

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalous/ Julkishallinto ja juridiikka

Karoliina Jaakkola

UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI OSAKKEENOMISTAJAN NÄKÖKUL-  
MASTA

Opinnäytetyö 2013

## TIIVISTELMÄ

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalous

JAAKKOLA, KAROLIINA

Uusi asunto- osakeyhtiölaki osakkeenomistajan näkökul-  
masta

Opinnäytetyö

54 sivua +1 liitesivu

Työn ohjaaja

Lehtori Päivi Ollila

Toimeksiantaja

Orimattilan Isännöintikeskus Oy

Marraskuu 2013

Avainsanat

asunto-osakeyhtiölaki, kunnossapitotyö, muutostyö,  
asunto- osakkeenomistaja

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia, vuonna 2010 heinäkuussa voimaan tullutta uutta asunto-osakeyhtiölakia ja erityisesti sen vaikutuksia osakkeenomistajille. Uusi laki toi mukanaan paljon uusia velvoitteita, jotka vaikuttavat osakkeenomistajien elämään. Etenkin yhtenä isona muutoksena tulivat säädökset kunnossapito- ja muutostöiden toteuttamisesta omassa asunnossa. Työni toimeksiantajana toimi isännöintitoimisto, ja he olivat kiinnostuneet siitä, miten osakkeenomistajat ovat kokeneet uuden lain. Työni tutkimuskysymyksenä oli, miten osakkeenomistajat ovat ottaneet vastaan uuden lain ja miten he ovat osanneet soveltaa tietoansa käytännössä.

Tässä opinnäytetyössä käytin kvantitatiivista tutkimusmenetelmää ja kyselylomake lähetettiin yhtiökokouskutsun ohessa osakkeenomistajille Päijät-Hämeen alueella. Palautettujen vastauslomakkeiden perusteella toteutin opinnäytetyön tutkimusosuuden. Työn teoriaosuudessa käyn läpi osakkeenomistajille merkityksellisimmät osiot, eli tarkoitukseni ei ollut käydä läpi koko lakia.

Opinnäytetyölle asettamani tavoitteet täyttyivät, sillä tutkimuksen perusteella saatiin tietoa osakkeenomistajien tietämyksestä, mielipiteistä ja kokemuksista uudesta laista. Etenkin sellaiset osakkaat, jotka olivat tehneet kunnossapitotöitä asunnossaan, pystyivät antamaan hyviä vastauksia ja kertomaan perusteellisesti mielipiteensä uudesta laista.

## ABSTRACT

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

University of Applied Sciences

Business Management

JAAKKOLA, KAROLIINA

New Housing Company Act from Shareholders'

Perspective

Bachelor's Thesis

54 pages+ 1 appendix

Supervisor

Päivi Ollila, Senior Lecturer

Commissioned by

Orimattila house managing agency Limited company

November 2013

Keywords

Housing Companies Act, maintenance work,  
adjustment work, housing shareholder

The purpose of this thesis was to study a new housing company act which came into a force in July 2010 and its impact on shareholders. The new law carried a number of new obligations that affect the lives of the shareholders. Especially it includes one significant change in new statutes in maintenance and adjustment work, and how the implementation can be carried out in a private apartment. The present work was commissioned by a house managing agency interested in shareholders' experience of the new law. The research question was how the shareholders have accepted the new law and how they have been able to apply their knowledge in practice.

This thesis used quantitative research method and the questionnaire was sent to the shareholders in the Päijät-Häme area with the notice of the annual general meeting. The empirical part of this thesis was based on the received responses. The theoretical part was not intended to discuss the entire act, but only to review the sections that are the most relevant to shareholders.

The goals set for this thesis were fulfilled. Information on the shareholders' knowledge, opinions and experiences to the new law was gained. Especially those shareholders who had done maintenance work in their condominium, were able to give good answers and thoroughly explain their opinions about the new law.

# SISÄLLYS

## TIIVISTELMÄ

## ABSTRACT

1 JOHDANTO	7
1.1 Aiheen valinta	7
1.2 Tutkimuksen tarkoitus	9
1.3 Tutkimusmenetelmät	9
2 ASUNTO- OSAKEYHTIÖLAKI	11
2.1 Lain valmistelu	11
2.2 Lain soveltaminen asunto- osakeyhtiöön	11
2.3 Rakenne ja soveltamisala	12
2.4 Uuden lain tavoitteet	12
3 ASUNTO- OSAKEYHTIÖ	13
3.1 Yhtiöjärjestys	15
3.2 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen	15
4 OSAKKEET JA YHTIÖVASTIKE	16
4.1 Osakkeet	16
4.2 Lunastuslauseke	17
4.3 Osakekirjan sisältö	18
4.4 Osakeluettelo	18
4.5 Kiinteistön ja rakennusten kunnossapito	19
4.6 Kiinteistön perusparannus ja lisärakentaminen	19
4.7 Yhtiön tai kiinteistön käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinta	20
4.8 Muut yhtiölle kuuluvat veloitteet	20
4.9 Muut osakkaalle osoitettavat maksut	20
4.10 Yhtiövastike	21
4.11 Yhtiövastikkeen maksuperusteet	21
5 KUNNOSSAPITOVASTUU JA MUUTOSTYÖT	22
5.1 Kunnossapito- määritelmä	22

5.2	Yleistä	22
5.3	Yhtiön kunnossapitovastuu	24
5.4	Vastuunjakotaulukko	25
5.5	Yhtiön ilmoitusvelvollisuus kunnossapitotöissä	25
5.6	Kunnossapitotyön valvonta	26
5.7	Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu	27
5.8	Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus kunnossapitotöistä	28
6	OSAKKEENOMISTAJAN MUUTOSTYÖT JA ILMOITUSVELVOLLISUUS	29
6.1	Muutostyö	29
6.2	Ilmoitusvelvollisuus muutostöistä	30
7	YHTIÖN VELVOLLISUUDET MUUTOSTÖIDEN OSALTA	30
8	HISSIN JÄLKIASENNUS	31
8.1	Hissin jälkiasennus kerrostaloon	31
8.2	Kustannusten jako ja hissikerroin	32
9	ASUNTO-OSAKEYHTIÖN YHTIÖKOKOUS	33
9.1	Toimivalta	34
9.2	Yhtiökokoukseen osallistuminen	34
9.3	Käsiteltävät asiat ja päätöksenteko	35
9.4	Kunnossapitosuunnitelma	36
10	OSAKKEENOMISTAJIEN ARVIOINTIA UUDESTA LAISTA	37
10.1	Tiedonsaanti ja sen laatu	38
10.1.1	Vuonna 2010 heinäkuussa astui voimaan uusi asunto- osakeyhtiölaki, onko tämä laki tullut tutuksi teille?	38
10.1.2	Mistä olette saaneet tietoa uudesta laista ja sen mukana tuomista velvollisuuksista osakkaalle?	38
10.1.3	Onko tietoa ollut riittävästi?	39
10.1.4	Onko tieto ollut mielestänne tarpeeksi laadukasta?	39
10.1.5	Oletteko tietoinen vastuun jakautumisesta osakkaan ja yhtiön välillä, eli mitkä asunnon osat yhtiö on velvollinen korjaamaan ja mitkä asunnon omistaja?	40

