sen tulkinta. Ensimmäisessä litterointivaiheessa aineisto luokiteltiin sähköiseen tekstimuotoon, minkä jälkeen saatu aineisto luokiteltiin, jaettiin teemoihin sekä tiivistettiin. Sisällön erittelyssä etsittiin yhteneväisyyksiä ja eroavaisuuksia lähteiden ja vastaajien välillä. Aineistoa tulkittiin vain aiheen kannalta relevanttien kysymysten kautta. Tutkimuksen johtopäätösosiossa löytyy analyysin pohjalta tehdyt havainnot ja tulkinnot. Kirjallinen analyysi löytyy kohdasta johtopäätökset. Lopussa tulkinta taas perustuu tutkijan omaan pohdintaan sekä vedettyihin johtopäätöksiin. Tulkin avulla on tarkoitus löytää vastauksia tutkimusongelmiin. (Kallinen & Kinnunen, 2021, kohta Aineiston tuottaminen; Tuomi & Sarajärvi, 2018, kohta 4.1 Yleinen kuvaus analyysin toteuttamisesta)

Tutkijan on aina oltava lähdekriittinen, objektiivinen ja esitettävä väitteitään tukien näkökohtien lisäksi myös päinvastaiseen tulokseen mahdollisesti viittaavia seikkoja. Lisäksi oikeuslähteitä käytettäessä on huomioitava niiden eritasoinen velvoittavuusaste. Vahvimmin velvoittavat aina lait (kansalliset, EU jne.), joita asteikolla seuraa lakien valmistelumateriaalit sekä ne tuomioistuimien ratkaisut, joilla on ennakkopäätöksellistä arvoa. Kolmanneksi eli viimeiseksi hyväksytyjen oikeuslähteiden asteikolle sijoittuu ns. sallitut oikeuslähteet. Näitä ovat oikeuskirjallisuudeksi laskettavat lähteet, jotka auttavat lain tulkinnassa tukien vahvemmin perustettua ratkaisua. Oikeudellisiin, eli asunto-osakeyhtiön johdon talous- ja kunnossapitovelvollisuuksiin liittyen tässä työssä on käytetty edellä mainittuja lähteitä. Esimerkiksi Finlex-sivustolta löytyy kätevästi ja maksutta ajantasainen lainsäädäntö, lainsäädäntöä tukevaa materiaalia sekä tuomioistuinten antamia ennakkotapauksia. (Keinänen & Väättä, 2016, s. 114–117) Teoksessa hyödynnän kirjallisuuden lisäksi myös asiantuntijatahojen näkemyksiä, kuten Isännöintiliiton edustajien julkisia lausumia.

Aineiston tuottaminen lähtee siis aina tutkijan omasta toiminnasta ja tutkijan on tiedostettava myös henkilötietosuojaa koskevat säädökset. Tutkimuksen kannalta tarpeetonta tietoa tule kerätä, myös siksi haastateltavan henkilötiedot

jätettiin sovitusti taloyhtiön nimen tapaan työn ulkopuolelle. Aineistoyksiköstä, eli haastattelunauhoitteesta otettiin tutkimuksen ajaksi talteen käsittelemätön tiedosto ja varmuuskopio, jotka säilytettiin erillisillä salasanalla suojatuilla muistitikuilla. Tutkimusaineisto arkistoiitiin vain väliaikaisesti tutkijan käyttöön, jonka jälkeen se sovitusti hävitettiin huolellisesti ja asianmukaisesti, eli noudattaa hyvää tutkimuseettistä linjaa. Tutkimuksen luotettavuutta tukee useasta eri tietolähteet. (Kallinen & Kinnunen, 2021, kohta Aineiston tuottaminen)

Lopuksi tiivistän, että kyse on empiirisestä oikeustutkimuksesta kvalitatiivisella tutkimusmenetelmällä, jonka strategiana on toimintatutkimus. Tutkimuksen seuraamista ja lukua helpottaakseni totean vielä sen, että tutkimusprosessit harvoin etenevät aivan suoraviivaisesti ja usein tutkimuksessa palataankin sen aiempiin vaiheisiin. Vaiheet kyllä limittyvät työn myötä toisiinsa. (Nieminen & Lähteenmäki, 2021, kohta 1.2 Tutkimuksen vaiheet)

3 YLEISTÄ ASUNTO-OSAKEYHTIÖSTÄ

Alkuun hieman asunto-osakeyhtiöstä ja sen toiminnasta yleisesti. Tämän yhtiömuodon määritelmä löytyy asunto-osakeyhtiönlaista. Lain mukaan asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta/sen osaa, jossa olevan huoneiston/huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. (AOYL 1 luku 2 § 1 mom.) Asunto-osakeyhtiöstä puhutaan usein tuttavallisemmin taloyhtiönä, eli nämä käsitteet tarkoittavat samaa yhtiömuotoa. Tekstin tiivistämisen takia tässä teoksessa käytetään näitä molempia nimityksiä, tai lyhennetään pelkkänä sanana ”yhtiö”.

Asunto-osakeyhtiötä rekisteröitäessä siitä muodostuu oma oikeushenkilö, jonka tehtävänä on huolehtia hallitsemiensa rakennusten ja kiinteistöjen pidosta lain mukaisesti. Kun taloyhtiö on erillinen oikeushenkilö, eli erillinen sen

osakkeenomistajista, eivät yhtiön osakkaat vastaa henkilökohtaisesti yhtiön velvoitteista. (AYOL 1 luku 5–6 §)

3.1 Lainsäädäntö ja yhtiöjärjestys

Valtaosa Suomessa sijaitsevista asuinkiinteistöistä on asunto-osakeyhtiöitä, joiden asioita hoitavat useimmiten osakkaat itse. Vuoden 2025 alussa Suomessa oli 92 040 asunto-osakeyhtiötä (Patentti ja rekisterihallitus, 2025, Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä). Niitä koskeva asunto-osakeyhtiölaki juontaa juurensa vuodesta 1926, jolloin Suomen ensimmäinen versio siitä säädettiin. Tällöin sen sisältö oli vielä suppea ja se sisälsi paljon viittauksia osakeyhtiölakiin. Päivityksen laki sai vuonna 1992, ja tällä hetkellä voimassa olevaa vuonna 2009 säädettyä asunto-osakeyhtiölakia on noudatettu 1.7.2010 lähtien. Asunto-osakeyhtiölaista on vuosien mittaan tullut varsin kattava yhtiön normaalin hallinnan kannalta, ja se sisältääkin lähes kaikki yhtiön toiminnassa tarvittavat säännökset sekä käytännössä muodostuneet tulkinnat. Uusi laki palvelee hyvin myös Suomen lukuisia pieniä asunto-osakeyhtiöitä, joilla usein ei ole isännöitsijää lainkaan. (Kuhanen & Furuholm, 2020, luku 1, kohta 1.1 Asunto-osakeyhtiö; Sillanpää & Vahtera, 2011, s. 16–18)

Lisäksi asunto-osakeyhtiö on velvollinen kirjanpitolain mukaiseen kirjanpitoon. (Kirjanpitolaki 1997/1336, 1 luku 1 § 1 mom.) Yhtiön tilikaudesta pitää määrätä joko sen yhtiöjärjestyksessä, tai yhtiön perustamissopimuksessa. (AOYL 1 luku 13 §) Tässä toimeksiantaja taloyhtiössä tilikausi on hyvin yleiseen tapaan kalenterivuosi, eli 1.1.–31.12. (Yhtiöjärjestys 14 §). Korjaushankkeiden rahoitusvaihtoehtoja pohtiessa on hyvä tiedostaa myös niiden kirjanpidollinen käsittely, johon palaan tässä työssä jäljempänä.

Taloyhtiön toimintaa säätelee siis mainitut lait sekä sen oma yhtiöjärjestys (AOYL 1 luku 13 § 1 mom.). Toimeksiantajan yhtiöjärjestys määrää toisessa pykälässään, että yhtiön toimialana on omistaa ja hallita tietyn kaupunginosan tietyn korttelin tonttia numero 1, sekä sen rakennuksia, joiden lattiapinta-alasta suurin osa on varattu osakkeenomistajien asuinhuoneistoiksi. (Yhtiöjärjestys 2

§) Yhtiöjärjestyksessä mainitaan myös vastikkeiden määräytymisperusteet ja se, kuka määrää niiden suuruudesta ja maksutavasta. Vastikkeilla katetaan yhtiön kulut, jotka pääsääntöisesti jakautuvat juuri yhtiöjärjestyksen määrään maksuperusteen mukaisesti. Yhtiöjärjestyksessä kerrotaan myös mm. yhtiön nimi, kotipaikkakunta, rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste, osakehuoneistojen sijainti/numero/kirjaintunnus ja huoneiston pinta-ala sekä sen käyttötarkoitus. Lisäksi on yksilöitävä, mitkä osakenumerot oikeuttavat minkäkin huoneiston hallintaan, sekä mainittava yhtiön hallinnassa olevat muut vastaavat tilat, esim. varistorakennukset. (AOYL 1 luku 13 §)

Mikäli yhtiöjärjestystä halutaan muuttaa, on asia käsiteltävä taloyhtiön yhtiökouksessa, jolloin kokouskutsussa on myös ilmoitettava muutoksen pääasiallinen sisältö (AOYL 6 luku 19 § 1 mom.). Lain mukaan, ellei yhtiöjärjestys muuta määrää, tapahtuu yhtiöjärjestyksen muuttaminen yhtiökokouksessa määräenemmistöllä, mikä tarkoittaa vähintään kahta kolmasosaa äänistä (AOYL 6 luku 27 §). Yhtiöjärjestys ei siis kuitenkaan ole ns. kiveen hakattu, vaan sitä voidaan tietyn edellytyksin muuttaa tai päivittää tarvetta vastaamaan. Yhtiökokous voi myös päättää yhtiöjärjestyksen muuttamisesta silloin, kuin tavoitteena on varautua asunto-osakeyhtiölain kuudennen luvun 30–33 §:ssä tarkoitettuun uudistuksen toteuttamiseen. Tällaiseen valmistautumiseen liittyvään päätökseen sovelletaan, mitä 31–33 §:ssä säädetään päätöksen sisällöstä. (AOYL 6 luku 34 §; Kiinteistöliitto, 2019, Näin päätät yhtiöjärjestysmuutoksesta onnistuneesti)

Jos taas muutetaan esimerkiksi osakkeiden tuottamaa huoneiston hallintaoikeutta, käyttötarkoitusta, lisätään maksuvelvollisuutta muuttamalla vastikkeen maksuperustetta, tai muutoin tehdään osakkeen omistajaan kohdistuvia osakkaalle epäedullisia päätöksiä, olisi saatava enemmistön äänen lisäksi kyseisen osakkeenomistajan suostumus (AOYL 6 luku 35 §). Kaikki yhtiöjärjestykseen tehtävät muutokset tulee viivytyksettä ilmoittaa Patentti- ja rekisterihallituksen rekisteröitäväksi, eikä niitä saa panna täytäntöön ennen kaupparekisterikirjausta. (Patentti- ja rekisterihallitus, 2025, Asunto-osakeyhtiö ja yhtiöjärjestyksen muutosilmoitus)

3.2 Osakkuus ja osakehuoneisto

Osakkuus yhtiöön syntyy omistettavan osakkeen myötä, ja lähtökohtaisesti kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet. Erityisesti yhtäläinen äänioikeus on lailla taattu. Omistettava osake siis yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa tuottaa hallintaoikeuden yhtiöjärjestyksessä määriteltyyn huoneistoon tai muuhun yhtiön hallinnoimaan rakennukseen tai kiinteistön osaan. Yhtiö on myös velvollinen pitämään yllä osakeluetteloa. (AOYL 1 luku 2 § 2 mom.; Sillanpää & Vahtera, 2011, s. 40–45)

Osakehuoneistolla laki tarkoittaa sellaista huoneistoa ja muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa, jonka hallintaan yksilöidyt osakkeet oikeuttavat. Tällaiseen huoneistoon/huoneistoihin kuuluvaksi katsotaan myös esim. parveke, jolle kulku on järjestetty vain osakehuoneiston/osakehuoneistojen kautta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin tarvittaessa määrätä myös toisin hallintaoikeuksiin ja kunnossapitovastuisiin liittyen. (AOYL 1 luku 3 §; Sillanpää & Vahtera, 2011, s. 38–40) Nyt käsiteltävässä taloyhtiössä huoneistojen hallinnanjakoa on perinteiseen tapaan ja selkeästi määritetty yhtiöjärjestyksessä. Lisäksi jokaiseen osakehuoneistoon kuuluu oma katettu terassi, jonka osa asukkaista on omakustanteisesti lasittanut. Terassit sijaitsevat joko huoneiston etu- tai takaoven välittömässä yhteydessä. Yhtiöjärjestyksen mukaan jokaisen huoneistoon kuuluu myös n. 2,6 m² säilytyskomero kylmävarastosta, eli oma pienehkö lukollinen tila yhteisestä varastorakennuksesta. (Yhtiöjärjestys 5 §)

3.3 Taloyhtiön johto ja sen tarkoitus

Taloyhtiön hallituksen valinta ja kokoonpano määräytyvät asunto-osakeyhtiölain mukaisesti. Lain 7 luvun 1 §:n mukaan jokaisella taloyhtiöllä on oltava hallitus. Isännöintipalveluluiden käyttöön laki itsessään ei velvoita, mutta yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouksessa voidaan kuitenkin määrätä myös isännöitsijästä. Näin on myös käsittelemässäni yhtiössä määrätty. Taloyhtiön isännöitsijän valinnan tekee yhtiön hallitus, eikä isännöitsijä saa toimia tämän taloyhtiön hallituksen puheenjohtajana. Isännöitsijän tehtävä on hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa taloyhtiönhallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

(Yhtiöjärjestys 11 §) Isännöitsijä myös vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito ja varainhoito on järjestetty voimassa olevan lain mukaisesti sekä luotettavalla tavalla. Isännöitsijällä on oikeus olla läsnä yhtiön hallituksen kokouksissa ja käyttää siellä puhevaltaa. Kokenut isännöitsijä osaa siis asiantuntemukseensa perustuen neuvoa kutakin taloyhtiötä sille yksilöllisesti soveltuvalla tavalla peruskorjaushankkeissa. Isännöitsijän on myös oma-aloitteisesti annettava hallitukselle sen tehtävien hoitamisessa tarvittavat tiedot. (AOYL 7 luku 17 ja 18 §; Sillanpää & Vahtera, 2011, s. 205–206)

Lain mukaan yhtiön hallitukseen on valittava 3–5 varsinaista jäsentä, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Mikäli varsinaisia jäseniä on vain kolme, on myös valittava vähintään yksi hallituksen varajäsen. Toimeksiantaja taloyhtiön yhtiöjärjestystä tehdessä on päätetty, että sen hallitukseen valitaan kalenterivuosittain aina kolme varsinaista jäsentä sekä yksi varajäsen. Ratkaisu tarkoittaa siis tässä taloyhtiössä pienintä mahdollista hallituksen kokoonpanoa. Itse olen alkuun toiminut noin viisi vuotta hallituksen varajäsenenä, josta sittemmin olen saanut paikkana hallituksen varsinaisena jäsenenä. Jäsenet hallitukseen valitaan osakkaiden toimesta yhtiökokouksessa, ja valittavien jäsenten tulee olla oikeustoimikelpoisia luonnollisia henkilöitä. Jäseneksi voi tulla ehdotetuksi, tai kiinnostuksensa tehtävään voi myös halutessaan ilmaista itse. (AOYL 7 luku 8–10 §; Yhtiöjärjestys 9 §)

Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. (AOYL 7 luku 2 § 1 mom.) Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on siis yhteistyössä aina huolellisesti työskennellen ja suunnitelmallisesti toimien pyrittävä edistämään kyseisen yhtiön etua. (AOYL 1 luku 11 §) Tämä tarkoittaa käytännötasolla sitä, että johdon tulee huolehtia taloyhtiön omistaman kiinteistön ja rakennusten arvon säilymisestä, sekä asumisedellytysten turvaamisesta. Osakkaallakin on omat kunnossapitovastuunsa ja huolellisuusvelvoitteensa, mutta yhtiö vastaa kaikista niistä asioista, jotka eivät ole lain tai yhtiöjärjestyksen perusteella määrätty osakkaan itsensä vastattavaksi. (AOYL 4 luku 2 § 1 mom.; Sillanpää & Vahtera, 2011, s. 69–76)

Valittu hallitus taas valitsee keskuudestaan puheenjohtajan, jonka kutsusta hallituksen on kokoonnettava yhtiön asioiden merkeissä. Puheenjohtaja vastaa siitä, että hallitus kokoontuu aina tarvittaessa. (AOYL 7 luku 5 §) Päätösvaltainen hallitus on kuitenkin silloin, kun sen jäsenistä enemmän kuin puolet ovat paikalla. Hallituksessa asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin, mutta mikäli äänet menevät tasan ratkaisee puheenjohtajan ääni. Toimeksiantajan yhtiöjärjestyksen mukaan taloyhtiön asioita hoitaa sen hallitus, ellei asia sitten lain määräämänä kuulu yhtiökokouksen päätettäväksi. Päätösvaltaa käyttää siis hallitus, ja aina tarvittaessa yhtiökokous, mutta juoksevaa hallintoa hoitaa yhtiölle hankittu isännöitsijä. (AOYL 7 luku 3 ja 8 §; Yhtiöjärjestys 9–11 §)

Taloyhtiölle epätavallisiin tai laajakantoisiin toimiin liittyvät päätökset hallituksen on saatettava yhtiökokouksen päätettäväksi. Kaikista olennaisesti asumiseen tai muuhun huoneiston käyttöön, maksuvelvollisuuteen tai muihin kustannuksiin vaikuttavista asioista on siis päätettävä yhtiökokouksessa enemmistönäänin. Yhtiökokous onkin ylin päättävä elin taloyhtiössä, eikä tällaisissa mittavissa peruskorjaushankkeissa voida missään tapauksessa toimia ilman yhtiökokouksen tekemää päätöstä. Hallituksen on hyvä isännöitsijän kanssa esittää yhtiökokoukselle kattava selvitys korjaushankkeen suunnittelusta, ajoituksesta sekä sen rahoituksesta, jotta kannanottaminen olisi jokaiselle osakkaalle helpompaa. (AOYL 7 luku 2 § 2 mom.; AOYL 1 luku 9 §)

Hallituksen ja isännöitsijän vastuulle kuuluu myös yhtiön taloudenpidosta huolehtiminen. Johdon tehtävät eivät siis rajoitu pelkkään päätöksentekoon tai yhtiön edustamiseen, vaan sen tehtäviin kuuluu jatkuvaa yhtiön vastuualueelle kuuluvien asioiden seuranta, ja niistä huolehtimista. Hallituksen ja isännöitsijän pitääkin laatia parhaan tietonsa mukaan yhtiölle vuosittainen talousarvio, eli rahamääräinen budjetti taloyhtiön toiminnalle. Budjetti, eli talousarvio on numeromuotoinen toimintasuunnitelma, josta ilmenee taloyhtiön tulot sekä menot. Kuluja yhtiölle aiheuttaa esimerkiksi lämmitys, vesi, korjaukset ja hallinnolliset tehtävät, kuten isännöinti. Toimeksiantaja taloyhtiössä vain hallituksen puheenjohtajalle maksetaan vuotuinen palkkio, ja tämän ovat tietenkin muut hallituksen jäsenet hyväksyneet. Lisäksi lämpökeskusvastaavalle maksetaan korvaus vuosittain. Usein taloyhtiön budjetti pohjautuukin aiempien vuosien

toteutuneisiin kuluihin, eli mikäli tulevana vuonna ei ole odotettavissa muutoksia kuluissa, vastaa talousarvio usein edeltänyttä vuotta. Yhtiökokous myös vahvistaa tämän vuosittain esitettävän euromääräisen talousarvion. (Sillanpää & Vahtera, 2011, s. 205; Järvinen, 2020, s. 19)

3.4 Johdon tiedonsaanti ja salassapito

Tehtävässä toimiakseen on kaikilla hallituksen jäsenillä tiedonsaantioikeus, sekä toisaalta myös salassapitovelvollisuus. Isännöitsijän tulee antaa oma-aloitteisesti hallitukselle kaikki ne tiedot, jotka hallitus tarvitsee tehtäviensä hoitamiseksi. Hallitus saa päättää, mitä tietoja tarvitaan, ja yksittäiselläkin hallituksen jäsenellä on tietoon oikeus. Oikeuden vastapainona tulee tietysti luottamuksellisuus, eli hallituksen jäsen pitää mahdollisesti arkaluontoisenkin kuulemansa omana tietonaan. Lähtökohtaisesti kaikki hallitukset käymät keskustelut, kokoukset ja niistä tehdyt pöytäkirjat ym. eivät ole julkisia. Salassa pidettävää on toki myös mm. liikesalaisuudet ja yhtiön osakkaiden/asukkaiden yksityisyyden suojaan liittyvät asiat. Tietosuojaa koskevat määräykset on huomioitava myös henkilötietojen käsittelyssä. Mahdollisista loukkauksista tai paljastuksista saattaa joskus seurata vahingonkorvausvastuu, tai ääritapauksessa jopa rikosvastuu. Siksi hallituksessa toimittaessa on pidettävä mielessä vastuunsa myös tällä saralla. (Hupli, 2020, kohta 4.4. Hallituksen jäsenen tiedonsaantioikeus ja salassapitovelvollisuus; Isännöitsijän haastattelu, 2025)

Yksi merkittävimmistä osakkaan oikeuksista on kyselyoikeus yhtiökokouksessa. Osakkaat saavat siis pyytää tietoa yhtiön asioista hallitukselta ja isännöitsijältä. Johdon tulee vastata yhtiökokouksessa käsiteltäviin asioihin ja yhtiön talouteen liittyviin kysymyksiin, mikäli vastausta ei pystytä antamaan heti, tulee se toimittaa osakkaalle kahden viikon kuluessa kysymyksen esittämisestä. Osakkaan tiedonsaantioikeus on muilta osin suhteellisen suppea verrattuna hallituksen jäseniin. Taloyhtiön hallitus myös linjaa itse viestintätään, eli siitä miten päätöksistä kerrotaan. Suositeltavaa kuitenkin on, että hallitus viestisi aktiivisesti, sillä avoin viestintä lisää luottamusta hallituksen toimintaan, ja usein myös säästää isännöitsijän aikaa ja vaivaa. Vaikka

peruskorjaushankkeet aiheena voivatkin hirvittää monia, on tässäkin riittävä ja laadukas viestintä avainroolissa onnistuneeseen toteutukseen. (Hupli, 2020, kohta 4.5 Osakkaan kysymyksiin ja tiedusteluihin vastaaminen ja 4.6 Hallituksen viestintä)

3.5 Yhtiökokous

Taloyhtiön päätösvalta, eli sen yleinen päätösvalta kuuluu yhtiökokoukselle. Niistä asioista, joista päätösvaltaa ei ole erikseen yhtiöjärjestyksellä siirretty hallitukselle, päättää siis yhtiökokous (AOYL 6 luku 1 §). Yhtiökokous onkin osakkeen omistajan tilaisuus käyttää osake-, eli äänimääränsä tuomaa valtaa päätöksenteossa (AOYL 6 luku 13 §). Osakkaat kutsutaan asianmukaisesti koolle tilikauden päätyttyä, joko laissa asetetun kuuden kuukauden, tai yhtiöjärjestyksen erikseen määrän ajan puitteissa, eli sen mukaisesti pidetään virallinen yhtiökokous. (AOYL 6 luku 3 § 1 mom.)

Hallituksen tulee siis kutsua varsinainen yhtiökokous koolle, mutta varsinaiset kutsut voi lähettää esim. isännöitsijä, mikäli tämän palvelu on käytössä. Tässä kyseisessä yhtiössä kirjallinen yhtiökokouskutsu toimitetaan isännöitsijän toimesta aikaisintaan kahta kuukautta, mutta viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, joko paperisen tai sähköisenä osakkaan ilmoittamaan osoitteeseen. (AOYL 6 luku 20–21 §) Kutsuun kirjataan yhtiön nimi, koolle kutsuja, kokouksen aika ja paikka, sekä kokouksessa käsiteltävät asiat. Osakkeenomistajalla on myös oikeus saada yhtiökokoukselle kuuluva asia kokouksessa käsiteltäväksi, jos sitä vaatii tarpeeksi ajoissa, että se voidaan sisällyttää yhtiökokouskutsuun (AOYL 6 luku 6 §). Yleisesti ajoissa saapuneena pidetään vähintään viikkoa ennen kokouskutsun lähettämistä saapunutta vaatimusta. Kokouksessa käsitellään siis vain kutsussa mainittuja asioita, ellei ne kuulu asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen mukaan automaattisesti kyseiselle yhtiökokoukselle. Kutsussa on myös ilmoitettava missä ja milloin hallituksen päätösehdotukset sekä viimeisin tilinpäätös, toimintakertomus ja näiden tarkastuskertomukset ovat nähtävänä vähintään

kahden viikon ajan ennen kokousta. (AOYL 6 luku 19 ja 22 §; Sillanpää & Vahtera, 2011, s. 120–124)

Kyseisessä taloyhtiössä tilikausi on kalenterivuosi, kuten monissa muissakin yhtiöissä. Yhtiökokous kutsutaan siis koolle vuosittain huhti- tai toukokuussa. Kokouksessa esitetään mm. yhtiön viimeisin tilinpäätös, toimintakertomus (AOYL 10 luku 5 §), sekä näiden tarkastukseen liittyvät kertomukset. Osakkailla tai asukkailla ei osallistumisvelvollisuutta ole oikeastaan mihinkään yhtiön tilaisuuksiin, vaan kyseessä on oikeus osallistua yhtiön asioihin (AOYL 6 luku 7 §). Poissaolon myötä kuitenkin menettää mahdollisuutensa päätöksentekoon osallistumiseen, mikäli ei sitten ole järjestänyt tilalleen asianmukaista edustajaa. Kokonaan pois jääneet osakkaat joutuvat näin tyytymään kokouksessa läsnä olleiden tekemiin päätöksiin. (Sillanpää & Vahtera, 2011, s. 107–110)

Yhtiökokoukseen osallistuminen ei siis ole pakollista, eikä oman kokemuksen mukaan kaikki osakkaat olekaan samaan aikaan paikalla. Myös isännöitsijä mainitsee haastattelussaan vastaavan ilmiön lukuisista osallistumistaan yhtiökokouksista. Hän kertoo, että joskus asukkaat/osakkaat esittävät toiveita taloyhtiöiden yhteisistä vapaamuotoisimmista tilaisuuksista, mutta silti järjestettyjen tilaisuuksien osanotto on voinut jäädä hyvin laihaksi. (Isännöitsijän haastattelu, 2025)

Osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa. Päätökset tehdään annettujen äänten enemmistöllä, jollei tässä laissa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin (AOYL 1 luku 9 §). Yhtiön asioihin ja päätöksentekoon osanottaminen tapahtuu siis nimenomaan yhtiökokouksessa, joten siksi siihen osallistumiseen kannustaisin kaikkia osakkeenomistajia. Joskus osakkeenomistajat voivat myös päättää yhtiökokoukselle kuuluvasta asiasta ilman kokousta, mikäli kaikki osakkeenomistajat ovat asiassa yksimielisiä. Tämä yksimielisyys tarkoittaa kaikkia osakkeenomistajia, eikä pelkästään esim. keskusteluun paikalle sattuneita osakkaita, eli jokaista heistä on kuultava. Yhtiökokouksesta poissaolevat osakkeenomistajat voivat kuitenkin antaa myös suostumuksensa etu- tai jälkikäteen. Erityisesti pienimmät yhtiöt

saattavat menetellä joissain päätöksissä näin. Tällainen päätös on toki myös kirjattava ylös, päivättävä, numeroitava ja allekirjoitettava pätevästi. (AOYL 6 luku 1 § 2 mom.; Sillanpää & Vahtera, 2011, s. 108 ja 126)

Tarvittaessa on lisäksi järjestettävä ylimääräinen yhtiökokous. Sen pitämisestä voidaan määrätä yhtiöjärjestyksessä, varsinaisessa yhtiökokouksessa, tai hallitus voi katsoa kokouksen aiheelliseksi. Myös osakkeen omistajalla, tilintarkastajalla tai toiminnantarkastajalla on oikeus vaatia ylimääräistä kokousta. (AOYL 6 luku 4 §)

Joskus vastaan voi kuitenkin tulla tilanteita, joissa nopea toiminta on välttämätöntä. Tällöin hallitus saa ryhtyä toimiin ilmankin yhtiökokousta, jos yhtiökokouksen päätöstä ei siis voida odottaa aiheuttamatta yhtiölle olennaista haittaa. Hallituksen tai sen jäsenen ei tule noudattaa päätöstä, joka olisi lainvastainen, vaikka se olisikin hallituksen kesken tai yhtiökokouksessa päätetty. (AOYL 7 luku 2 § 3–4 mom.) Eli akuutissa tilanteessa, esimerkiksi talvella ilmenevien lämmitysongelmien kanssa, hallituksen on toimittava välittömästi parhaan osaamisensa mukaan, ilman yhtiökokouksen päätöstä. Isännöitsijä taas voi vain hallituksen valtuuttamana voi ryhtyä vastaaviin toimiin, tai jos hallituksenkaan päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiölle olennaista haittaa. Mikäli isännöitsijä joutuu ryhtymään tällaisiin toimiin, on hänen ilmoitettava hallitukselle mahdollisimman pian. (AOYL 7 luku 17 §)

3.6 Kunnossapitotarvesuunnitelma

Opinnäytetyön aiheen, eli taloyhtiön korjaushankkeisiin varautumisen kannalta kuitenkin olennaisin lakisääteinen yhtiökokouksen rakenteen osa on kunnossapitotarvesuunnitelma (KPTS). Hallituksen tulee tässä selvityksessä esittää olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, vastikkeen maksuun tai muihin kustannuksiin liittyvistä yhtiön kunnossapitoasioista kirjallinen selvitys. Selvitys on annettava vähintään tulevaa viittä vuotta koskien. Tämä viiden vuoden selvitys yhtiön merkittävistä remonteista, hankinnoista, toimista yms. on lain määräämä vähimmäisvaatimus, jonka lisäksi on myös esitettävä selvitys jo

mahdollisesti suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ajankohtineen. (AOYL 6 luku 3 § 2 mom. 1–2 kohta)

Useimmissa taloyhtiössä käytetään viiden vuoden kunnossapitoterve selvitystä, mutta halutessaan selvitys/suunnitelma voidaan tehdä pidemmällekin ajalle. Osakkeen omistajille tällainen pidemmän tähtäimen suunnitelma voi antaa paremmin suuntaa yhtiön tulevista korjaustarpeista. Esimerkiksi 10 vuodeksi tehdyn suunnitelman kohdalla puhutaankin tähtäimen suunnitelmasta (PTS). Suurimpiin peruskorjaushankkeisiin liittyen voikin olla järkevää viestiä jo hyvissä ajoin ennen tätä pakollista viiden vuoden kunnossapitotarve selvitystä. (Isännöintiliitto, 2025)

Isännöinnin ammattilaiselta saamieni tietojen mukaan putkiremontit taloyhtiöissä aloitetaan yleensä silloin, kun putkistoon alkaa ilmestymään ensimmäisiä pistovuotoja. Näin korrosio ilmenee ensin putkiston heikoimmissa kohdissa. Myös hän näkee korjaustoimien viivyttelyn lisäävän kustannuksia. (Isännöitsijän haastattelu, 2025)