10.2 Kunnossapito- ja muutostöiden toteutus omassa asunnossa	40
10.2.1 Oletteko tehneet kunnossapito- tai muutostöitä asunnossanne?	40
10.2.2 Onko remontointi tapahtunut uuden asunto- osakeyhtiölain voimassaoloaikana?	41
10.2.3 Mitä kunnossapito- ja muutostöitä olette tehneet?	41
10.3 Ilmoituksen tekeminen kunnossapitotöissä	41
10.3.1 Kenelle teitte ilmoituksen remontista?	41
10.3.2 Teittekö ilmoituksen kirjallisesti vai suullisesti?	42
10.3.3 Ilmoituksesta aiheutuneet kulut?	42
10.3.4 Remontin valvonta	43
10.4 Mielenpitoet ja vaikutukset	43
10.4.1 Uuden lain mukana tuomat velvollisuudet	43
10.4.2 Vaikuttaako uusi ilmoitusvelvollisuus halukkuuteenne aloittaa remonttia asunnossanne?	44
10.4.3 5- vuotis korjaussuunnitelman tunnettuus ja hyödyllisyys	45
10.5 Hissiasetus	46
10.6 Vapaa sana	46
<b>11 KYSELYTULOSTEN TULKINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET</b>	<b>47</b>
<b>12 POHDINTA</b>	<b>49</b>
<b>LÄHTEET</b>	<b>51</b>
<b>LIITTEET</b>	

## 1 JOHDANTO

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan 1.7.2010 voimaan tullutta asunto-osakeyhtiölakia osakkeenomistajan kannalta. Työssä käydään läpi uutta asunto-osakeyhtiölakia ja tutkimusosuudessa keskitytään asunto-osakeyhtiölain tuomiin muutoksiin ja vaikutuksiin osakkeenomistajille. Tutkimusosuudessa selvitetään myös, mitä osakkeenomistajat tietävät uudesta laista, mistä tietoa on saatu ja onko se palvellut heitä. Osakkaiden mielipiteiden ja omien kokemusten selvittäminen on suuressa osassa tätä työtä. Uuden lain tuomat muutokset ovat olleet sen verran merkittävät, että mielestäni tämä aihe on tutkimisen arvoinen ja tämän avulla toimeksiantajani saa arvokasta tietoa osakkaiden kokemuksista ja tietämystasosta.

Tämän aiheen valintaan vaikutti oma kiinnostus kokonaan uudistettuun lakiin, sillä ennen asunto-osakeyhtiölaki on ollut osa osakeyhtiölakia ja kooltaan suppeampi. Koen, että uuden lain tulkitseminen ja analysoiminen on tärkeää, jotta sen vaikutukset osakkeenomistajille saadaan tietää. Työn tavoitteena on saada selville, miten asunto-osakkeen omistajat ovat ottaneet vastaan uuden lain tuomat muutokset.

Uutta asunto-osakeyhtiölakia on tutkittu aikaisemmin, mutta pelkästään osakkeenomistajan näkökulmasta ei ole opinnäytetyötä. Aihetta on tutkittu enimmäkseen isännöitsijän näkökulmasta ja miten uusi laki on vaikuttanut heidän päivittäiseen työhönsä. Koen tärkeänä tuoda näkyville osakkeenomistajien näkökulmia asiassa, sillä uuden lain vaikutukset myös heihin ovat todella suuret.

### 1.1 Aiheen valinta

Aiheen pohdinta alkaa hyvissä ajoin ennen opinnäytetyön toteuttamista, sillä halusin varmistua aiheesta ajoissa. Sain pohtia opinnäytetyön aihetta ja rajausta rauhassa ennen varsinaisen työn aloittamista ja tutkia aiheeseen liittyviä materiaaleja harjoittelupaikassani asianajotoimistossa. Vuonna 2010 heinäkuussa voimaan tullut asunto-osakeyhtiölaki ja sen uutuudenviehätys kiinnostivat minua ja halusin valita aiheeni kyseiseen lakiin liittyen. Tutustuin lakiin ja etsin siihen liittyvää materiaalia kirjastosta ja internetistä. Huomioni on kiinnittynyt puheeseen ja arvosteluihin uudesta laista, sillä se on herättänyt mediassa paljon keskustelua. Olen erittäin motivoitunut kirjoittamaan uudesta laista, sillä se on hyvin käytännönläheinen. Uusi laki vaikuttaa useaan

suomalaiseen, sillä asunto-osakkeenomistajia on yli kaksi miljoonaa Suomessa. Tietysti kyselyni kohderyhmä on vain murto-osa tuosta kahdesta miljoonasta, mutta olen varma, että pienelläkin otannalla on merkitystä. Pienenkin joukon mielipiteistä on mahdollista saada hyviä tutkimustuloksia.

Oikeustradenomin opintoni rohkaisivat minua tutkimaan uutta lakia ja sen vaikutuksia. Valitettavasti en päässyt opintojen aikana lukemaan uutta asunto-osakeyhtiölakia, vaan olen opiskellut vanhan lain aikana osakeyhtiölakia, joka sisälsi asunto-osakeyhtiötä koskevia määräyksiä. Tämä tuo tietysti taustatukea lain tulkitsemiseen, sillä tiedän, miten asiat ovat toimineet vanhan lain aikana ja pystyn vertailemaan vanhaa ja uutta lakia. Vaikka täytyy tietenkin muistaa se, että uusi asunto-osakeyhtiölaki korvaa kokonaisuudessaan vanhan, vuonna 1992 voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain. (Kuhanen 2011, esipuhe.) Omat kokemukseni asunto-osakeyhtiössä asumisessa ja osallistuminen yhtiökokoukseen ovat lisänneet tietoisuuttani koko aihealueesta ja sen toiminnasta. Aiheen tutkiminen antaa minulle mahdollisuuden opiskella asunto-osakeyhtiölaki perusteellisesti.