4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TALOUS

4.1 Yhtiön varat ja vastikkeet

Yhtiön toimintaa rahoitetaan keräämällä osakkaiden maksamia vastiketta. Näistä hoitovastike kattaa nimensä mukaisesti yhtiön hoitoon/ylläpitoon liittyvät kulut, kuten yhtiön vakuutukset, sähkö-, vesi- ja isännöintimaksut. Pääomavastike, eli entiseltä nimeltään rahoitusvastike taas kohdistetaan yhtiön pitkäaikaisiin menoihin, eli toisin sanoen sen lainoihin, kuten korjaushankkeesta aiheutuneisiin kuluihin. Erityisen suuret pääomavastikkeet ovat yleensä uusien yhtiöiden rasite, sillä niiden rakentaminen on usein rahoitettu suurilla lainoilla. (Ruutu ym., 2021, luku 3, kohta Vastikkeet)

Yhtiövastikkeesta ja sen maksuvelvollisuudesta säädetään erikseen asunto-osakeyhtiölain kolmannessa luvussa (AOYL 3 luku). Näillä vastikkeilla kateetaan yhtiön ns. juoksevat kulut, ja vastikkeen maksun määräytymisen perusteet määritellään tarkemmin kunkin yhtiön omassa yhtiöjärjestyksessä (AOYL 3 luku 4 §). Taloyhtiöille maksettavan vastikkeen määrä määräytyy usein osakkaan hallitseman huoneiston pinta-alan mukaan, näin myös opinnäytetyön toimeksiantajana toimivassa taloyhtiössä. Tämä tarkoittaa siis sitä, että pienemmissä asunnoissa osakkaat maksavat vähemmän vastiketta kuin suurempien huoneistojen osakkaat. Mainittakoon kuitenkin mahdollinen poikkeus, eli se, että yhtiöjärjestyksen määräämästä vastikkeen maksuperusteesta on määrättyissä tilanteissa mahdollista poiketa. Yksi tilanne voisi olla uudistuksen ja kunnossapidon kustannusten tasajako. Näin voitaisiin periaatteessa toimia, jos jokaisen huoneiston kunnossapidon kustannukset sekä sen tuottama arvo olisivat samansuuruiset. (AOYL 6 luku 32 §, Sillanpää & Vahtera, 2011, s. 154)

Ehkä jossain remonteissa tämä voisi valikoitua poikkeavaksi maksunmääräytymisen perusteeksi, mutta voisi kuitenkin olla haastavaa löytää ns. vedenpitävää perustetta tällaiseen poikkeamaan, mikäli sitä vastustaisi joku osakas eriarvoiseen asemaan joutumiseen. Lainaankin hallituksen esitystä tässä ”Yleensä on tarkoituksenmukaista määrätä hoito- ja pääomavastikkeelle sama maksuperuste, jotta yhtiön toiminnan aikana välttyään yhtiön kulujen jaotteluun liittyviltä hankalilta rajanvedoilta.” (HE 24/2009, 3 luku 3 § 2 mom.). Näistä yhtiökokouksella päätettävistä poikkeamista, ja mahdollisesta osakkaan suostumuksista määrätään erikseen asunto-osakeyhtiölain kuudennessa luvussa.

Viimeisin toimeksiantaja taloyhtiön isompi investointi oli sen maalämmön käyttöönotto, jota varten yhtiö otti myös lainaa. Tämä laina on maksettu jo muutama vuosi sitten pois, mutta osakkaiden yhteisellä päätöksellä korkeamman vastikkeen maksamista jatkettiin ns. ennakoivan hoitovastikkeen muodossa. Yhtiö onkin tällä hetkellä velaton. Päätös tästä eräänlaisesta ennakoivasta korotuksesta on osoittautunut viisaaksi mm. vuodesta 2022 alkaneen melkoisen rivakan hintojen nousun takia, jonka lisäksi se tukee tietysti myös ikääntyvän yhtiön tulevaisuuden näkymiä. Kyseisellä asunto-osakeyhtiöllä, kuten monella muullakaan vastaavalla, ei olekaan muita tulolähteitä kuin sen

osakkeenomistajilta perittävät yhtiövastikkeet. Pienehkönä osana tämän päälle yhtiö veloittaa käyttökorvauksena maksut autopaikoista. Toisaalta taas niidenkin ylläpito vie pienen osan yhtiön varoista. Kerätyillä yhtiövastikkeilla voidaan lain mukaan kattaa kaikki yhtiön menot, jotka aiheutuvat kiinteistöjen hankinnasta ja rakentamisesta, kiinteistöjen ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta, niiden perusparannuksesta, lisärakentamisesta, lisäalueen hankinnasta, yhtiölle tarpeellisesta yhteisestä hyödykkeestä tai muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista. Vastikemuotoja on erilaisia, mutta vastikkeilla voidaan siis rahoittaa myös peruskorjaushankkeita kuten käyttövesiputkien ja viemäreiden uusimista, joko ennakoon tai takautuvasti. (Sillanpää & Vahtera, 2011, s. 64–66)

4.2 Budjetointi ja strategia

Budjetti sanan merkitys vaihtelee hieman eri yhteyksien mukaan, mutta työkaluna se on käytössä jokaisella organisaatiolla. Budjetilla tarkoitetaan aina jonkinlaista tulevaisuuden toiminnan ja sen taloudellisten vaikutusten suunnittelua, eli tässä tapauksessa taloyhtiön menojen arviointia ja tulojen suhteutusta siihen. Eri tilanteissa budjetti voi olla joko kiinteä tai joustava, mutta sen tarjoama tieto ohjaa organisaatiota toiminnassaan, siksi sen tarkkuus kannattaa olla mahdollisimman hyvin ”ennustettu”. Budjetointi onkin keskeinen talousjohtamisen väline, vaikka se aina onkin ns. kertakäyttöinen työkalu. Vuosittain sen huolellinen laadinta tulee aloittaa välttämättömistä tekijöistä ja näiden jälkeen voi vasta siirtyä harkinnanvaraisiin tekijöihin. (Pellinen, 2017, s. 69–76)

Lähtökohta on se, että taloyhtiötkin ovat velvollisia maksamaan veroja, siksi asunto-osakeyhtiöiden budjetoinnissa ja kirjanpidossa pyritäänkin tasapainottamaan yhtiön tuottoja ja kuluja. Hoitovastikkeella pitää kuitenkin pystyä kattamaan kaikki yhtiön juoksevat menot. Rahoitusvastikkeiden kirjanpidollisesta kohtelusta päättää yhtiö. Kirjanpidossa niitä voidaan rahastoida tai tulouttaa. Tulouttaminen tarkoittaa siis sitä, että vastikkeita käsitellään normaaliin tapaan taloyhtiön tulona. Silloin yhtiöllä tulee olla vastaava määrä menoja, jotta se ei joutuisi maksamaan veroja, eli ns. normaalit hoitovastikkeet on käytettävä

yhtiön hoitomenoihin. Mahdollisen yhtiölainan lyhennykset eivät sen sijaan ole tuloslaskelman kuluerä. Rahoitusvastikkeita tulouttaessa tulee kirjanpidossa tehdä siis vastaavasti poistoja. Kuukausittaisen rahoitusvastikkeen kohdalla poistojen määrä on ennakoitavissa ja poistojen määrä näin ollen laskettavissa. Suurempia osakaslyhennyksiä on kuitenkin haastavaa ennakoida, eli sitä että osakas päättää maksaa huoneistokohtaisen lainaosuutensa keralla tai tehdä suuremman lyhennyksen. Siksi tällaiset lyhennykset kirjanpidossa useimmiten rahastoidaan. Rahastoituja pitkäaikaisten menojen kattamiseksi kerättyjä varoja käsitellään tilinpäätöksissä verovapaina pääomasijoituksina. Pääomasijoitukset merkitään nimettyihin rahastoihin taseen omaan pääomaan, esimerkiksi putkiremontti-rahasto, eivätkä ne tällöin näy tulona yhtiön kirjanpidossa. Veroseuraamusta välttämiseksi yhtiökokous voi siis päättää rahastoinnista. (Järvinen, 2020, luku 6, kohta Varojen kerääminen pitkävaikutteisiin menoihin)

Osakkaiden maksamilla yhtiöjärjestyksen maksuperusteen mukaisilla vastikkeilla katetaan yhtiön hoito- ja ylläpitokustannuksia, eikä yhtiön ole siis tarkoituskaan tuottaa voittoa. Yhtiövastikkeen maksuperusteesta poikkeamisesta ja maksuperusteen muuttamisesta säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (AOYL 6 luku 8 §). Remonttien suhteen perusjärjestelmän kunnossapitovastaa kuuluu yhtiölle, ja kunnossapitotöistä päättää yhtiö itse (edellä kuvatun päätösvallan mukaisesti). Esimerkiksi nämä viemäröintiin ja käyttövesiin liittyvät seikat kuuluvat korjaustoimina ns. perusjärjestelmään, mutta ovat sen verran hintavia hankkeita, että niistä päättää yhtiökokous. Aina kunnossapitotöitä suoritettaessa on osakkeiden omistajien kohdeltava yhdenvertaisesti, sekä rakentamisissa noudatettava hyvää rakennustapaa. (Kiinteistöliitto, 2020, luku 1, kohta Perusjärjestelmät ja luku 2, kohta Yhtiön kunnossapito- ja muutostyöt; Järvinen, 2020, luku 6 Varojen kerääminen osakkailta)

Myös taloyhtiöiden menot ovat suhteessa kasvaneet kuluneina vuosina, mikä luokin painetta vastikkeiden korotukseen, sillä vastikkeiden tason tulee vastata yhtiön nousevia kuluja. Lisäksi väistämättä myös taloyhtiölle budjetoimattomia yllätyksiä tulee aika ajoin, ja siksi suositeltu 3–4 kuukauden hoitovastikkeita vastaava puskuri yhtiön tilillä onkin olennainen pelivara yhtiön taloudenpidossa. Tämän lisäksi hallituksen myös hyvä varautua mahdollisen

ylimääräisen vastikkeen perimiseen, eli hallitukselle voidaan yhtiökokouksessa antaa valtuudet ylimääräisen tai ylimääräisten vastikkeiden perintään. Hallitus voidaan esimerkiksi valtuuttaa perimään 1–2 ylimääräistä hoitovastiketta toimikautensa aikana yhtiön tarpeen vaatiessa. Ylimääräisen vastikkeen keräämiseen oikeus vahvistettiin myös huhtikuussa 2025 toimeksiantaja yhtiön hallitukselle varmuuden vuoksi. Mikäli yhtiössä maksettaisiin pääomavastiketta, voisi Kiinteistöliiton mukaan hallituksen valtuuttaa myös lainan korkotason mukaisiin muutoksiin perittävissä maksuissa. Eli korontarkistuspäivät ja korkokanta huomioitaisiin lainasta maksettavan pääomavastikkeen määrässä siten, että hallitus voisi tarvittaessa korottaa pääomavastiketta lainakulujen noustessa. (Lindfors, 2024)

4.3 Taloyhtiön rahoitusvaihtoehdot

Toimeksiantajana toimivan taloyhtiön tulot koostuvat siis vastikkeista, jotka kerätään yhtiöjärjestyksen tai muutoin yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Vastikkeiden keräämiseen varautuminen tulee huomioida ajoissa, sillä niitä ei voida kerätä päätetystä poiketen, vaikka yhtiön taloudellinen tilanne sitä yllättäen vaatisikin. Mikäli kerätyt vastikkeet eivät yksin riitä kattamaan yhtiölle aiheutuvia kuluja, yhtiöt saattavat joutua turvautumaan hoitolainan nostamiseen. Yhtiölle onkin joka tilanteessa järkevää säilyttää tilillään vähintään 3-5 kuukauden vastikkeiden maksun suuruista puskurivaraa. Tällä puskurilla yhtiö pystyy kattamaan joitain mahdollisesti yllättäviä menoja tai hintojen nousua. On kuitenkin viime aikoina ollut nähtävissä yhtiön tilillä olevan varallisuuden laskua, ja siksi aiheesta onkin järkevää nyt muistella. (Järvinen, 2020, luku 6, kohta Varojen kerääminen lyhytvaikutteisiin menoihin; Isännöintiliitto, 2024)

Koska taloyhtiöt eivät tuota voittoa, ei niillä myöskään ole voitollisen toiminnan tuomia rahoitusmahdollisuuksia, kuten monilla muilla yhtiömuodoilla taas on. Taloyhtiöiden tarpeen mukaisen pitkävaikutteisen hankkeen rahoituksen järjestämiseen on kuitenkin olemassa muutamia erilaisia vaihtoehtoja ja näihin paneudumme seuraavaksi. Huomio kiinnittyy nyt kyseiselle yhtiölle mahdollisiin vaihtoehtoihin;

1. Ennakkosäästäminen. Varsinkin kustannuksiltaan pienempien hankkeiden rahoitus saatetaan järjestään pelkän ennakkosäästämisen avulla, mutta usein sitä käytetään myös osana suuremman hankkeen rahoitusta. Taloyhtiössä voidaan siis varautua keräämällä osakkailta ennakkoon varoja lähestyvään korjaushankkeeseen.
2. Hankeosuussuoritukset. Yhtiökokous antaa usein osakkaille mahdollisuuden suorittaa huoneistonsa kustannuksia vastaava hankemaksu jo ennen hankkeen aloittamista, tai heti sen alussa. Perittävän hankeosuussuorituksen tulee perustua laskelmaan, jolla varmistetaan yhtiöjärjestyksestä vastaavan maksuperusteen toteutuminen, esimerkiksi yhtiöjärjestyksen maksuperusteen eli huoneistopinta-alan mukaisesti. Mikäli osakas maksaa osuutensa jo ennen yhtiölainan nostoa, on hän tällöin myös vapaa yhtiölainan lainanlyhennyksistä ja koroista. Osuutensa pois maksanut vapautuu siis kokonaan pääomavastikkeen maksamisesta yhtiölle.
3. Yhtiölainan nostaminen. Osakkaat, jotka eivät suorita äsken mainitulla tavalla osuuttaan hankkeesta, rahoittavat oman osuutensa yhtiölainalla, jonka taloyhtiö nostaa. Heidän kesken kustannettavaksi jää tällöin pääomavastike, jolla yhtiö kattaa lainanlyhennykset ja korot. Tällöin lainan maksumahdollisuus annetaan usein noudatettavan lainaohjelmaa vastaavasti sen lyhennys- ja koronmaksupäivinä, eli jo aloitetusta pääomavastikkeen maksamisesta voi vapautua maksamalla kerralla pois oman osuutensa pitkäaikaisista yhtiölainoista.
4. Hoitovastikerahoituksen avulla voidaan täydentää mainittuja vaihtoehtoja. Eli voidaan hyödyntää mahdollisesti kertyneitä hoitoylijäämiä, korottaa hoitovastikkeita tilapäisesti, tai periä ylimääräinen/ylimääräisiä hoitovastikkeita. Useasti ainakin isomman hankkeen suunnittelua ja alkuvaihetta ja rahoitetaan näin. (Järvinen, 2020, luku 6, kohta Varojen kerääminen pitkävaikutteisiin menoihin)

Pitkävaikutteiset hankkeet, kuten käyttövesi- ja viemäriremontit rahoitetaan osakkailta kerättävillä varoilla, eli korjausvastikkeilla, osakkaiden hankeosuus-suorituksilla, yhtiölainalla tai ehkä yleisimmin näitä yhdistämällä. Käytännössä usein päädytäänkin yhdistämään mainittuja rahoituksen järjestämisvaihtoehtoja, mutta tässäkin varsinaiset rahoituspäätökset tehdään aina erikseen yhtiökokouksen voimin. Kyseisen kahdeksankymmentä luvun lopulla rakennetun taloyhtiön kohdalla mahdolliset lainapäätökset tehdäänkin luultavasti vasta useamman vuoden kuluttua. Voimme silti hyvissä ajoin hahmotella etukäteen, mihin näistä rahoituskeinoista kyseinen yhtiö haluaa painottaa. Mikäli rahoitusta halutaan järjestää mahdollisimman omavaraisesti, on sen ajoissa kartutus vastikkeiden muodossa järkevää. Harvoin kuitenkaan kaikkien osakkaiden varallisuustilanne antaa periksi kovin suuren summan kartuttamiseen yhtiön tilille. Näiden mainittujen rahoitusvaihtoehtojen tiivistämisen toivonkin tuottavan yhteistä pohdintaan yhtiössä. (Järvinen, 2020, luku 6, kohta Varojen kerääminen pitkävaikutteisiin menoihin; Isännöitsijän haastattelu, 2025)