Työn merkittävyyttä miettiessäni nojaan siihen, että aihetta ei ole vielä tutkittu kyseisestä näkökulmasta ja etenkin kun toimeksiantajani, isännöintitoimisto on kiinnostunut osakkeenomistajien mielipiteistä ja kokemuksista uudesta laista. Vuonna 2010 voimaan tulleesta laista on tehty opinnäytetöitä, mutta ei pelkästään osakkeenomistajan näkökulmasta. Useampia töitä on tehty isännöitsijän näkökulmasta ja johonkin työhön on sisällytetty myös osakkeenomistajan näkökulmaa, mutta kyseisessä työssä ei ollut haastateltu osakkeenomistajia ollenkaan. Omassa työssäni haluan tuoda esille osakkeenomistajien mielipiteet toteuttamalla heille kyselyn. Tällä tavalla saadaan julki lain todenmukaiset vaikutukset osakkeenomistajiin. Laki koskettaa noin kahta miljoonaa suomalaista ja on mielestäni hienoa ja erittäin tärkeääkin saada tutkimustuloksia edes pienestä osasta tätä joukkoa.

Aiheesta on saatavilla mielestäni riittävästi materiaalia, enkä usko materiaalin saatavuuden muodostuvan ongelmaksi työn edetessä. Lain voimaantulosta on sen verran aikaa, että aiheesta on ennätetty tehdä kirjoja ja internetistä ja lehdistä tuntuisi saavan paljon tietoa. Enemmänkin minua huolestuttaa tutkittavalta kohderyhmältä haastateluista saatavat vastaukset. Mikäli en saa tutkimukseeni riittävästi tietoa, eli jos osakkeenomistajat eivät ole perillä uudesta laista ja jos heille ei ole tullut vielä kokemuksia



muutos- ja kunnossapitotöistä, on johtopäätöksiä vaikea tehdä. Lain tuoreus saattaa siis aiheuttaa sen, ettei sitä ole mahdollisesti sisäistetty ja mielipiteitä ei ole ehtinyt muodostua suuntaan taikka toiseen. Pahin mahdollinen uhkakuva on, ettei osakkeenomistaja ole tehnyt ollenkaan kunnossapitotöitä ja he eivät pysty vastaamaan kysymyksiin ollenkaan kokemusten osalta. Uskon kuitenkin siihen, että kyselyn teettäminen suurella joukolla edesauttaa tutkimusta hyödyttäviä vastauksien saamista.

## 1.2 Tutkimuksen tarkoitus

Tutkimuksen tarkoituksena on laatia toimeksiantajalleni, eli isännöintitoimistolle tutkimus osakkeenomistajien tietoisuudesta ja käyttäytymisestä uutta asunto-osakeyhtiölakia kohtaan. Osakkaan tulisi hoitaa kunnossapito- ja muutostyöt lain edellyttämällä tavalla ja tutkimukseni tavoitteena onkin selvittää, ovatko osakkeenomistajat toimineet oikein kunnossapito- ja muutostöiden osalta, mistä ja miten he ovat saaneet tietoa kunnossapito- ja muutostöistä. Jos osakkaiden tietämyksessä havaitaan puutteellisuutta tutkimuksen valossa, niin se on varmasti korjattavissa. Jos osakkaiden tietämys havaitaan puutteelliseksi, niin isännöitsijöiden ja taloyhtiöiden olisi hyvä pohtia keinoja, miten tietoa voitaisiin jakaa osakkaille. Tulosten tarkastelussa tulee ottaa tietysti huomioon lain lyhyt voimassaoloaika ja se, että maallikot saattavat kokea lakimuutokset vieraana ja vaikeina asioille, etenkin jos aiheeseen ei ole joutunut paneutumaan.

Opinnäytetyössäni on tarkoitus ensin kertoa yleisesti tärkeimmät seikat uudesta asunto-osakeyhtiölaista ja sen jälkeen käydä läpi tutkimustulokset ja lopuksi pohtia johtopäätökset saamistani kyselytuloksista. Tarkoituksena ei ole syventyä sellaisiin seikkoihin laissa, jotka eivät kosketa läheisesti osakkeenomistajia. Työn tarkoituksena on myös opiskella lisää uudesta laista ja tietysti itse tutkimuksen tekemisestä.

## 1.3 Tutkimusmenetelmät

Tutkimusote opinnäytetyössäni on kvantitatiivinen ja se toteutetaan kyselylomaketutkimuksena. Tutkimusta tukevat asunto-osakkeenomistajille toteutettu kysely, jotta saadaan oikea ja tarvittava näkökulma tutkittavaan aiheeseen. Katsoin lomakehaastattelun olevanärkevin ratkaisu tämäntyyppiseen tutkimukseen, sillä tavoitteena on saada mahdollisimman paljon vastauksia, jotta tutkimusta voidaan pitää ylipäättään luotet-

tavana. Vastauksien perusteella yritän saada yleistettäviä päätelmiä aikaiseksi. (Hirsijärvi ym. 2008, 175). Ongelmana ei ole löytää tutkimukseen vastaajia, sillä osakkeenomistajia löytyy paljon Päijät-Hämeen alueelta, vaan isommaksi ongelmaksi saattaa muodostua se, miten osakkaat saadaan vastaamaan tutkimukseen ja palauttamaan lomake.

Tutkimuksen kohderyhmälle lähetettiin päijäthämäläisen isännöitsijätoimiston avustuksella yhtiökokouskutsun mukana kyselykaavakkeet ja palautusohjeet. Yhtiökokouskutsuja lähti yhteensä 210 kappaletta. Kuten Hirsijärvi, Remes ja Sajavaara toteavat teoksessaan Tutki ja kirjoita (2008, 191), että suurelle joukolle lähetetty lomake ei tuota korkeaa vastausprosenttia, parhaimmillaan 30–40 prosenttia lähetetyistä lomakkeista. Tällä tyylillä halusin antaa vastaajille mahdollisuuden keskittyä ja paneutua omassa rauhassa vastaamaan lähettämäni kyselylomakkeeseen. Osakkeenomistajille kerrottiin lomakkeessa, että heillä on mahdollisuus palauttaa kyselylomake yhtiökokouksessa tai suoraan isännöitsijän toimistolle. Yhtiökokouskirjeessä oli myös isännöitsijätoimiston yhteystiedot, joten osakkeenomistaja sai palauttaa kyselylomakkeen myös postitse. Näin saatiin varmistettua vastaajien henkilöllisyyden tunnistamattomuus. Pääasiallisesti kyselylomakkeita tuli takaisin yhtiökokousten yhteydessä.

Tiedonkeruu kyselylomakkeen avulla on tässä tapauksessa paljon tehokkaampi, kuin esimerkiksi teemahaastattelu, joka veisi tutkijalta paljon aikaa. Teemahaastattelussa kun haastattelijan olisi kohdattava haastateltava aina kasvokkain. Henkilökohtaisesti käytävissä haastatteluissa olisi myös nauhoitettava ja litteroitava käyty keskustelu. Haastatteluhetkellä on vaikea muuten tehdä kattavia muistiinpanoja ja siksi en suosi sitä tiedonkeruumenetelmää tässä työssä. Tämänkaltaiseen tutkimukseen ei löydy aikataulun puitteissa resursseja tällä hetkellä, siksi valitsin kyseisen tiedonkeruumenetelmän.

Kyselylomake on työn liitteenä numero 1, ja se on rakennettu vastaajaystävälliseksi, sillä kysymykset on tiivistetty kahteen sivuun. Tähän sivumäärään on kuitenkin mahdollista sisällyttää mielestäni olennaiset ja tarvittavat kysymykset, jotka riittävät tukemaan tutkimustyötäni. Kysymykset ovat ymmärrettävissä tavallisen maallikon silmin, eli ne on muotoiltu niin, ettei tule riskiä väärinymmärryksestä tai ettei sinne ole esimerkiksi sijoitettu maallikoille vaikeasti ymmärrettäviä lakipykälä ja niiden vaikutuksia. Tällaiset seikat vaikuttavat vastaajien kiinnostukseen negatiivisesti, jos asioita

ei ymmärretä. Tämä lisää siis riskiä siihen, ettei kysymyksiin vastata ollenkaan tai vastataan ympärilyövästi, mikä ei taas palvele tutkimustyötä ja tutkijaa.

Kyselylomake koostuu avoimista kysymyksistä ja monivalintakysymyksistä. Avoimista kysymyksistä on mahdollista saada tarkempaa tietoa tutkittavasta aiheesta ja vastaajien mielipiteitä ja kokemuksia uudesta laista. Monivalintakysymykset taas eivät ole yhtä laadukkaita kuin avoimet kysymykset, mutta nämä ovat vastaajille mielekkäämpiä vastata ja siksi halusinkin valita niitä kyselyyni. Mielestäni kuitenkin hyvin laadittu monivalintakysymys mahdollistaa laadukkaan tiedonsaannin. Monivalintakysymykseen myös vastataan herkemmin, kun taas avoimeen kysymykseen saatetaan jättää helpommin vastaamatta kokonaan.

## 2 ASUNTO- OSAKEYHTIÖLAKI

### 2.1 Lain valmistelu

Uusi asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010 ja tämä laki korvaa kokonaisuudessaan aikaisemman osakeyhtiölain säännökset, jotka ovat peräisin vuodelta 1991. Ensimmäinen asunto- osakelaki on vuodelta 1926. Uusi voimassa oleva laki on huomattavasti laajempi ja sisältää enemmän sovellettavia pykäläitä. Asunto-osakeyhtiöt ovat kokeneet suuren muutoksen uuden lain tullessa voimaan, sillä yhtiökokouksissa on esitettävä vuosittain pidemmän aikavälin selvitykset taloyhtiössä tapahtuneista ja suunnitteilla olevista kunnossapito- ja muutostöistä, sekä toiminnantarkastusjärjestelmä. Yhtiön ja osakkaiden välinen kunnossapitovastuun jakautuminen onkin yksi merkittävimmistä muutoksista ja sitä on yritetty selkeyttää muun muassa vastuunjakotaulukolla. (Kuhanen, P. Kanerva, A. Furuholm, M. & Kinnunen, H. 2011, 7.)

### 2.2 Lain soveltaminen asunto- osakeyhtiöön

Uutta asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan ainoastaan asunto-osakeyhtiöihin, jotka täyttävät asunto-osakeyhtiön tunnusmerkit. Asunto-osakeyhtiön tunnusmerkkeinä ja tarkoituksena on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa, jossa huoneistojen pinta- alasta yli puolet on osakkeenomistajien hallinnassa olevia asuntoja. (Kuhanen ym. 2010, 52.)

Asunto-osakeyhtiön tavoitteena ei ole kerätä voittoa, vaan se on voittoa tavoittelematon yhtiö. Yhtiössä kerätään varoja osakkailta kulujen kattamiseksi yhtiövastikkeena. Jokainen osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiölle yhtiövastiketta. Yhtiö huolehtii hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten kunnossapidosta yhtiöjärjestyksen ja perustamissopimuksen mukaisesti. Yhtiön kaikkien toimien pitää liittyä kiinteistön hallitsemiseen. (Kuhanen ym. 2010, 68–69.) Yhtiön on mahdollista kuitenkin harjoittaa sellaista pääasialliseen toimintaan liittyvää toimintaa, jos siihen ei liity samanlaista riskiä kuin elinkeinotoimintaan. Osakkaiden suostumuksella voidaan myös harjoittaa sellaista toimintaa, johon liittyy liiketoimintariski. Yhtiöllä on oikeus vuokrata omistamiaan asuntoja yhtiön ulkopuolisille. (Jauhiainen, J., Järvinen, T.A. & Nevala, T. 2010, 21.)

### 2.3 Rakenne ja soveltamisala

Asunto- osakeyhtiölaki on jaettu kolmeen osaan ja luvut on järjestetty niin, että keskeisimmät ja useimmin sovellettavat säännökset sijaitsevat lain alkupäässä. I osa sisältää säännökset lain soveltamisalasta, yhtiöjärjestyksestä, osakkeista ja yhtiövastikkeesta. Lain II osa sisältää kunnossapitoa ja muutostöitä koskevia säännöksiä. III osa koskee hallintoa, kuten säännöksiä yhtiön johdosta, ja edustamisesta, yhtiökokouksesta, yhtiön varoihin liittyvistä säännöksistä. Asunto- osakeyhtiölakia sovelletaan asunto- osakeyhtiöihin ja niin sanottuihin kvasiasunto- osakeyhtiöihin, jotka on rekisteröity ennen 1.3.1926. Lakia sovelletaan myös keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, jos yhtiö on perustettu 1.1.1992 jälkeen tai jos yhtiöjärjestyksessä näin määrätään. Laki on mahdollista soveltaa niin, ettei olemassa olevien yhtiöiden yhtiöjärjestyksiä ole ollut pakko muuttaa heti lain tultua voimaan. Mikäli yhtiöjärjestys ei vastaa lain säännöksiä, ohittaa laki siinä tapauksessa yhtiöjärjestyksen määräyksen. Kun yhtiössä tulee tarve muuttaa yhtiöjärjestystä, niin se tulee muuttaa voimassaolevan lain mukaiseksi. (Kuhanen ym. 2011, 9–10.)