Hankerahoituksesta päättämisen hankalana puolena voi olla se, ettei hanke toteudukaan sille arvioidun budjetin mukaisena. Tämä siis maksutavasta huolimatta aiheellinen kysymys, sillä budjetin muuttuessa hankeosuudet saateen kerätä liian suurina tai pieninä, mikäli huoneistojen osuudet on laskettu suoraan hankebudjetista. Sen seurauksena rahaa saatetaan joutua siirtelemään edes takaisin, jolloin hallinnollista työtä aiheutuu enemmän. Hankeosuuslaskelman tekoon kannattaakin panostaa, sillä sen avulla varmistetaan huoneistokohtaisen osuuden määräytyminen yhtiöjärjestyksen mukaisesti, ja se, että jokaisen osakkaan rahoitusosuus on suhteessa samansuuruisen maksutavasta riippumatta. (Järvinen, 2020, luku 6, kohta Varojen kerääminen pitkävaikutteisiin menoihin)

4.4 Varojen käsittely asunto-osakeyhtiössä

Seuraavaksi hieman kirjanpidollista ja verotuksellista varojen käsittelyä, vaikka aihe on todella laaja, pyrin tiivistämään selkeään muotoon ne pääpiirteet, jotka liittyvät suurempien remonttien rahaliikenteeseen. Eli, mikäli asunto-

osakeyhtiön tulot ovat suuremmat kuin sen menot, on verovuoden tulos positiivinen. Yhtiökokous päättää varojen rahastoinnista. Jos yhtiökokous päättää kerättyjen vastikkeiden rahastoinnista, on se tehtävä sen tilikauden aikana, jonka tilinpäätökseen kirjaus tehdään, jotta menettely täyttää verohallinnon asettamat muotovaatimukset. Kuluvan vuoden rahastointipäätös tehdään saman tilikauden aikana pidettävässä yhtiökokouksessa. Mikäli rahastointipäätöstä ei tehdä, jäävät tuloerät tuloslaskelmaan eli ne näyttäytyvät yhtiölle veronalaisena tulona. Se taas johtaa siihen, että tilinpäätöstä suunniteltaessa joudutaan miettimään järjestelykeinoja, joilla mahdolliset verovaikutukset saataisiin estettyä. Edellisten tilikausien tappiota voidaan myös vähentää verotuksessa seuraavien 10 vuoden aikana. (Verohallinto, 2025, Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöyhtiön tuloverotus)

Tavallisimmin remonttien yhteydessä osakkailta kerättyjen varojen kirjaukset tehdään rakennusrahastoon, perusparannus- ja korjausrahastoon, tai lainanlyhennysrahastoon. Rahastointikirjaukset tehdään tilipäätöksen laadinnassa päiväten ne tilikauden viimeiselle päivälle. Myös hankeosuussuoritukset ja lainaosuussuoritukset voidaan kirjata näin. Lainanlyhennysrahastoon voidaan rahastoida vain se määrä pääomavastikkeista, millä yhtiölainaa lyhennetään, kuitenkin niin, ettei lainan korkoja varten kerättyä osaa rahastoida. (Järvinen, 2020, luku 7 Osakkailta kerättyjen varojen rahastointi)

Korjausvastike voi olla yksilöity tiettyä käyttötarkoitustaan varten, mutta se ei ole välttämätöntä. Mikäli tarkoitus on tiedossa, rahasto usein nimetään kuvaamaan tätä tulevaa hanketta (esim. putkiremonttirahasto). Mahdollisesti ennakoon kerättäviä korjausvastikkeita voidaan myös rahastoida, eli ennakkorahastoida niin, että tilinpäätöksestä varat löytyvät hoitovastikelaskelman ylijäämänä siihen saakka, kun niillä toteutettava hanke käynnistyy. Ennakkorahastoidut varat tulee käyttää nimensä mukaiseen tarkoitukseen, ja siksi ne nimitään tavallisemmin epätarkemmin, esimerkiksi korjausrahastoksi. Asunto-osakeyhtiöissä rahastoinnit kuuluvat yhtiöön kohdistuviin oman pääoman sijoitukseen. Kirjanpitolautakunta suosittelee valmistuneen hankkeen varojen siirtoa saman tilikauden päättyessä joko rakennusrahastoon tai sijoitetun vapaan pääoman rahastoon (SVOP). Eli vain mahdolliset ennakkorahastot tarkoittavat

vielä käyttämättömänä olevia varoja, muissa tilanteissa yhtiön varat onkin jo käytetty. Pääosin kerätyt korjausvastikkeet kattavat vain osan tarvittavasta summasta, joten useimmiten loput rahoituksesta koostuu hankeosuussuorituksista sekä yhtiölainasta. (Järvinen, 2020, luku 7, kohta 3.3 Korjausvastikkeiden ennakkorahastointi ja kohta 4 Rahastointiin liittyviä väärinkäsityksiä)

Jos taas tilikauden tulot ovatkin vaarassa nousta liian suuriksi, voi taloyhtiö veroseuraamuksien välttämiseksi yhtiökokouksen valtuutuksella päättää esimerkiksi jättää perimättä joulukuun yhtiövastikkeet. Harvoin taloyhtiöiden tarvitsee tilinpäätöksen takia kikkailla ajoituksen kanssa, eli lykätä tuloja tai vastaavasti aikaistaa menoja, mutta myös tällainen järjestely on mahdollista. Yhtiö pystyy kuitenkin varautumaan ylijäämään ja verovaikutuksiin jo tilikauden kuluessa ja muut tilinpäätöksen järjestelykeinot usein riittävät varsin hyvin. Keinoja on siis useita, mutta usein yhtiön tavanomaisen tilikauden yhteydessä hyödynnetään vain aiempien tilikausien tappiota, jolloin verohallinto huomioi aiemmin vahvistetut tappiot verotettavaa tuloa pienentävänä. Taloyhtiöt saattavat tehdä myös tarkoituksellisesti tappiollisia tilinpäätöksiä, mikäli tiedossa on voitollisia vuosia. Tappioiden hyödyntämistä suunniteltaessa on kuitenkin hyvä aina perehtyä verohallinnon kulloinkin voimassa olevaan sääntelyyn, jotta yhtiön vähennysoikeudesta voitaisiin varmistua. (Järvinen, 2020, luku 8, kohta Tilinpäätöksen järjestelykeinot taloyhtiössä)

Korjausmenoja syntyy perusparannuksista-, peruskorjauksista sekä vuosikorjauksista, jonka lisäksi mahdolliset suunnittelemattomat viat ja niiden korjaukset aiheuttavat taloyhtiölle menoja. Putkiremontti tehdään harvoin ja se kasvattaa huomattavasti rakennusten käyttöaikaa, yleensä kuitenkin muuttamatta olennaisesti sen varustelun tasoa, eli kyse on siis välttämättömästä toimesta. Putkiremontit kuuluvat yhtiön peruskorjauksiin, jaottelulla on merkitystä tilinpäätöskäsittelyyn, jossa korjausmenoja voidaan kirjata tuloslaskelman vuosikuluna tai aktivointi taseen pitkävaikutteisena omaisuutena. Kaikista mainituista menoista ainoastaan peruskorjausmenoja voidaan varsinaisesti järjestellä tilinpäätöksessä, jolloin taseeseen aktivoinnin ja tuloslaskelmaan vuosikuluksi kirjaamisen välisestä valinnasta päättää yhtiö itse. On hyvä huomata, että mahdolliset uusitut rakennuksen koneet ja laitteet tulee kuitenkin aktivoida

taseeseen, kuten myös hankkeen mahdolliset ennakkorahastoinnit. Urakan lopullinen kirjanpidollinen käsittely tapahtuu urakan valmistumisvuoden tilinpäätöksessä. (Järvinen, 2020, luku 8, kohta 2.3 Peruskorjausmenojen käsittely)

Yhteenvedona voisi siis todeta, että taloyhtiöillä on jonkin verran keinoja kirjanpidon toteutuksen suhteen, siten verotettavaa tuloa ei taloyhtiöille käytännössä pitäisi syntyä. Ei siis ole kirjanpidollista tai verotuksellista syytä siihen, miksi taloyhtiö ei voisi jotain esitellyistä rahoitusvaihtoehdoista käyttää. Yhtiön kirjanpito sekä verotus aiheina ovat kuitenkin todella laajoja, ja siksi isännöinti ja kirjanpitopalvelut onkin järkevää ostaa asiantuntevilta tahoilta. Näin on myös tässä taloyhtiössä aina toimittu, eikä näin ollen epätoivottuja seuraamuksia ole tälle taloyhtiölle koitunut. Asiantuntijoiden tarjoama tuki lieneekin korostuvan entisestään, kuin peruskorjaushankkeet tuottavat yhtiölle uutta päänsäivä.

5 ERILLISRAHOITETTAVAT HANKKEET JA VIERAS PÄÄOMA

Hankepäätökset tehdään usein osissa, eli esim. hankkeen aloitus, hankkeen toteutusratkaisut, toteutuksen aloitus, yhtiön kustantaman perusratkaisuun määrittely sekä urakoitsijan valinta. Merkittävissä korjauksissa yhtiökokous päättää aina erillishankkeesta sekä sen kunkin vaiheen rahoituksesta (AOYL 6 luku 30–33 §). Kokouksessa päätetään korjausvastikkeen perimisestä, hankeosuussuorituksen vastaanottamisesta sekä yhtiölainan nostamisesta. Mikäli päätetään yhtiölainan nostamisesta, tulee myös päättää hallituksen valtuudesta kiinnittää ja pantata yhtiön omaisuutta yhtiölainan vakuudeksi. (Järvinen, 2020, luku 13 Erillisrahoitettavien hankkeiden suunnittelu ja seuranta)

Hankebudjetin, eli erillisrahoitettavien hankkeiden talousarvion tulee sisältää arvio suunnitellun hankkeen kustannuksista sekä suunnitelman sen rahoituksesta. Hankebudjetin valmistelu on taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän tehtävä, mutta sen hyväksymisestä päättää yhtiökokous. Hankerahoituslaskelmassa kuvataan hankkeen aiheuttamia kustannuksia sekä niiden rahoitusta.

Mainitun hankerahoituslaskelman huolellinen laatiminen on vahvasti suositeltavaa, jotta osakkaat pystyvät siitä näkemään, mitä hanke on tullut todellisuudessa kustantamaan ja miten budjetti on pitänyt. (Järvinen, 2020, luku 13, kohta 2 Hankebudjetin laadinta ja hyväksyminen ja kohta 3 Hankerahoituslaskelman laadinta; Isännöitsijän haastattelu, 2025)

5.1 Taloyhtiölaina

Taloyhtiön suurempiin peruskorjauksiin hankitut varat koostuvat siis useimmiten niin omasta kuin vieraastakin pääomasta (VPO). Käytännössä vieraspääoma tarkoittaa lainaa, eli yhtiölle ottamaa yrityslainaa. Lainan hakemisesta päättää aina yhtiökokous enemmistöpäätöksellä, eli yli puolilla yhtiökokouksessa annetuista äänistä. Lainantajana toimii yleisimmin rahoituslaitos eli käytännössä pankki. Lainantajan ja hakijan kesken sovitaan lainarahan käyttötarkoituksesta sekä tietysti myös lainan ehdoista. Lainasta tehtävässä sopimuksessa eli velkakirjassa määritellään lainaehdot, kuten laina-aika, lyhennysten määrä ja aikataulu eli takaisinmaksutapa sekä lainan korko. Takaisinmaksuerät sisältävät lainan pääoman lyhennystä, korkoa sekä mahdollisia muita kustannuksia, kuten tilinhoitomaksuja. Lyhentämisen tapoja voi olla erilaisia ja lainan ehdot saattavat vaihdella sen mukaan. (Järvinen, 2020, luku 6, kohta 2 Varojen kerääminen pitkävaikutteisiin menoihin)

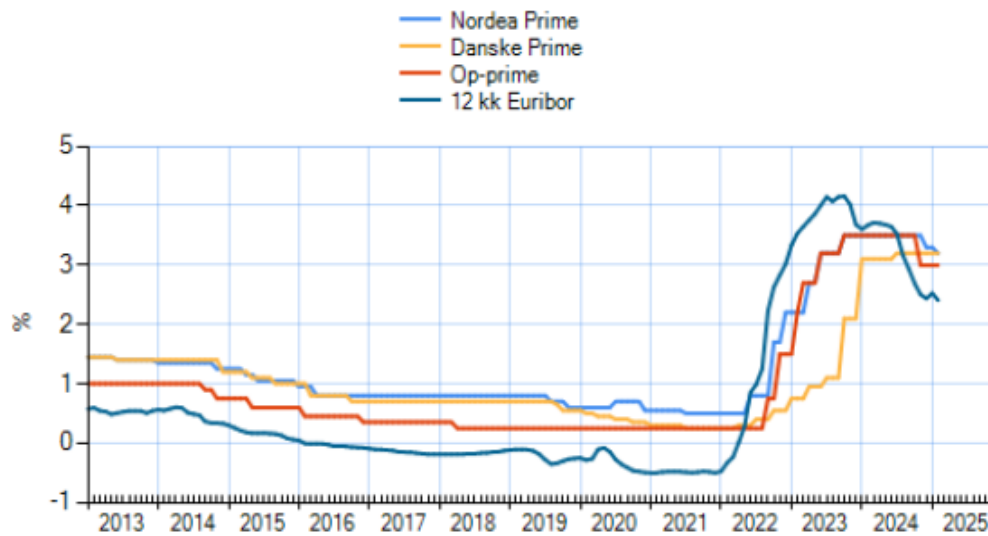
Yhtiö lainanottajana vastaa yhtiölainan takaisinmaksusta sekä kaikista kuluista. Osakkaat taas ovat yhteisvastuullisesti maksuvelvollisia yhtiölle, ja heidän huoneistokohtaiset osuutensa jyvitetään useimmiten osakemäärän mukaisessa suhteessa. Lyhennyksiä suoritetaan rahoitusvastikkeen muodossa kuukausittain, tai maksamalla kerralla pois oma osuutensa lainasta. Yhteisvastuullista taloyhtiölainaa otettaessa on hyvä myös tiedostaa se, että mikäli osakas tai osakkaat ajautuvat maksuvaikeuksiin, voi tämän vaikutuksen näkyä yhtiönkin taloudessa. Lainalle voidaan lisämaksusta ottaa korkosuoja, jolla on tarkoitus minimoida koron nousun vaikutusten riskiä. Lainan ottamisesta päättää yhtiökokous, mutta se asettamissa raameissa lainan tarkemmista ominaisuuksista päättää yhtiön johto, eikä siis esimerkiksi korkokaton ottamiseen

välttämättä tarvita erillistä lupaa. Johdon tulee tehdä rahoitukseen ja lainoihin-kin liittyvät päätökset tasavertaisuus ja osakkaiden etu edellä. (Järvinen, 2020, luku 6, kohta 2 Varojen kerääminen pitkävaikutteisiin menoihin; Isännöitsijän haastattelu, 2025)