### 2.4 Uuden lain tavoitteet

Uusi laki on tuonut asunto- osakeyhtiöihin kokonaan uusia periaatteita ja velvollisuuksia. (Kuhanen ym. 2011, 7.) Uudella lailla on haluttu palvella paremmin asunto-osakeyhtiöitä ja siitä on lisäksi tehty helpommin ymmärrettävä kokonaisuus. Osakkeenomistajan ja yhtiön vastuita selvennetään muun muassa vahingonkorvausvastui-

den osalta. Asunto- osakeyhtiöitä on olemassa monen kokoisia, suuria ja myös erittäin pieniä, muutaman asukkaan yhtiöitä. Juuri näitä pieniä yhtiöitä on haluttu ottaa uudessa laissa huomioon. (Sillanpää ym. 2010, 16.) Pienissä yhtiöissä kun ei välttämättä ole resursseja hoitaa yhtiön asioita yhtä lailla kuin isoissa yhtiöissä, kuten isännöitsijän palkkaaminen, joka on kiinteistöalan ammattilainen (Uusi asunto-osakeyhtiölaki voimaan heinäkuussa 2010).

Suomen rakennuskanta vanhenee ja rakennustekniikka ja asuinkiinteistöjä koskevat viranomaisvaatimukset muuttuvat, samalla kasvaa tarve myös kiinteistöjen uudistuksiin ja korjauksiin. Samat tekijät vaikuttavat myös tarpeeseen vastuiden selvittämiseen asunto- osakeyhtiöissä. Eli jos kiinteistössä sattuu vahinkoa tämän ikääntymisen vuoksi, niin on selkeämpää lähteä korjaamaan kiinteistöä, kun tiedetään, kuka on vastuussa mistäkin osasta. Toisin sanoen tiedetään, kuka on velvollinen maksamaan eri rakennuksen osien korjauksen. Uudessa laissa on haluttu helpottaa päätöksentekoa, joka osaltaan edistää kunnossapitotöiden aloittamista. Uusi laki on tuonut tullessaan menettelytapojen muutoksia ja selvennyksiä korjaus- ja kunnossapitovastuun osalle. Suositeltavaa kuitenkin on, että yhtiöjärjestyksessä määrättäisiin tarkemmin kunnossapitovastuuta lain säännöksiä lisäksi. (HE 24/2009 vp, 14.)

### 3 ASUNTO- OSAKEYHTIÖ

Suomalainen asunto-osakeyhtiön on ainutlaatuinen maailmassa, sillä yhtiö on demokraattinen, jossa päätetään asioista yhdessä ja maksetaan myös kulut yhdessä. Vain harvassa maassa on vastaavanlaista järjestelmää käytössä. Suomessa asunto-osakeyhtiöiden määrä lisääntyi huomattavasti 1960 - 1970-luvuilla, sillä silloin rakennettiin paljon kerrostaloalueita. Nykyään Suomessa asunto- osakeyhtiöiden määrä kasvaa tuhannella yhtiöllä vuodessa, eli asunto-osakeyhtiön suosio on edelleen kova. Tämänhetkinen verotusjärjestelmä myös suosii asunto- osakeyhtiömuotoista asumista etenkin ensiasunnon ostajan näkökulmasta. (Grass ym. 2010, 19.) Ensiasuntoa ostavan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa ensimmäisestä, kodiksi tarkoitettusta asunnostaan. Varainsiirtovero on suuruudeltaan 1,6 prosenttia asunto-osakkeen kauppahinnasta. (Ensimmäinen oma asunto.)

Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on asumistarpeen tyydyttäminen, eikä esimerkiksi osakeyhtiön lailla voiton tuottaminen. Asunto-osakeyhtiönä pidetään yhtiötä, jonka

tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta tai sen osaa, jossa yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajilla on oikeus hallita yhtiön omistamassa rakennuksessa tiettyä huoneistoa tai muuta tilaa kuten autotallia. Osakkeenomistajat maksavat vastiketta hallitsemistaan huoneistoista ja näiden varojen turvin yhtiö pitää huolta rakennuksen lämmityksestä ja ylläpidosta ja muista kustannuksista. Yhtiön jokainen osake tuottaa oikeuden hallita huoneistoa tai sen osaa. (Kasso, M. s.13–14.) Asunto-osakkeen hallintaa voidaan pitää yhtä pysyvänä ratkaisuna kuin omistusoikeutta. Hallintaoikeutta ei ole mahdollista rajoittaa esimerkiksi pienentämällä huoneistoa, paitsi asunto-osakeyhtiölaissa säännellyllä tavalla. (Jauhiainen ym. s.13.)

Suomalaisista noin kaksi miljoonaa asuu tällä hetkellä asunto-osakeyhtiössä, ja tämä määrä on erittäin merkittävä osa koko Suomen väestöstä. (Mikä on kiinteistöliitto.) Voidaan siis todeta, että melkein puolet Suomen väestöstä asuu asunto-osakeyhtiössä, joko omistamassaan tai toisen henkilön omistamassa asunnossa. Asunto-osakeyhtiöitä oli vuoden 2010 lopussa noin 81 900 kappaletta.

28 % asunto-osakeyhtiöistä sijaitsee pääkaupunkiseudulla, Turun seudulla 8 % ja Tampereen seudulla 8 %, Oulun seudulla 6 %, Jyväskylän seudulla 5 %. Kuopion ja Porin seudulla kummallakin 4 % ja Seinäjoen, Kotkan, Hämeenlinnan ja Lahden seudulla 3 %. Asunto-osakeyhtiöt siis sijoittuvat isojen asutuskeskusten lähetyville. (Sillanpää ym. 2010, 15,16.) Omistusasunto on monelle suomalaiselle usein ainoa ja suurin sijoitus. Asunnon arvo on riippuvainen muun muassa sen sijainnista, yhtiön kunnosta ja markkinatilanteesta. (Asuntojen hinnat ja hinnan arviointi.)

Asunto-osakeyhtiö muistuttaa hallinnollisesti osakeyhtiötä. Ylintä päätösvaltaa käyttää siis yhtiökokous ja hallitus yhdessä isännöitsijän kanssa toimeenpanevat päätökset. Asunto-osakeyhtiö on kirjanpitovelvollinen ja sen on noudatettava kirjanpitolakia. Jos yhtiössä on yli 30 huoneistoa, niin yhtiöön on valittava tilintarkastaja. Jos yhtiössä on alle 30 huoneistoa, niin on mahdollista valita yhtiöön toiminnantarkastaja tilintarkastajan sijaan. (Sillanpää ym. 2010, 14.) Kyseinen menettely kuitenkin edellyttää yhtiöjärjestyksessä olevan määräyksen poistamista. Uuden lain astuessa voimaan tilintarkastusta ei voi suorittaa maallikkotilintarkastaja, vaan henkilöllä tulee olla suoritettuna KHT- tai HTM-tilintarkastajan koulutus (Kuhanen ym. 2011, 40).

### 3.1 Yhtiöjärjestys

Jokaiselle asunto- osakeyhtiöllä on oltava yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestys laaditaan aina yhtiötä perustettaessa. Asunto-osakeyhtiön tulee noudattaa yhtiöjärjestystä ja pidettävä huoli siitä, ettei yhtiöjärjestys ole ristiriidassa muiden viranomaissäännösten kanssa. Yhtä lailla osakkeenomistajien tulee noudattaa yhtiöjärjestystä ja heillä on velvollisuus olla tietoisia sen sisällöstä. (Tietoa yhtiöjärjestyksestä.)

Yhtiöjärjestyksen sisällöstä on lakisääteiset määräykset, eli yhtiöjärjestyksen tulee sisältää vähintään seuraavat tiedot: yhtiön toiminimi, yhtiön kotipaikka, yhtiön hallitsemien kiinteistöjen ja rakennusten sijainti ja hallintaperuste, osakehuoneistojen sijainti kiinteistössä, huoneistojen pinta- alat, huoneiden lukumäärät, osakehuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet ja niiden numerot, yhtiön hallinnassa olevat tilat, yhtiövastikkeen määrä, perusteet ja maininta kuka määrää vastikkeen. (Jauhiainen ym. 2010, 39.) Myös tilikaudesta pitää olla maininta yhtiöjärjestyksessä tai yhtiön perustamissopimuksessa. Edellä mainittujen säännösten lisäksi yhtiöjärjestys saa sisältää muitakin määräyksiä, jotka mahdollisesti poikkeavat laista. Tällaisia poikkeamia voi olla kunnossapitovastuun jakautuminen tai hallituksen jäsenten lukumäärä. Laissa pitää olla kuitenkin lupa, että säännöksestä saa poiketa yhtiöjärjestyksessä. (Sillanpää ym. 2010, 29–30.)

### 3.2 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiöjärjestystä on mahdollisuus muuttaa yhtiökokouksen päätöksellä. Päätökset eivät toteudu välttämättä kovinkaan helposti. Jotta yhtiöjärjestystä voidaan muuttaa, niin muutosta pitää kannattaa yhtiökokouksessa kahden kolmasosan määräenemmistö. Laissa on tiettyjä kohtia, joissa yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on säädetty tiukemmat vaatimukset. Kun osakkeiden tuottamaa hallintaoikeutta muutetaan tai lisätään osakkaan maksuvelvoitetta, tarvitaan määräenemmistön lisäksi myös niiden osakkaiden suostumus, keitä määräys koskee. Lupaa ei kuitenkaan tarvita, kun muutetaan esimerkiksi veden vastikemaksu kulutusperusteiseksi. Yhtiöjärjestystä on mahdollisuus myös kohtuullistaa, jos se aiheuttaa toisille osakkeenomistajille huomattavaa rasisitusta verrattuna muihin osakkeenomistajiin. (Tietoa yhtiöjärjestyksestä.)

Yhtiöjärjestys on muutettava viimeistään siinä vaiheessa uuden lain mukaiseksi, kun yhtiöjärjestystä muutetaan. Vanhaa yhtiöjärjestystä on mahdollista käyttää, kunhan yhtiössä ollaan tietoisia uuden lain tuomista muutoksista ja muutokset otetaan huomioon. Taloyhtiön kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestyksen tiedot on selvitettävä ennen muutoksien tekemistä. Kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys osoittavat mahdolliset muutostarpeet. (Tietoa yhtiöjärjestyksestä.)

## 4 OSAKKEET JA YHTIÖVASTIKE

### 4.1 Osakkeet

Osakkeenomistajalla on osuus asunto-osakeyhtiössä. Osakkeen hallitseminen tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä tai laissa määrättyä yhtiön hallinnassa olevaa osaa. Osakkeen omistaminen tuo omistajalleen erilaisia oikeuksia ja velvollisuuksia. Oikeuksia ovat huoneiston hallintaoikeus ja yhtiökokoukseen osallistuminen, velvollisuuksiin kuuluu yhtiövastikkeen maksaminen. Osakkeisiin liittyvä velvollisuus maksaa vastiketta saattaa vaihdella eri osakkeiden kohdalla. Hallintaoikeudet ovat määrätty yhtiöjärjestyksessä ja ellei toisin määrätä, niin osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet. (Jauhiainen ym. 2010, 49.), Jokainen osake tuottaa hieman erilaiset hallintaoikeudet, kuin yhtiön toiset osakkeet (Sillanpää ym. 2010, 38).

Kun osakkeet vaihtavat omistajaa, on uudella omistajalla mahdollisuus käyttää oikeuksiaan vasta, kun hänet on merkitty osakeluetteloon tai ilmoitus on tullut yhtiön tietoon. Uudella omistajalla on oikeus saada osakehuoneisto hallintaansa, kun yhtiö on saanut tiedon omistuksesta yhtiövastikkeen perimistä varten. Omistuksen vaihdossa ei ole siis olennaista se, milloin saanto on merkitty osakeluetteloon. Yhtiö kuitenkin haluaa ilmoituksen omistuksen siirrosta, jonka uusi omistaja voi antaa isännöitsijälle tai hallituksen jäsenelle. (Sillanpää ym. 2010, 44.)

Yhtiöllä on velvollisuus antaa osakeluetteloon merkitylle osakkeenomistajalle osakekirja hänen omistuksestaan. Osakekirjan pitää olla painettuna painolaitoksessa, jossa on mahdollisuus varmuuspainatukseen ja luotettava paikka, missä ei voida epäillä osakekirjojen uudelleen painamista. (Sillanpää ym. 2010, 42.)