5.2 Korot

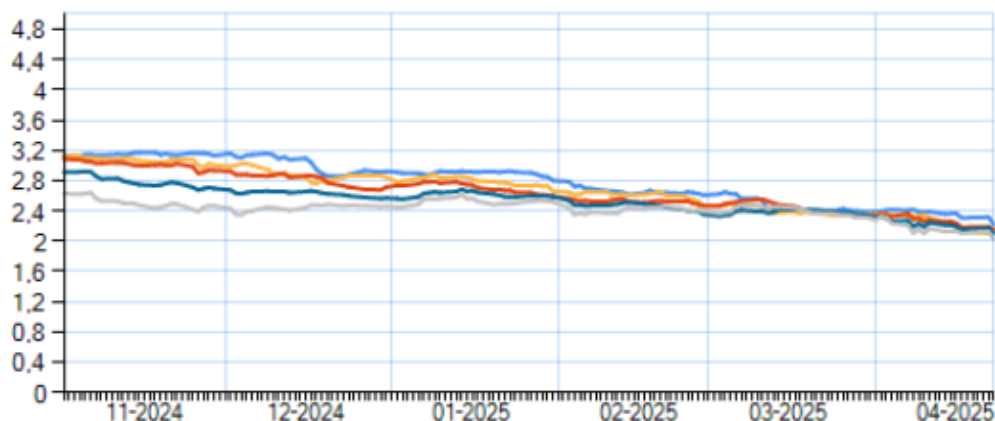
Taloyhtiölainan vakuutena toimii taloyhtiön omistama kiinteistö ja rakennukset. Siksi taloyhtiön onkin yleensä yksityishenkilöä helpompi saada pankilta lainaa. Korjauslainat liittyvät kiinteistön kunnossapitoon, ja mikäli taloyhtiö ei saisikaan lainaa, voisi tarpeelliset peruskorjaukset venyä tai jäädä jopa toteuttamatta. Lainan saatavuus sekä ehdot perustuu aina pankin kokonaisvaltaiseen arvi-oon, eli pankki huomioi vakuuden ja yhtiön maksukyvyyn lisäksi mm. kohteen sijainnin, yhtiön taloudellisen tilanteen sekä suunnitellun remontin vaikutuksen kiinteistön arvoon. Lisäksi yleinen taloustilanne vaikuttaa lainan saatavuuteen ja sille asetettavaan korkoon, eli pankki pyrkii myös yhtiölainoissa turvaamaan selustansa. Lainan ottavalle taholle merkitsevin seikka onkin lainalle asetet-tava korko, eli otettavasta lainasta yhtiölle seuraava lisäkustannus. Korko on siis rahoittajalle maksettava veloitus saadusta lainarahasta. Koron määrä on prosenttiosuus lainan pääomasta, eli mitä suurempi laina, sitä suurempi on myös maksettavan koron euromääräinen summa. Korko ilmaistaan yleensä vuosittaisena korkoprosenttina. Kokonaiskorko muodostuu viitekorosta ja mar-ginaalikorosta. Viitekorko voi sopimuksen mukaan olla joko kiinteä tai päivittyä säännöllisesti markkinakoron mukaan. Marginaali taas kuvaa lainanantajan tuottoa lainasta. Marginaalikorko määritellään tapauskohtaisesti, sillä siinä huomioidaan kussakin tilanteessa rahoittajan ottamaan luottoriskiä, eli mitä korkeamman riskin laina, sitä korkeampi marginaalikorko. Pankeille taloyhtiö-lainojen riskeistä ehkä merkittävin on ns. korkoriski. Sillä tarkoitetaan korkota-son muuttumisen vaikutuksia rahoituskustannuksiin. Marginaalikorko määritel-lään tapauskohtaisesti, sillä siinä huomioidaan kussakin tilanteessa rahoittajan ottamaan luottoriskiä, eli mitä korkeamman riskin laina, sitä korkeampi margi-naalikorko. (Suomen vuokranantajat, n.d.; OP Media, 2023, Suuret yhtiölainat puhuttavat: Mitä taloyhtiölainoista pitää tietää?)

Taulukko 2. Prime-viitekorkoja ja 12 kk Euribor (Suomen pankki, 3.4.2025)



Rahoituslanoissa käytettäväksi voi usein lainanottaja valita joko euriborkoron tai pankin oman viitekoron, eli Prime-viitekoron, jonka määrittää pankki itse. Yleisimmin käytetyn euriborkoron, eli ohjauskoron määrittää Euroopan keskuspankki (EKP). Prosentti riippuu siitä, mihin hintaan eurooppalaiset pankit kulloinkin saavat lainaa ilman erityisiä vakuuksia (taulukko 2.). Euribor noteerataan joka arkipäivä eri mittaisille ajanjaksoille, joista yhtiölainoissa useimmin käytetään 12 kuukauden jaksoa. Hitaammin reagoivat korkojaksot tukevat riskienhallinnassa, mutta toisaalta eivät myöskään reagoi laskevaan korkotasoon niin nopeasti. On syytä muistaa, että varsinkin pidemmän aikavälin korkotason ennustaminen on mahdotonta, eikä tämänhetkinen positiivinen kehitys poista tarvetta riskeihin varautumiseen. (Suomen pankki, 2025)

Taulukko 3. Korkokehitys viimeiset 6 kk (Suomen pankki, 24.4.2025)



6 ARVO JA ARVOSTUS

Myytävän huoneisto hintahan koostuu myyntihinnasta sekä mahdollisesta huoneistokohtaisesta velkaosuudesta, jolloin ilmoitettu velaton taas hinta pitää sisällään nämä molemmat. Suuren yhtiölainan korkokulutkin ovat euromääräisesti korkeamman, mikä taas näkyy suoraan asumiskustannuksissa. Erityisesti uudiskohteessa yhtiövelkaa on usein merkittävästi, pahimmillaan yli puolet niiden rahoitusvastikkeesta voi olla pelkkää korkoa. Aina on siis parempi, mitä vähemmän yhtiöllä on velkaa, ja usein tilanne onkin valoisampi vanhempien yhtiöiden kohdalla. Mutta miten taloyhtiöt itse voivat vaikuttaa omaan menestykseensä? Onhan menestys taloyhtiön tärkein tavoite. Menestykseen vaikuttaa tietysti se, miten yhtiön omaisuutta johdetaan. Toimiinko taloyhtiön niin, että sen arvo säilyy vai kerryttääkö se valinnoillaan korjausvelkaa? Taloyhtiöiden tärkeiden tunnuslukujen yleinen ymmärrys paranee digitalisaation ja parempien vertailumahdollisuuksien myötä asuntokaupan kaikilla osapuolilla. Näin myös asunto-osakeyhtiömarkkinoilla hinnoittelu tarkentuu, jolloin taloyhtiön hyvä ylläpito ja viisaat ratkaisut tulevat näkymään entistä todennäköisemmin positiivisesti kyseisen taloyhtiön osakkeiden kysynnässä, eli osakkeen arvossa. Toisaalta sama pätee myös toiseen suuntaan. Siksi taloyhtiön ja sen osakkaiden on pyrittävä toimimaan niin, että yhtiön arvoon kohdistuvat uhat torjutaan ja arvoa parantaviin mahdollisuuksiin tartutaan. (Kero, 2024; Isännöitsijän haastattelu, 2025)

Taloyhtiöiden taloushaasteisiin vaikuttaa merkittävästi sen sijainti kunta ja alueen arvostus. Väestöään menettävien seutujen taloyhtiöt ovat miltei aina taloudellisesti tiukalla, kun taas kasvavissa kaupungeissa on mahdollisuudet isoihinkin korjauksiin ovat hyvät kustannusten noususta huolimatta. Vaikka toimeksiantaja yhtiöllä ei tämäkään koitune lainansaannin haasteeksi, on silti vaara hyvä tiedostaa. Nimittäin merkittävä osa Suomen kiinteistökannasta sijaitsee väestötappiollisilla alueilla, ja erityisesti silloin rakennusten korjaaminen edellyttää tarkkuutta. Ulkopuolisen hankerahoituksenkin saaminen on haastavinta niillä alueilla, mutta ratkaisevassa roolissa on aina yksittäiset lainaneuvottelut. Tulevina vuosina taloyhtiöt ovat myös energiatehokkuuden ja

uusiutuvan energian käytön lisäämisessä merkittävässä roolissa, joten teknologiaan investoinnit (esim. energian säästö) kannattaa huomioida yhtiöiden valinnoissa. Kiinteistöliiton pääekonomisti Jukka Keroa lainatakseni; ”Kun talousraamit ovat tiukat, suunnitelmallisuus on oltava keskimääräistä parempaa ja aikaista, ei toisinpäin.” Kiinteistöliiton pääekonomisti painottaakin yhtiön johdon osto-osaamista yhtiön hankintoihin liittyen. (Kero, 2024, Isännöitsijän haastattelu, 2025)

Mielestäni taloyhtiöiden ja sen osakkaiden kaikkein tärkein asia on kunnan järjestäytyminen. Kaikkea omistaja-arvon johtamista ei voida ulkoistaa parhaimmallekaan isännöitsijälle tai jollekin muulle kumppanille. Yhtiökokouksella, hallitustyöskentelyllä ja muilla tarvittavilla organisoinneilla on menestyspaletissa tarkka sijaintinsa. On jaksettava muistaa se, että päätöksillä ja päättämättä jättämisillä on vaikutuksensa kaikkeen: esimerkiksi taloyhtiön kuntoon, asuttavuuteen, viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja taloudelliseen arvoon. Tehtävää on tarjolla kaikille, myös niille, jotka arvioivat, että omassa yhtiössä kaikki on kunnossa ja yhtiön tulevien vuosien askelmerkit ovat osakkaiden ja asukkaiden sekä ulkopuolisten tiedossa. Toimintaympäristö muuttuu, ja rakennusten ylläpitotarpeet elävät myös ajassa. (Kero, 2024)

Alan suurimpien liittojen edustajat yleisesti korostavat jokaisen palapelin palan tärkeyttä taloyhtiön pidossa. Toimeksiantaja yhtiössä viestintä molempiin suuntiin on jo nyt aktiivista, mutta aina voidaan parantaa. ”Rakennukset ja huoneistot pysyvät kunnossa ja osakkeiden arvo kehittyy myönteisesti, kun asukkaat aktiivisesti viestivät hallitukselle/isännöinnille huomaamistaan epäkohdista, joita hallitus, isännöinti tai huolto-yhtiö ei käytännössä voi havaita ajoissa. Selkeät menettelytavat helpottavat ilmoittamista.” (Isännöintiliitto, n. d., s. 9)

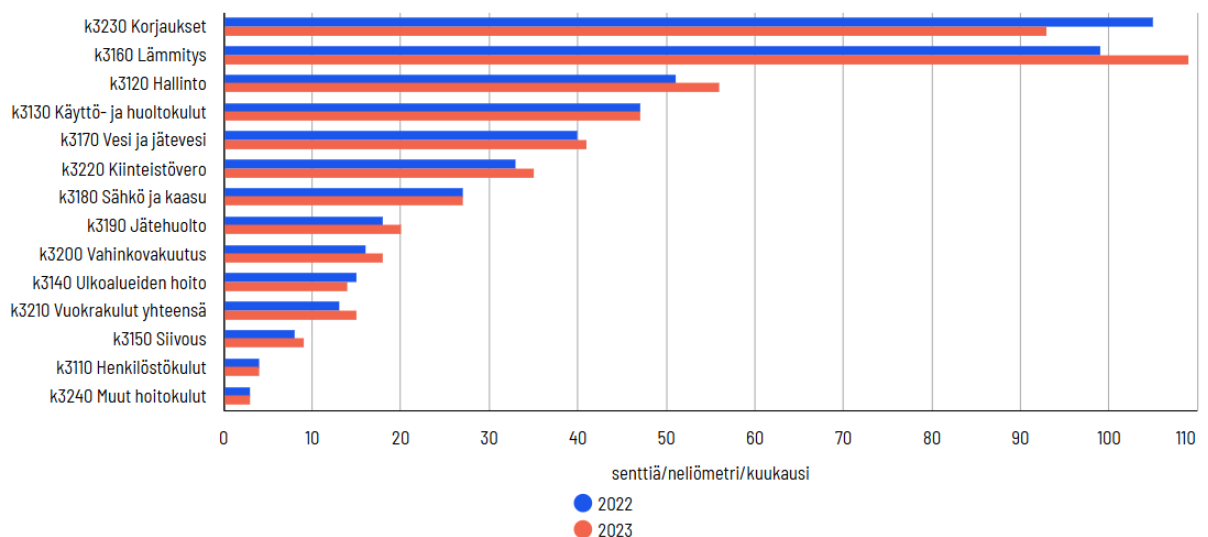
6.1 Asunnon ostajan näkökulma

Monen ihmisen elämässä asunnon osto on yksi suurimpia päätöksiä, ja siksi se kannattaa tehdä ajatuksella. Vaihtoehtoja harkitessa alhainen hoitovastike voi olla hälytysmerkki. Millä tasolla yhtiön hoito on ollut? Tai onko tällä matalavastikkeisella yhtiöllä lainkaan taloudellista puskuria? Pieni hoitovastike ei siis useinkaan ole positiivinen asia. Yhtiölle kerrytetty korjausvelka ja taloudellinen varautumattomuus johtaa usein merkittävämmän lainan tarpeeseen,

mikä taas suoraan nostaa korko- ja asumiskustannuksia. Huonosti hoidetuissa yhtiöissä ei pahimmillaan saada rahoitustakaan korjausvelan hoitamiseen. Kiinteistöliiton talous- ja veroasiantuntija kehottaakin asunnonostajia miettimään, tarkkaan mistä matalan vastikkeen yhtiö on säästännyt. (Järvinen, 2019)

Korjausvelka voi koitua yhtiön kohtaloksi, ja se voi myös vaikeuttaa lainan saantia. Yhtiölaina taas tarkoittaa osakkaille merkittävää ja usein pitkäaikaista pääomavastikkeen eli rahoitusvastikkeen maksua. Perittävien vastikkeiden määrää ja vieraan pääoman tarvetta kannattaa punnita myös kohonneen hintatason ja korkotason vuoksi. Korkotason muutoksia voidaan toki arvailla, muttei ennustaa, kuten jo vuonna 2022 valitettavasti näimme. Isännöinti- ja kiinteistöliiton toimitusjohtaja Mia Koro-Kanerva arveleekin, ettei yleisesti kohonneeseen kustannustasoon saataisikaan lähiaikoina merkittäviä helpotuksia. Kun taloyhtiö aidosti huolehtii omasta kunnostaan, ei uusikaan ostaja joudu maksamaan korjausvelasta. (Yle, 2023) Tilastokeskuksen tuorein asunto-osakeyhtiöiden kuluja kuvaava taulukko auttaa hahmottamaan mihin yhtiöiden varat todellisuudessa käytetään (taulukko 4).

Taulukko 4. Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut talotyypin ja rakennusvuoden mukaan 2022 ja 2023 (Tilastokeskus, 19.6.2024)



Kysyin haastateltavalta isännöitsijältä myös sitä, että mistä asunnon ostaja voi tunnistaa hyvin hoidetun taloyhtiön, tai mihin hän itse kiinnittäisi ostajana

huomiota. Onnistuneen valinnan hän määrittelee ennen kaikkea arkielämän toimivuuden kautta tärkeänä, ei siis niinkään sijoitus mielessä. Tärkeimpänä hän näkee yhteisöllisyyden sekä viihtyvyyden, kuten työelämässäkin. Hyvän hallintotavan periaatteisiin kuuluva osakkaiden/asukkaiden välinen suvaitsevaisuus ja huomaavaisuus on avaintekijä kaikkien asumismukavuuteen yhteisössä. (Suomen Kiinteistöliitto ry ym., 2021, s.11–12) Ammatilainen korostaa asumismukavuuden ja naapureiden kunnioittamisen tärkeyttä. Asunnonostaja haastateltava neuvoo kiinnittämään erityistä huomiota näkemäänsä, eli esimerkiksi ilmapiiriin asioidessaan taloyhtiön pihalla/tiloissa, sekä yleiskuvaan rakennusten ja pihan kunnosta. Jos paikat repsottavat jo ensi vilkaisulla, on luultavasti maalipintaa pahempiakin huoltopuutteita tiedossa. Rakennusten ja kiinteistön huolenpito, tai siitä huolimattomuus, näkyy nopeasti myös ulkopuoliselle. (Isännöitsijän haastattelu, 2025)

Asunnon ostamiseen sekä asuntosijoittamiseen liittyy väistämättä joitain riskejä. Riski voi olla poliittinen, eli esimerkiksi alueen kaavoitukseen liittyvä päätös tai lainsäädännön muutos. Vaikka meillä Suomessa ei luonnonilmiöiden riski olekaan erityisen merkittävä, on sellainenkin aina olemassa. Hintariski taas voi realisoitua, jos esim. lainan vakuutena olevan asunnon vakuusarvo laskee. Asunnon hintaan vaikuttaa moni asia, mutta yleisemmin arvoa turvaa sijainti, yhteydet, palvelut, sekä tietysti mainittu taloyhtiön ja asunnon kunto. Arvon säilyminen onkin kautta taloyhtiön elinkaaren järkevää pyrkiä turvaamaan myös ulkopuolisten tahojen, kuten rahoittajien lainananto halukkuuden vuoksi. Mahdollinen korjausvelka on siis taloyhtiöille merkittävä ongelma. (Orava & Turunen, 2013, s. 199–210.)