## 4.2 Lunastuslauseke

Lunastuslausekkeessa määrätään, keillä kaikilla on lunastusoikeus osakkeeseen. Yhtiöjärjestyksessä voidaan myös määrätä, että yhtiöllä, osakkeenomistajalla tai muulla henkilöllä on oikeus lunastaa osake sellaisissa tapauksissa, kun omistusoikeus osakkeeseen siirtyy toiselle ja luovuttajana on joku muu kuin yhtiö. Useimmiten lunastusoikeus on kuitenkin annettu osakkeenomistajalle. Osakkeenomistajana pidetään sitä, joka on merkitty osakeluetteloon osakkeenomistajaksi tai sitä, joka on luotettavasti muulla tavoin ilmoittanut saannostaan yhtiölle. Osakekirjassa on oltava selkeä maininta lunastuslausekkeesta. Jos lunastuslausekkeesta ei käy ilmi lunastusoikeus tai lunastukseen oikeutetut, voi lauseke olla tällöin pätemätön. Lunastusoikeus häviää myös sellaisessa tilanteessa, jossa osakkeenomistaja luovuttaa omistusoikeutensa ennen lunastusvaatimuksen esittämistä. Uudessa laissa on oletettavasti säännökset lunastusoikeuden sisällöstä, sillä lunastukseen liittyvät menettelytavat aiheuttivat vanhan lain aikaan paljon epäselvyyttä. Laissa on lunastuslausekkeisiin, sekä vanhoihin että uusiin, sovellettavia pakottavia säännöksiä lunastusmenettelystä. (Jauhiainen ym. 2010, 64–66.)

Lunastusoikeutta ei välttämättä tietyissä omistuksenluovutustapauksissa aina ole. Yhtiöjärjestyksessä voidaan poiketa oletettavasti säännöistä. Jos osakkeen saaja on yhtiön nykyinen osakkeenomistaja, perimään oikeutettu luovuttajan sukulainen tai avopuoliso tai rekisteröidyssä parisuhteessa oleva henkilö, lunastusoikeutta ei ole. Sukulaisiksi määritellään luovutuksensaajan lapset tai heidän jälkeläiset, vanhemmat, sisarukset tai heidän jälkeläiset, isovanhemmat tai heidän lapsensa. Lähin sukulainen, joka jää säännöksen ulkopuolelle on serkku, sillä serkut eivät myöskään perintökaaren mukaan peri. (Jauhiainen ym. 2010, 70–71; Sillanpää ym. 2010, 51.)

Osakkeen lunastushinta on osakkeen käypä hinta, josta on osakkeiden kaupassa tai vaihdossa osapuolten kesken sovittu. Osakkeen lunastushinnasta voidaan määrätä yhtiöjärjestyksessä oletettavasti säännöksestä poiketen. Lunastushinnan määräytymistä voidaan täsmentää lain oletettavasti säännöksen perusteella. Osakkeen siirtymisestä on ilmoitettava hallitukselle ja hallituksen on ilmoitettava tästä lunastukseen oikeutetulle. Yhtiöllä on kaksi viikkoa aikaa ilmoittaa lunastukseen oikeutetulle siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle. Tässä ajassa lunastukseen oikeutetulla on velvollisuus ilmoittaa päätöksestään. Yhtiöjärjestyksellä voidaan poiketa kahden viikon määräajasta ainoastaan lyhentämällä aikaa, pidentäminen ei ole sallittua. Jos yhtiöllä

on lunastusoikeus, niin kyseisiä toimenpiteitä ei tarvita. Lunastukseen oikeutetun tulee ilmoittaa lunastusoikeuden käyttämisestä yhtiölle kuukauden sisällä siitä, kun hallitukselle on ilmoitettu osakkeen siirtämisestä. Yhtiöllä on lain oletettasäännöksen mukaan etuoikeus lunastukseen, mutta yhtiöjärjestyksellä voidaan muuttaa osakkeenomistajat etusijalle ja heidän jättäessä lunastusoikeus käyttämättä, lunastusoikeus siirtyisi yhtiölle. (Sillanpää ym. 2010, 53–54.)

#### 4.3 Osakekirjan sisältö

Osakekirjasta pitää löytyä vähintään seuraavat tiedot: yhtiön toiminimi, yritystunnus ja yhteisötunnus, osakkeiden järjestysnumerot tai osakkeiden lukumäärä ja osakekirjan järjestysnumero, osakehuoneiston hallintaan osoittava osakeryhmä, maininta lunastuslausekkeesta, jos määräys löytyy yhtiöjärjestyksestä sekä laissa määrätty tiedot, jotka pitää merkitä osakekirjaan. Osakekirjaan pitää määrätä päivämäärä ja yhtiön hallituksen jäsenien, joita tulee olla päätösvaltainen määrä, heidän allekirjoitus. Osakekirjaan on tehtävä muutoksia harvoissa tapauksissa, joissa hallinto-oikeuden kohde on muuttunut tai osakkeenomistajan oikeudet ovat muuttuneet yhtiöjärjestyksen muutoksen vuoksi. (Sillanpää ym. 2010, 40–41.)

#### 4.4 Osakeluettelo

Yhtiön hallituksen on pidettävä luotettavaa ja ajantasaista luetteloa yhtiön osakkaista. Osakeluettelo on laadittava heti yhtiötä perustettaessa. Luettelo tulee olla saatavissa kirjallisessa muodossa, jos osakas mahdollisesti haluaa nähdä luettelon jäljennöksen. Osakeluettelo tulee laatia heti yhtiön perustettaessa ja luettelon tulee olla aina ajan tasalla. Osakeluetteloon merkitään yhtiön osakkeet huoneistoittain numerojärjestyksessä, milloin osakekirja on annettu ja minkä huoneiston hallintaan osakkeenomistajalla on oikeus. Merkittävimmät tiedot osakkeenomistajasta on myös kirjattava, kuten nimi, osoite ja syntymäpaikka. Omistusoikeuden muutoksesta on tehtävä selvitys yhtiölle välittömästi ja osakkeenomistaja on vastuussa ilmoituksen tekemisestä. On myös mahdollista, että osakkeesta luopunut omistaja voi tehdä ilmoituksen luovutuksestaan yhtiölle. Yhtiön on merkittävää muutokset viipymättä osakeluetteloon, mutta kuitenkin vasta ilmoituksen saatuaan. Yhtiön on varmistettava ilmoituksen luotettavuus osakkeen saajan hallussa olevasta osake- ja saantoasiakirjasta ja todistuksesta, että varain-

siirtovero on maksettu. Muutoksia merkittäessä päiväys tulee laittaa aina ylös. (Asunto-osakeyhtiölaki.)