6.2 Hyvä hallintotapa ja avoin viestintä

Vuosina 2013–2014 Oikeusministeriö selvitti yhdessä Kiinteistöliiton, Isännöinti- ja Kiinteistöväliytösalan keskusliiton kanssa nykyisen asunto-osakeyhtiölain toimivuutta ja sen vaikutuksia käytäntöön. Pyrkimyksenä oli selvittää myös mahdollisia muutostarpeita, ja ilmenikin, että parantamisen varaa oli

viestinnässä. Niinpä selvityksen suorittaneiden tahojen toimesta laadittiin Viestintäsuositus taloyhtiöille. Tässä suosituksessa käsitellään tarkemmin taloyhtiön viestintää koskevia asunto-osakeyhtiölain säännöksiä ja niihin liittyviä toimintatapoja. Opas tehtiin, jotta käytännön viestintää ja osakkaiden osallistamista toteutettaisiin taloyhtiöissä aiempaa paremmin vuorovaikutusta ja avoimuutta lisäämällä. Luotettava ja avoin toiminta vähentää riitoja ja epäselvyyksiä yhtiössä, ja lisäksi viestintä tukee osakkaiden osallistumista yhtiön päätöksentekoon. Asumiseen ja sen kustannuksiin merkittävästi vaikuttavissa korjaushankkeissa viestintään onkin erityisesti syytä panostaa entistä paremmin. Useita peruskorjaushankkeita läheltä seurannut haastattelemani isännöitsijä nosti keskustelumme aikana esiin myös hyvin suunnitellun ja aktiivisesti toteutetun viestinnän olennaisena osana kokemiaan onnistuneimpia peruskorjaushankkeita. Joskus suurimpien yhtiöiden korjausprojekteissa viestintään tai sen eri vaiheisiin nimitetään vastuuhenkilö/vastuuhenkilöitä. (Isännöintiliitto, n. d., s. 3–4; Isännöitsijän haastattelu, 2025)

Vuonna 2021 annettu Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus perustuu huolelliseen yhtiön edunmukaiseen toimintaan, suunnitelmallisuuteen ja osakkaiden yhdenvertaisuuteen sekä avoimuuteen. Hallitusta ja isännöitsijää koskee jo todettu velvollisuus yhtiön asioiden hoitamisesta ja yhtiön edun huolellisesta edistämisestä, jonka lähtökohtana on yhtiön etua punnittaessa sellainen yhteinen etu, joka ei perustu senhetkisten osakkaiden henkilökohtaisiin tarpeisiin. Tässä tarkoitettu etu tähtääkin aidosti ja nimenomaan yhtiölle pitkäaikaiseen hyvään. (AOYL 1 luku 11 §). Hyvä hallintotapa-suositus on tehty lain ja säästösten ohella tukemaan usein osakas vetoista asunto-osakeyhtiön toimintaa, mutta se ei siis ole yhtiöitä velvoittavaa, kuten lainsäädäntö. Suosituksen noudattaminen on kuitenkin oleellista taloyhtiön hyvinvoinnin kannalta. Teos tarjoaa selkokielistä ja käytännönläheistä monipuolista ohjeistusta taloyhtiön tueksi. Jäljempänä suosituksen pääperiaatteista yhdenvertaisuutta, yhtiön edunmukaisuutta sekä suunnitelmallisuutta jo käsiteltiin.

Teoksissa korostuu avoimuusperiaate, jonka noudattamisessa viestintä on pääroolissa. Aina yhtiön asioita hoidettaessa kannattaa siis erityisesti huomioida siitä viestiminen, sen laatu ja saavutettavuus, sekä viestinnän riittävä

määrä. Onneksi monet taloyhtiöt viestivätkin minimivaatimuksia paremmin, sillä mahdolliset väärinymmärrykset, näennäiset kuulemiset ja muut huonon viestinnän aiheuttamat tilanteet voivat synnyttää konflikteja. Viestinnän suunnittelussa on tärkeää huomioida vastaanottavan osapuolen lähtökohdat ja mahdollisuudet ymmärtää viesti. Huomioita kannattaa siis sisällön lisäksi kiinnittää viestin sävyyn ja asian esitystapaan, sillä näillä pystytään vaikuttamaan vastaanottajan reaktioon. Taloyhtiöiden viestinnän suunnittelussa voi käyttää apuvälineenä 2016 valmistunutta ohjetta Viestintäsuositus taloyhtiöille, joka on sittemmin kytketty myös Taloyhtiön hyvä hallintotapa-suositukseen. (Hupli, 2020, luku 4, kohta 6 Hallituksen viestintä)

Viestintäsuosituksen numero 23 mukaan osakkaiden ja asukkaiden mielipiteet ja huoneistoissa havaitut puutteet tulee kartoittaa ensin, eli osallistaa heidät korjaushankkeeseen alusta lähtien. Osakkaiden tarpeita ja toiveista voi siis kartoittaa esimerkiksi kyselyllä tai järjestämällä yhteisen tapaamisen. Näkemys helpottavat päätöksentekoa ja onnistunutta toteutusta. Hankkeen valmistelusta, etenemisestä, eri vaiheista ja niiden vaikutuksista tulee viestiä ajantasaisesti, ja siksi hallituksen on päättävä myös viestinnän toteutuksesta. Korjaushankkeiviestinnässä on hyvä käyttää useita eri kanavia sekä toistoja, jotta se varmasti tavoittaa kaikki osalliset. On hyvä muistaa myös se, että huoneistoissa käymisestä pitää ilmoittaa etukäteen ja mahdollisimman ajoissa. Korjaushankkeisiin liittyvä yhtiön viestintä suunnitellaan siis erikseen, jolloin kuvataan hankeviestinnän tavoitteet, suoritettavat toimenpiteet, viestintäkeinot sekä kuka viestii mistäkin. Voidaan myös tarvita nimetty viestintävastaavaa esim. isännöintiyrityksen työntekijästä, taloyhtiön hallituksen jäsenistä tai hankkeen suunnittelevan/toteuttavan tahon edustajista. Hankkeen vaiheiden mukaan myös viestintävastaava saattaa vaihtua. Viestintävälineinä voi käyttää mm. isännöintiyrityksen sivuja, taloyhtiösivuja, ilmoitustaulua, asuntoihin jaettavaa paperista tiedotetta, tekstiviestejä, sähköpostia, sosiaalista mediaa, kirjeitä tai vaikka järjestettyä kyselytuntia. Ei siis voida olettaa, että jokainen lukee jokaisen viestin, ja siksi toistot eri viestikanavissa ovat tärkeitä. Yhtiön asioita varten voi olla käytössään yhteinen keskustelufoorumi, mutta tällaisesta tiedottaminen on myös oltava kaikille selkeää. Toimeksiantajalla tällaisena toimii yhtiölle perustettu WhatsApp-ryhmä. Nopeaa ja tehokasta viestintää varten

tulee osakkaan ja asukkaan ilmoittaa taloyhtiölle/isännöitsijälle sähköiset yhteystietonsa. Yhteystietoja ei luovuteta ulkopuolisille ja niitä voidaan käyttää vain hallituksen, osakkaiden, asukkaiden ja isännöitsijän välisessä osakas- ja asukastiedotuksessa. Osakkaiden palautteeseen tai muihin yhteydenottoihin tulee vastata kohtuullisessa ajassa. (Isännöintiliitto, n. d., s. 12–14)

Peruskorjaushankkeet koskevat vahvasti kaikkia osakkaita ja asukkaita, joten niistä viestimistä on järkevää suunnitella etukäteen. Lähestyvistä korjaushankkeista hallituksen kannattaakin tiedottaa heti kun hankkeen suunnittelun aloittamisesta on päätetty esittää yhtiökokoukselle. Korjaushankkeissa jatkuva suunnitelmallinen tiedottaminen paitsi tukee päätöksentekoa, se myös lisää asukastyytyväisyyttä. Viestinnässä tulee selkeästi kertoa mitä, miksi ja milloin, jotta arki ja poikkeusoloissa toimiminen sujuisi korjaushankkeen aikana mahdollisimman hyvin. Hallituksen ja isännöinnin pitää varmistaa tiedonkulku osakkaille ja asukkaille. On arvioita siis, miten taloyhtiön osakkaat ja asukkaat saadaan parhaiten tavoitettua. Jotta myös omatoiminen tiedonhankinta olisi asukkaille ja osakkaille mahdollisimman helppoa, on taloyhtiön tai yleisemmin isännöintiyrityksen internetsivujen oltava selkeät ja niiden tulee vastata valmiiksi yleisimpiin kysymyksiin. ”Onnistunut viestintä korjaushankkeessa parantaa osakkaiden ja asukkaiden sitoutumista pitkäjänteiseen taloyhtiön kunnossapitoon ja oikea-aikaisiin remontteihin.” (Isännöintiliitto, n. d., s. 12–13)

6.3 Kiinteistöstrategia ja SWOT-analyysi

Taloyhtiöt voivat luoda itselleen kiinteistöstrategian, jolla se määrittelee pitkän tai keskipitkän tähtäimen tavoitteensa. Strategiaa voidaan myös kutsua hie- man eri nimillä, mutta niiden tarkoitus on sama. Kiinteistöstrategian tarkoitus on siis sanoittaa kyseisen taloyhtiön periaatteet ja kuvata yhtiön tahtotilaa. Toiminnan selkeyttämisen lisäksi strategia myös auttaa yhtiötä sopeutumaan mahdollisiin muutoksiin. Toimivan kiinteistöstrategian muodostamisen tueksi löytyy useita lähteitä. Varsinainen strategiaprosessi, eli yhtiön tavoitteiden asettaminen, näihin tähtäävien toimenpiteiden suunnittelu ja sekä niihin liittyvä

budjetointi, vaatii huolellisuutta kaikissa prosessin vaiheessa, jotta kokonaisuus voisi tehostaa yhtiön toimintaa. (Åkerberg, 2017, s. 49–50 ja 71–77)

Isännöintiliiton sanoittamat kiinteistöstrategian kulmakivet ovat yhtiön kunto- ja korjaustarve, yhtiön taloudellinen tila, sekä osakkaiden/asukkaiden odotukset ja toiveet. Näihin kolmeen peruspilariin yhtiön toiminta nojaa. Kyseiselle taloyhtiölle on sen ensimmäinen kiinteistöstrategia luotu vuosina 2016–2017, ja tällöin yhtiön osakkaista enemmistö on toivonut yhtiön taloudellisen varautumisen olevan suositeltu muutamien kuukausien vastikkeiden maksua vastaava määrä. Yhtiön tarpeista keskustelu saattaa myös nostaa kiinteistöstrategian päivityksen ajankohtaiseksi. Strategian päivittämisestä päättää tarvittaessa yhtiön hallitus, joka taas vie päätöksensä yhtiökokouksen hyväksyttäväksi. Kiinteistöstrategia sanoittaa siis kunkin yhtiön toimintaperiaatteen ja se saattaa selkeyttää esimerkiksi asunnonostajan valintaa, vähentää riitoja ja ylipäättään helpottaa asuntokauppaa. (Isännöintiliitto, 2025; Isännöitsijän haastattelu, 2025)

Johtamisen työkaluista toimintasuunnitelma on yksi merkittävimpiä. Se ohjaa loogiseen ja järjestelmälliseen yhtiön tavoitteiden läpikäyntiin. Edellytyksien ja uhkien kartoittaminen on myös taloyhtiöille tärkeää. Riskien arvioinnissa ja taloyhtiön menestyksen varmistamisessa voidaan hyödyntää monelle tuttua SWOT-analyysia (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats), jolla onkin vahva yhteys kiinteistöstrategiaan. SWOT-analyysissa kartoitetaan siis yhtiön vahvuudet ja mahdollisuudet, sekä heikkoudet ja uhat. Sen laadintaprosessikin on yhtiölle hyödyllinen, sillä saadun tiedon ohella se selkeyttää myös sen, mitä ei tiedetä. On siis tärkeää tiedostaa myös tietämättömyytensä. Havaitut heikkoudet pyritään kääntämään vahvuudeksi, kun taas tunnistetut uhat voidaan torjua. Analyysia tehdessä on hyvä huomioida kaikkien näkemykset, sillä voidaan saada aikaan yhtiölle hedelmällisiä keskusteluja. SWOT-analyysin laadinnassa tulee olla realistinen vahvuuksien ja heikkouksien suhteen, sekä erotella selkeästi nykytilanne tavoitellusta tilanteesta. Kuvausten tulee olla selkeitä ja konkreettisia, jotta se ne ei jää arvailun tai spekuloinnin varaan. SWOT tukee sopivan toimintamallin löytämisessä. Riittävän konkreettiselle tasolle

viety strategia ja sen tavoitteet on helppo ymmärtää, ja niitä voidaan toteuttaa käytännössä. (Åkerberg, 2017, s. 58–65; Kiinteistölehti, 2022)

Jos taloyhtiön käytössä on aiemmin mainittu pitkän tähtäimen suunnitelma, voi onnistunut kiinteistöstrategia näkyä parhaimmillaan myös siinä. Kun vaadittava kunnossapitotarveselvitys, tai vapaaehtoinen PTS tehdään huolellisesti, on taloyhtiön helpompaa toteuttaa korjaushankkeet suunnitelmallisesti. ja osakkaat saavat parhaat mahdollisuudet varautua remonttikustannuksiin. (Isännöintiliitto, 2025)

7 ASiantuntijan Haastattelu

Tässä opinnäytetyössä aineiston kerääminen sekä käsittely toteutettiin empiirisen oikeustutkimuksen viitekehityksessä, käyttäen kvalitatiivista eli laadullista tutkimusotetta. Aineiston keräämistä suunnitellessani pohdin etukäteen myös sen tulevaa analysointitapaa, jolloin päädyin tärkeimpiin seikkoihin keskittävään sisältöanalyysiin. Puolistrukturoitu teemahaastattelu pidettiin haastateltavan henkilön edustaman isännöintiyrityksen tiloissa huhtikuussa 2025. Pyyksin asianmukaisesti haastateltavalta luvan kyseisen keskustelun nauhoittamiseen, eikä tätä nauhoitetta tarkoitettu ulkopuolisten kuultavaksi. Nauhoite jäi sovitusti tutkijan tuhottavaksi litteroinnin jälkeen. Ennakkoon suunnittelemani haastattelurunko kysymyksineen keskittyi erityisesti asunto-osakeyhtiöiden hyvinvointiin, niiden taloudelliseen varautumiseen sekä peruskorjaushankkeiden suunnitteluun. Tutkijan ollessa periaatteessa osa tutkimuskohdetta, oli tärkeää huomioida myös se, ettei oma näkökulma pääse vaikuttamaan tutkimuksen tuloksiin. Tuloksissa pyrittiin esittämään sekä isännöitsijän esiin nostamat kokemukseen perustuvat havainnot että niihin liittyen myös muiden lähteiden näkökulmia tulkintamahdollisuuksineen mahdollisimman selkeästi ja tasapainoisesti. (Nieminen & Lähteenmäki, 2021, luku 1, kohta 4.2 Haastattelu ja luku 8, kohta 4 Sisältöanalyysi: Esimerkkinä asumiskonfliktit)

Tutkimusetiikkaa noudattavaan tutkimukseen osallistuminen on aina vapaaehtoista, joten tiedustelin ajoissa mahdollista haastattelua ja painotin opinnäytetyön julkisuutta niin toimeksiantajan edustajalle kuin isännöitsijällekin. Tutkittavien yksityisyyttä on aina suojattava, eikä heille saa koitua tutkimuksesta vahinkoa. Taloyhtiön nimeä ei julkaistavassa opinnäytetyössä mainita, sillä sen nimestä ilmenisi osoitetiedot. Siispä taloyhtiön esiintyessä anonyymisti päädyttiin myös isännöitsijän nimi jättämään julkisuuden ulkopuolelle. Siispä kutsun häntä pitkän linjan isännöintialan yrittäjäksi, jonka haastattelussaan keskeinen teema oli ikääntyvien taloyhtiöiden tarpeet ja niihin varautuminen. Teemahaastattelun joustavan luonteen mukaisesti pääsimme ohjaavien kysymysten ohella puhumaan melko laajaltikin taloyhtiöiden toiminnasta ja hyvinvoivan taloyhtiön tunnusmerkeistä, sekä erityyppisille taloyhtiöille järkevistä toimista niiden tilanteeseen nähden. (Nieminen & Lähteenmäki, 2021, luku 6, kohta 1 Vastuullista tietoa tuottamassa)

7.1 Materiaalin litterointi, tiivistäminen ja luokittelu

Tutkimusta varten uusi aineisto tuotettiin suunnitellusti kokeneen isännöitsijän puolistrukturoidusta teemahaastattelusta. Haastattelusta saamani aineisto oli ensin litteroitava, eli kirjoitettava tekstimuotoon. Tätä varten kuuntelin kyseisen haastattelunauhoituksen muutamia kertoja kokonaisuudessaan läpi, jotta pystyin muuttamaan sen sisällön kirjalliseen muotoon. Litteroinnissa pyrin säilyttämään puhujan ilmaisun mahdollisimman aitona, mutta poistaen esimerkiksi täytesanoja ja korjaten pienet kieliopilliset virheet luettavuuden parantamiseksi. Litterointi tehtiin tekstinkäsittelyohjelmaa käyttäen. Haastattelun pituus oli noin 35 minuuttia ja litteroitu teksti oli noin 7 sivua pitkä. Litteroinnissa kokeilin aluksi hyödyntää Wordin sanelu ominaisuutta, mutta totesin sen olevan tähän tarkoitukseen aivan liian epätarkka, siksi päädyin käsittelemään koko tekstin manuaalisesti. Saatu teksti "koodattiin" värein merkitsemään eri aihealueita. Tekstiä tiivistettiin tämän jälkeen melko runsaasti, sillä keskustelun useat kohdat hipoivat toisiaan. Vasta tiivistetyt osiot päätyivät tarkemmin analysoitavaksi. (Nieminen & Lähteenmäki, 2021, luku 1, kohta 4.2 Haastattelu ja kohta 6.1 Aineistona teksti)

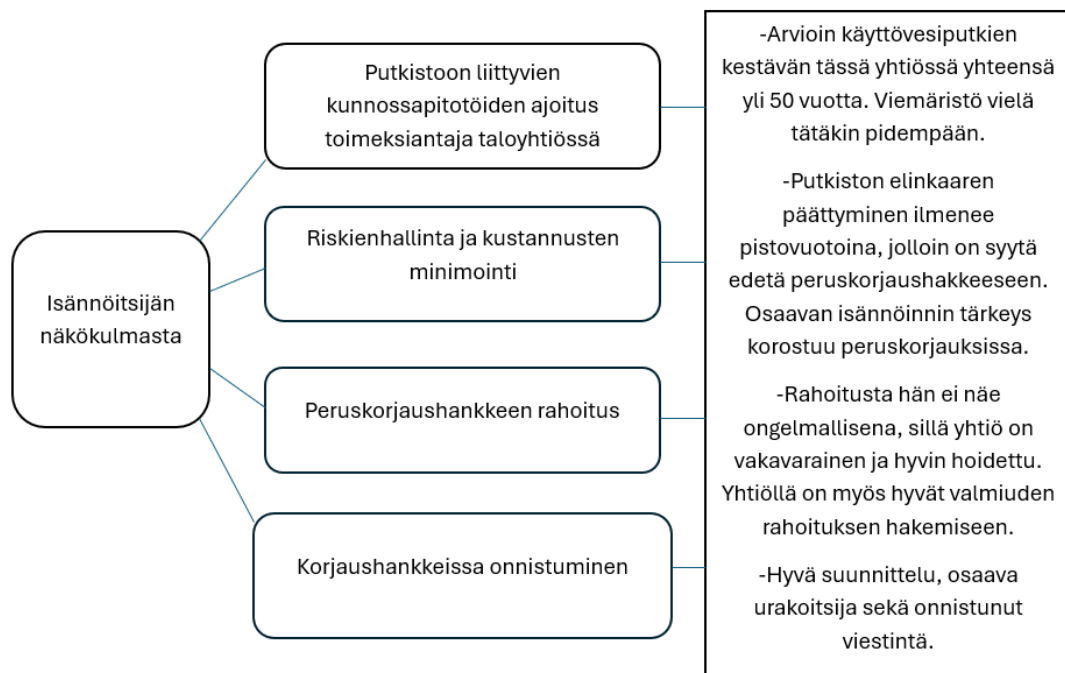
Haastateltava on toiminut alalla yrittäjänä jo lähes kolmekymmentä vuotta, ja yritys on useamman henkilön työllistäjä. Yrittäjä kuvaa työntekijän palkkaamisen olleen alkuun huomattavasti nykyistä riskialttiimpaa, etenkin aloittavan yrityksen ensimmäisen työntekijän kohdalla riski on aina todella suuri. Haastateltava tekee itsekin edelleen myös varsinaista isännöintityötä, ja henkilökohtaisesti hän arvioikin hoitaneensa noin 70–80 taloyhtiön isännöintiä. Isännöintiala näyttäytyy inspiroivana, mielenkiintoisena ja monipuolisena työkenttänä, vaikka ehkä yhtiökokoukset melko samaa kaavaa noudattavatkin. Työn monipuolisuuden ansiosta isännöintialalla tulee välillä hänellekin uusia tilanteita vastaan, ja lisäksi asunto-osakeyhtiöiden toimintaan liittyvien lakien ja säädösten uudistukset teettävät työhön vaihtelua. Yrittäjyyteen ryhtymiseen hän kertoi saaneensa mallia jo omilta vanhemmiltaan, sekä vaihto-oppilas vuosien ympäristöstä, jossa yrittäjyys oli hyvin yleistä. (Isännöitsijän haastattelu, 2025)

Esittelyosuuden jälkeisen materiaalin tiivistin toimeksiantajan kannalta olennaisimpiin seikkoihin, sekä taloyhtiölle yleisesti suunnattuihin saamiini aiheeseen liittyviin vinkkeihin. Haastateltavan vastauksista koostin pitkin tutkimusta isännöitsijän kannanottoja. Tässä työssä esitettyjä suoria lainauksia pyrittiin kuitenkin minimoimaan, sillä niiden tuominen itse raporttiin ei nähdäkseni toisi tutkimukselle lisäarvoa. Tällöin on suositeltavaa jättää lainaukset raportista. (Tuomi & Sarajärvi, 2018, luku 1, kohta 1.2 Onko laadullinen tutkimus tutkimustyyppiltään teoreettista vai empiiristä tutkimusta)

7.2 Analysointi

Haastattelusta muodostettu tutkimusaineisto analysoitiin käyttäen aineistolähtöistä sisällönanalyysia, mikä onkin tyypillinen menetelmä kvalitatiivisessa tutkimuksessa. Luokittelun jälkeen aineistossa esiintyvät käsitykset ja ilmiöt analysoitiin teemoittain. Sisällönanalyysi tehtiin teoriaohjaavasti, eli analyysissa otettiin huomioon asunto-osakeyhtiölain ja muun oikeudellisen sääntelyn keskeiset periaatteet. Analyysiprosessi eteni vaiheittain: ensin aineisto luettiin

useaan kertaan kokonaiskuvan muodostamiseksi, minkä jälkeen se luokiteltiin toimeksiantajan kannalta olennaisimpiin asioihin ilmiöt. Analyysin avulla pyrittiin muodostamaan syvällistä ymmärrystä siitä, miten isännöinti ja hallitus voi yhteistyössä tukea koko yhtiön varautumista tuleviin korjaustarpeisiin. Analyysissä tarkasteltiin, kuinka haastateltavan näkemykset heijastelevat tai eroavat oikeudellisista lähtökohdista ja mikä merkitys niillä on käytännön toiminnassa sekä osakkeen arvon muodostuksessa. Tuloksinassa huomioitiin myös voimassa oleva lainsäädäntö, suositukset sekä kyseisen asunto-osaakeyhtiön yhtiöjärjestys. Näin aineistosta nousseet havainnot voitiin kytkeä teoreettiseen ja juridiseen viitekehykseen, kuten empiirisessä oikeustutkimuksessa kuuluukin. Luokitellut ja analysoidut tulokset sijoitettiin teoksessa niille loogisiin aiemmin käsittelemäni kohtiin. (Nieminen & Lähtenmäki, 2021, luku 1, kohta 4.2 Haastattelu, luku 3, kohta 6 Analyysi ja luku 8, kohta 4 Sisältöanalyysi: Esimerkkinä asumiskonfliktit)



Kuva 1. Tiivistelmän luokittelu

8 JOHTOPÄÄTÖKSET JA KEHITYSEHDOTUKSET

Laajan aineiston koostamisessa on huomioitava myös se, ettei tule ns. valikooneeksi vain yhtä näkemystä tukevaa materiaalia, vaan on pyrittävä systemaattisesti esittämään myös eriävät mielipiteet, mikäli sellaisia siis on saatavilla. Taloyhtiön taloudellista johtamista koskevassa aiheessa kuitenkin liikumme pitkälti lain määrittelemien ja yleisesti käytössä olevien normien maailmassa, joten luotettavat lähteet myös noudattavat tätä linjaa.

Ainoana selkeästi poikkeavana esiin nousivat erilaiset arviot putkiston eliniästä, etenkin kaupallisten lähteiden arviot olivat huomattavasti alhaisemmat. Osa totuus löytynee myös esitellystä Putkiremonttibarometrasta, josta voi huomata putkiston eliniän lyhenemisen olevan toimeksiantajaa uudempia taloyhtiöitä koskeva ongelma. Löytämäni alan asiantuntijoiden kannanotot taloyhtiöiden varautumisesta tuntuivat yhtenäisiltä, vaikka yritin etsiä argumentoivaaakin materiaalia. Isännöintialan edustajan haastattelussa korostui muuta aineistoa huomattavasti selkeämmin ammattimaisen isännöinnin merkitys taloyhtiöiden toiminnassa, näkökulma lieneekin itsestään selvä, mutta toisaalta myös totuudenperäinen. (Nieminen & Lähteenmäki, 2021, luku 3, kohta 3 Aiemman tutkimustiedon koostaminen)

Taulukko 5. Käyttövesiputkien materiaalit eri vuosikymmeninä (Virta, 2020, Käyttövesiputkiston materiaali).

Talon rakennusvuosi tai nykyisen putkiston asennusvuosi	Kylmävesiputkiston materiaali	Lämminvesiputkiston materiaali
-1960	Sinkitty teräs	Kupari
1960-1980	Sinkitty teräs tai kupari	Kupari
1980-2000	Kupari tai muovi	Kupari tai muovi
2000-	Kupari, muovi tai komposiitti	Kupari, muovi tai komposiitti

Putkiston kulumiseen vaikuttaa tosiaan moni tekijä, kuten putkiston materiaali (taulukko 4), veden käyttöaste sekä sen laatu. Toimeksiantaja taloyhtiön tiedoilla ja tutkimusaineiston perusteella, ja erityistä painoarvoa taloyhtiön

tuntevan isännöitsijän kanssa käydylle keskustelulle antaen, voisi varovasti olettaa, ettei mainittuja pistovuotoja alkaisi ilmestymään toimeksiantajalla vielä kymmeneen vuoteenarvioisin. Siitä päätelle arvioisin kyseisen taloyhtiön käyttövesiputkiremontin alkavan ehkä vuosien 2035–2045 välillä, eli sen putkiston ollessa noin 47–57 vuotta vanhoja, Viemäriputkiston voisi olettaa tulevan tätä noin 5–10 vuotta perässä uusittavaksi, tai mahdollisesti vain saneerattavaksi eli sukitettavaksi. Lukemieni materiaalien ja viimeaikaisten artikkeleiden perusteella sanoisin, että putkiston sukitusta harkittaessa on syytä tiedostaa sen riskit ja mahdollinen lyhytikäisyys, jotta yhtiön valinnat olisivat mahdollisimman järkeviä. Vaihtoehtoja puolineen kannattaakin aina harkita avoimesti koko yhtiön voimin.

Putkiremonttiin onnistunutta aikataulutusta voidaan helpottaa arvioimalla taloyhtiön lämpö-, vesi-, ja viemäriputkiston kuntoa. Mikäli taloyhtiön teettämässä kuntoarviossa ehdotetaan putkiston lisätutkimuksia. tulee tilata perusteellisempi kuntotutkimus. Esimerkiksi putkivuotojen ja -tukosten lisääntyessä on myös syytä teettää kuntotutkimus. Kuntotutkimuksessa erityistä huomiota kiinnitetään mahdollisiin vuoto- ja/tai vauriokohtiin. Vaurioita ja vuotoja kannattaa-kin yhtiössä kirjata tarkoin ylös sitä mukaan kuin sellaisia ilmenee, sekä ilmoittaa näistä kuntotutkijalle. Pihalle mahdollisesti muodostuvista painaumista ja suoritetuista asbestipurkutöistä on syytä myös vastaavasti kertoa. Yleensä kuntotutkimus voidaan suorittaa putkia tyhjentämättä ja rakenteita rikkomatta. LVI-tekniikan asiantuntija käyttää tarpeen mukaan erilaisia mittauslaitteita, sekä kuvaus- ja analyysimenetelmiä putkiston kuntotutkimusta tehdessään. Suositusten mukaan putkiston ensimmäinen kuntotutkimus kannattaisi tehdä asuinrakennuksen ollessa noin 30 vuotta vanha, jonka jälkeen tilannetta tulisi seurata 5–10 vuoden välein. Kuntotutkimukset perustuvat lähtötietoihin, putkiston katselmukseen, perustutkimukseen laitteiden avulla, sekä mahdollisesti koepalojen tarkastukseen ja niiden laboratoriotutkimuksiin. Näiden perusteella määritellään putkistosaneeraustarve ja sen kustannusarvio. Aiheeseen perehdyttyäni näkisinkin kuntokartoituksen järkevänä toimena myös toimeksiantaja taloyhtiön varautumisen kannalta. (Virta, 2020, luku 3 Rakennuksen putkiston kunnan arviointi)

Peruskorjaushankkeiden rahoitustakin on syytä pohtia etukäteen, vaikka toimeksiantajan lainansaanti lupaavalta näyttääkin. Rahoitusta voitaisiin esimerkiksi osittain kerryttää valmiiksi jo vuosia, mutta todennäköisesti osakkaiden varallisuustilanteet ja tahtotilat tämän suhteen vaihtelevat. Useimmiten taloyhtiöiden tilillä olevat varat eivät ole huomattavia peruskorjaushankkeen kokonaishintaan nähden, joten lainan ottoon on perehdyttävä ajoissa. Hallituksen ja isännöitsijän tulee yhteistyössä etsiä yhtiölle sopivinta rahoittajaa lainaehdoineen tarpeen lähestyessä. Erityisesti suuremmissa lainoissa myös korkotasoon muutokset ovat merkittävä asia, joten korjaushankkeita suunniteltaessa kannattaa huomioida mahdollisen koron nousun vaikutukset. Jos nousua tapahtuu, on hyvä olla valmiiksi suunniteltuna myös selviytymiskeinot. Viime kuukausina myös yrityslainojen korkoihin on onneksi saatu toivottua laskua, ja tämä Suomen pankin esittämä laskusuuntainen käyrä (taulukko 3) näyttää peruskorjaushankkeita suunnittelevien taloyhtiöiden kannalta viime vuosia suotuisammalta. Vaikkakin vuodesta 2022 nousseet korot ovat nyt olleet laskussa, on entiseen ns. nollakorkoon on vielä matkaa.

Isännöitsijä korostaa haastattelussa ammattitaitoisen isännöitsijän merkitystä remonttihankkeessa onnistumiseen ja kulujen minimointiin. Asiantuntevalla isännöitsijällä onkin harkintansa tukena useita vertailukohtia, joiden perusteella hänen tulee osata suositella kullekin yhtiölle yksilöllisesti sopivia toimia. Kaikki eivät siis noudata samaa kaavaa, vaan on huomioita useita kiinteistön mahdollisuuksiin ja arvoon liittyviä seikkoja, kuten sen sijainti ja alueen kehitys. Osakkaiden erilaiset lähtökohdat tulee huomioida myös peruskorjaushankkeiden suunnittelussa, eli hallinnon on toimittava yhtiön yhteisen tilanteen mukaisesti. (Isännöitsijän haastattelu, 2025)

Yhtiön voisi halutessaan ottaa käyttöön esim. mainitun pitkän tähtäimen suunnitelman tai muutoinkin selvittää remontin taloudellista järjestelyä hyvissä ajoin ennen kuin korjaushanketta ollaan kirjaamassa kunnossapitosuunnitelmaan. Eri näkemysten huomiointi ja mahdollisiin kysymyksiin vastaaminen on erityisen tärkeää silloin, kun kyseessä on mittava, hintava ja pitkäkestoinen korjaushanke. Osakkaiden keskinäisten taloudellisten tilanteiden välillä voikin olla suuriakin eroavaisuuksia ja yhtiön suuremmista investoinneista on syytä

keskustella kaikkien tilanteet huomioiden. Peruskorjaushanketta varten voidaan kerätä varoja valmiiksi ns. tavallista puskurivaraa enemmän, mutta tätä mahdollisuutta ajatellen on osakkaiden mielipiteet tärkeässä roolissa.

Hallituksen oma-aloitteinen osakkaiden ja asukkaiden kuuleminen esimerkiksi asukaskyselyn tai vapaamuotoisemman jutustelutuokion merkeissä tukee myös vastavuoroisuuden toteutumista yhtiön johdon ja osakkaiden välillä. Samalla se voi vahvistaa osakkaiden sitoutumista kyseiseen yhtiöön. Onnistuneen strategian luontiin ja yhteen hiileen puhaltamiseen auttaa pienilläkin toiminnoilla rakennettava yhteisöllisyyden tunne. Virallisen yhtiökokouksen ulkopuolellakin asukkaiden ja osakkaiden mielipiteiden huomiointi on yhtiölle hyvästä. Esimerkiksi tähän tutkimukseen perustuen voitaisiin teettää osakas- ja asukaskysely putkiremontin suunnittelu ja toteutus aiheena, sekä näihin liittyvät toiveet. Osakkaiden kannan kuuleminen tukee hallituksen avointa ja luottamuksellista toimintaa, sekä korjaushankkeen ja sen budjetoinnin onnistumista. Tutkimuksen perusteella lähtisinkin suosittelemaan kyselyn toteuttamista varhaisessa vaiheessa. Näin voidaankin entisestään parantaa jo käytössä olevaa hyvän hallintotavan mukaista johtamista yhtiössä. Ihmisten oma-aloitteinen aktivointi voi myös kohottaa osallistumisaktiivisuutta ja kannanottohalua yhtiön asioihin jatkoakin ajatellen.

Haluan mainita, ettei aineistosta haluttu väkisin muodostaa tarkkoja johtopäätöksiä, jättämättä lukijan omalle tulkinnalle tilaa. Näin toimittiin myös välttääkseen mahdollisesti harhaanjohtavia tilanteita. (Nieminen jne. 2021, luku 12, kohta 7 Aineistonhallinta) Laadullisessa tutkimuksessa aineiston keruu sekä sen analysointi ovat pohjimmiltaan luovaa tuota. Näin myös johtopäätökset ovat tutkijan itse tuottamia. Huomasin laajan tutkimukseni edetessä, että aiheen rajaus ei ehkä vieläkään ollut ihan riittävän tarkka, sillä taloyhtiön kannalta oleellinen aihe oli erittäin laaja ja siitä löytyi tietoa lähes loputtomasti. Jokainen haara olisi johtanut huomattavasti syvemmällekin, mikäli vain tilaa ja aikaa sille olisi löytynyt enemmän. Tutkimusten tekemisen yksi tarkoituksista onkin kehittää myös tutkijaa itseään. Tällä erää opin, että mitä rajatumaksi aiheen alussa määrittää sitä helpompaa kirjoittamisesta olisi tullut. Koko tutkimuksen aikana puntaroin sitä, mitä löytämästäni materiaalista sisällyttää itse

työhön ja mitä jättää siitä pois. Pysin pitämään paketin mahdollisimman monikäyttöisenä, ja toivonkin lopputuloksen palvelevan sekä aiheeseen perehtymätöntä henkilöä että aiheesta jo jonkin verran tietävää lukijaa. (Nieminen jne. 2021, luku 8 kohta 5 Johtopäätökset: Laadullinen tutkimus luovaa työtä) Ennen työn julkaisua pyytäessäni toimeksiantajalta palautetta syntyneestä teoksesta, ja sen toteutuksesta, sain kuulla tuloksen miellyttävän toimeksiantajaa sekä aiheesta haastateltua isännöitsijää. Niinpä uskallan sanoa ainakin pääosin onnistuneeni kokoamaan sen kaltaista tietopakettia kuin alun perin olikin tarkoituksena. Uskon, että moni muukin taloyhtiö voi saada suunnitteluapua, sekä tiedon äärelle johdattelevia vinkkejä tästä teoksesta.

Tämä teos on tehty helposti saavutettavaan muotoon ammattikorkeakoulujen opinnäytetöitä koskevan yleisen ohjeen mukaisesti. Teoksessa esiintyville kuville ja taulukoille on esimerkiksi näkörajoitteisia varten luotu vaihtoehtoiset kuvaukset tekstimuotoisina. Työn osat on otsikoitu sisältöä kuvaavalla tavalla ja otsikot merkattu asianmukaisesti. Näin mm. sisällysluettelon otsikoita klikkaamalla pääsee siirtymään suoraan haluamaansa kohtaan työssä. Työlle luodusta URN-osoitteesta sen myös löytää pysyvästi.

Mikäli taloyhtiöiden talouteen liittyvien aiheiden tutkimista haluttaisiin jatkaa myöhemmin, voisi yksittäisenä aiheena olla esimerkiksi tuon mainitsemani osakaskyselyn suorittaminen yhtiössä, tai vaikkapa yhtiölainojen ongelmat taloyhtiöiden näkökulmasta. Pankin näkökulmasta asiaa olikin jo melko kattavasti tutkittu.

Lopuksi voin vielä lämpimästi suositella kaikkia taloyhtiöiden johdossa toimivia, ja muitakin asunto-osakkeen omistajia tutustumaan nimenomaan taloyhtiöiden toiminnan tueksi tehtyihin opuksiin, erityisesti Taloyhtiön hyvä hallintotapa-suositukseen sekä sen sisältämään viestintää koskevaan osuuteen. Seuraamalla myös Kiinteistöliiton sekä Isännöintiliiton aktiivisesti julkaisemia artikkeleita, saa nopeasti tiivistetyn version kautta käsityksen/herätteen ajankohtaisista aiheista, sekä ohjeet lisätiedon hankkimiseen.

LÄHTEET

AOYL. Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009. Haettu 12.2.2025 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

HE 24/2009. Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi. Haettu 28.4.2025 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/hallituksen-esitykset/2009/24>

Hupli, J. (2020). Hallituksen tehtävät ja vastuut (6. painos.). Kiinteistöalan kustannus Oy.

Isännöintiliitto. (2025). Taloyhtiöille. Taloyhtiön kunnossapito ja remontit. Haettu 3.3.2025 osoitteesta <https://www.isannointiliitto.fi/taloyhtiöille/taloyhtiön-kunnossapito-ja-remontit/#taloyhtiön-putkiremontti>

Suomen Kiinteistöliitto ry, Isännöintiliitto ry, Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry & Oikeusministeriö. (2021). Kiinteistömedia Oy. (2021) Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus. Haettu 12.2.2025 osoitteesta <https://www.isannointiliitto.fi/taloyhtiöille/taloyhtiön-hyva-hallintotapa/>

Isännöintiliitto. (13.11.2024). Taloyhtiöillä on tällä hetkellä liian vähän ja liian pieniä vastikepuskureita. Haettu 28.3.2025 osoitteesta <https://www.isannointiliitto.fi/taloyhtiöillä-on-tällä-hetkellä-liian-vähän-ja-liian-pieniä-vastikepuskureita/>

Isännöintiliitto. (2025). Työkaluja taloyhtiön johtamiseen. Taloyhtiöstrategia. Haettu 1.3.2025 osoitteesta <https://www.isannointiliitto.fi/taloyhtiövaikuttaminen/taloyhtiön-strategia/>

Isännöintiliitto. (n. d.) Työkaluja taloyhtiön johtamiseen. Viestintäsuositus taloyhtiöille. Haettu 8.4.2025 osoitteesta <https://www.isannointiliitto.fi/taloyhtiövaikuttaminen/viestintäsuositus-taloyhtiöille/>

Järvinen, J. (6.2.2019). Mitä pienempi vastike, sen parempi? <https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/tutkijakehittaa/mitapienempivastike-senparempi/>

Järvinen, J. (2020). Taloyhtiön talous: Oppikirja isännöitsijälle (3. painos.). Kiinteistöalan kustannus.

Kallinen, Timo & Kinnunen, Taina (2021). Etnografia. Laadullisen tutkimuksen verkkokäsikirja. Tampereen yliopisto. Tietoarkisto. Haettu 12.3.2025 osoitteesta <https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/>

Kananen, J., & Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Liiketoimintayksikkö. (2015). Opinnäytetyön kirjoittajan opas: Näin kirjoitan opinnäytetyön tai pro gradun alusta loppuun. Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kananen, J. (2019). Opinnäytetyön ja pro gradun pikaopas: Avain opinnäytetyön ja pro gradun kirjoittamiseen. Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Keinänen, A. & Vääänen, U. (2016). Empiirinen oikeustutkimus - mitä ja milloin? Teoksessa Miettinen, T. (toim.) Oikeustieteellinen opinnäyte - artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta. Edita Publishing Oy.

Kero, J. (9.4.2024). Suomen Kiinteistöliitto. Blogit. Kiinteistöliitto tutkii ja kehittää. Taloyhtiön menestyksen edellytykset. Haettu 8.4.2025 osoitteesta <https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/tutkijakehittaa/taloyhtionmenestyksenedellytykset2024/>

Kiinteistömedia Oy. Kiinteistölehti. (17.2.2022). Visanti, M. Optimoit taloyhtiön toimintaa strategian avulla. Haettu 10.4.2025 osoitteesta <https://www.kiinteistolehti.fi/blogi/optimoi-taloyhtion-toimintaa-strategian-avulla>

Kiinteistöliitto. (30.9.2019). Näin päätät yhtiöjärjestysmuutoksesta onnistuneesti. Haettu 27.3.2025 osoitteesta <https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/lakipahkina/paatoksentekoyhtiojarjestyksesta/>

KPL. Kirjanpitolaki 1336/1997. Haettu 28.2.2025 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336>

Kuhanen, P., & Furuholm, M. (2020). Taloyhtiön kokousopas: Käytännön opas sujuvaan päätöksentekoon (7. painos.). Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Lindfors, J. (2.4.2024). Suomen Kiinteistöliitto. Blogit. Kiinteistöliiton Lakipäähkinä. Hallitukselle valtuudet periä ylimääräistä vastiketta. Haettu 8.4.2025 osoitteesta <https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/lakipahkina/ylimaarainenvastike2024/>

Nieminen, K., Lähteenmäki, N., & Aaltonen, O. (2021). Empiirinen oikeustutkimus (1 painos.). Gaudeamus.

OP Media. Huhtinen Heidi. (7.7.2023). Suuret yhtiölainat puhuttavat: Mitä taloyhtiölainoista pitää tietää? Haettu 3.4.2025 osoitteesta <https://www.op-media.fi/asuminen/taloyhtio/suuret-yhtiolainat-yleistyvat---miten-riskeihin-voi-vaiuttaa/>

Orava, J., & Turunen, O. (2016). Osta, vuokraa, vaurastu (5., uudistettu painos.). Alma Talent.

Patentti- ja rekisterihallitus. (3.1.2025). Asunto-osakeyhtiö ja yhtiöjärjestyksen muutosilmoitus. Haettu 27.3.2025 osoitteesta <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtiö/muutosilmoitus/yhtiojarjestys.html>

Patentti ja rekisterihallitus. (2025). Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. Haettu 25.2.2025 osoitteesta <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>

Putkiremonttibarometri 2024. Isännöintiliitto. Haettu 2.4.2025 osoitteesta https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2024/05/Putkiremonttibarometrin-tulokset-2024_embargo-PDF.pdf

Ruutu, K., Kemppainen, A., & Suomen Kiinteistöliitto. (2021). Taloyhtiön hallituksen ABC (2. painos.). Kiinteistömedia.

Seppola, R. (2023). Liiketalous- ja yhteiskuntatieteen tutkimusstrategiat, menetelmät. Books on Demand.

Sillanpää, M. J., & Vahtera, V. (2011). Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Talentum.

Suomen Kiinteistöliitto ry, K. U. r., Kiinteistöliitto ry, & Kiinteistöliitto Uusimaa ry. (2020). Taloyhtiön vastuunjakotaulukko Plus 2020: Hallitukselle ja isännöitsijälle (10. painos.)

Suomen pankki. (3.4.2025). Haettu 8.4.2025 osoitteesta https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/taulukot-ja-kuviot/korot/kuviot/korot_kuviot/viitekorot_chrt_fi/

Suomen vuokranantajat. (2025). Kysymyksiä ja vastauksia taloyhtiölainoista. Haettu 7.4.2025 osoitteesta <https://vuokranantajat.fi/vaikuttaminen/kysymyksiä-ja-vastauksia-taloyhtiölainoista/>

Virta, J. (2020). Taloyhtiön putkiremonttiopas (4. painos.). Kiinteistöalan kustannus.

Tilastokeskus. (14.5.2024). Suomi lukuina. Haettu 25.2.2025 osoitteesta <https://stat.fi/tup/suoluk/index.html>

Tuomi, J., & Sarajärvi, A. (2018). Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi (Uudistettu laitos.). Kustannusosakeyhtiö Tammi.

Verohallinto. (4.3.2025) Yritysasiakkaat. Verot ja maksut. Taloyhtiöiden verotus. Tuloverotus. Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöyhtiön tuloverotus. Haettu 8.4.2025 osoitteesta <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/taloyhtiöiden-verotus/tuloverotus/>

Yle. (21.3.2023). Taloyhtiössä asuvan kannattaa olla nyt tarkkana: Vastike voi nousta jopa kymmenkertaiseksi. Yle, Asuminen. <https://yle.fi/a/74-20021235>

Åkerberg, P. (2017). Budjetointi 2020-luvulla (1. painos.). Alma.