Mahdolliset hallintaoikeuden rajoitukset tulee merkitä myös, jos ne vaikuttavat luovutukseen ilman käyttöoikeuden haltijan suostumusta. Kyseisissä tapauksissa käyttöoikeuden haltijan on ilmoitettava itse yhtiölle rajoituksesta ja tällöin yhtiö on velvollinen merkitsemään tiedot osakeluetteloon. Uutta osakkeenomistajaa merkittäessä osakeluetteloon, poistetaan vanhan omistajan tiedot listasta. Uusi laki kuitenkin velvoittaa säilyttämään entisten omistajien tiedot 10 vuotta muun muassa korjaus- ja kunnossapitovastuiden takia. Tiedot entisistä osakkeenomistajista tulee siis säilyttää omassa luettelossa osakeluettelon yhteydessä. (Sillanpää ym. 2010, 45.) Osakeluettelo on julkinen asiakirja ja kenellä tahansa on oikeus tutustua siihen tai vastaavasti saada jäljennös osakeluettelosta kohtuullisessa ajassa. (Sillanpää ym. 2010, 46.)

#### 4.5 Kiinteistön ja rakennusten kunnossapito

Kiinteistön ja rakennusten kunnossapidosta ja käytöstä aiheutuu kuukausittain kustannuksia ja näitä maksuja maksetaan usein ulkopuoliselle taholle. Kustannuksia syntyy kiinteistön lämmityksestä, vesi- ja jätevesimaksuista ja puhtaanapidosta. Lakisääteiset vakuutukset ja katumaksut aiheuttavat menoja yhtiölle. Kiinteistön ylläpidosta huolehtiville, kuten huoltoyhtiölle suoritetaan myös maksuja. Huoltoyhtiö pitää huolen kiinteistöstä ja kiinteistön huoltamista varten joudutaan usein palkkaamaan ammattihenkilö, erilaiset työvälineet ja koneet ovat myös tarpeen ja aiheuttavat luonnollisesti kuluja. Työvälineiden käyttö aiheuttaa myös kustannuksia ja tietysti ajan saatossa niiden huolto ja uusiminen. Yhtiön hallinnolliset kustannukset muodostuvat isännöitsijän ja tilintarkastajien palkkiot, kokousten järjestämispalkkiot, kokouspalkkiot, toimistokulut ovat myös vastikkeella katettavia kuluja. Yhtiölle kuuluvien rakennusten kunnon ylläpitäminen voidaan laskea myös kunnossapidoksi ja näin se on myös vastikkeella katettava kulu. (Jauhiainen ym. 2010, 123.)

#### 4.6 Kiinteistön perusparannus ja lisärakentaminen

Rakennusten ajanmukaistaminen saattaa aiheuttaa perusparannuksen tarvetta, vaikka rakennusvaiheessa olisi noudatettu ajanmukaisia rakennusvaatimuksia. Uudistukset, jolla asunnot saatetaan ajanmukaisiksi ja niiden kunnossapito voidaan rahoittaa vas-

tikkeella, jos päätökset on tehty lain edellyttämällä tavalla. Ajanmukaistaminen saattaa aiheuttaa osakkeenomistajille velvollisuuden maksaa lisää pääomaa yhtiöön, jonka seurauksena yhtiön omaisuuden arvo kasvaa. Tämä poikkeuksellinen periaate on tarpeen, sillä rakennuskanta pyritään pitämään ajanmukaisessa kunnossa. Osakkaiden suostumuksella huoneistot voidaan uudistaa meneillä olevan ajankohdan tavanmukaisia minimivaatimuksia paremmiksikin. Uudistusten toteuttamista, käyttöä ja kunnossapitoa varten voidaan periä hankekohtaista vastiketta. Vastiketta peritään hankkeeseen osallistuneilta osakkailta tai siihen myöhemmin liittyneiltä osakkailta. Hankkeeseen liittyvät kustannusongelmat selkiytyvät ja päätöksenteko helpottuu. (Jauhiainen ym. 2010, 124–125.)

#### 4.7 Yhtiön tai kiinteistön käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinta

Yhteishankinta koskee kiinteistön käyttöä koskevia palveluita, joita yleisesti hankitaan vastikerahoitteisesti, kuten huoneistojen lämmitys, vesi- ja jätehuolto ja tietoliikennepalvelut. Useimmiten vastikehankinta vaikuttaa hankinnan hintaan ja näin saadaan säästöä asumiskustannuksiin. (Jauhiainen ym. 2010, 126.)

#### 4.8 Muut yhtiölle kuuluvat velvoitteet

Kiinteistöverojen ja vastaavien kulujen lisäksi sopimusveloitteet ja yhtiön saatavien ja riita- asioiden oikeudenkäyntikulut ovat vastikkeella katettavia kuluja. Oikeudenkäyntikulut voivat muodostua mm. riita-asioiden hoitamisesta aiheutuvista yhtiön edustamiskuluista. Yleisesti ottaen osakkaiden on katettava veloitteet, jotka perustuvat yhtiötä sitoviin sitoumuksiin tai tuomioistuimen päätöksiin. (Jauhiainen ym. 2010, 127.)

#### 4.9 Muut osakkaalle osoitettavat maksut

Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä muitakin kiinteistöön ja rakennuksen käyttöön liittyviä hankintoja maksettavaksi vastikkeena. Tällaisia vastikkeita ovat hoito- ja pääomavastikkeet, joilla on eri perusteet. Taloyhtiön remontoidessa lainarahalla, osakkaat maksavat rahoitusvastikkeen muodossa yhtiölle niin sanotusti lyhennystä. Näillä yhtiölle kuukausittain kertyvistä varoista taloyhtiö maksaa lainasta kertyneet lyhennykset ja korot. Osakas saa valita, maksaako oman osuutensa lainasummasta

kerralla pois vai joka kuukausi rahoitusvastikkeena. Yhtiön on mahdollista alkaa keräyttämään varoja tulevia suuria remontteja varten rahoitusvastikkeena. Etukäteen säästäminen on hyvä keino ennakoida tulevia menoja. Taloyhtiö ei kuitenkaan saa tuottaa voittoa. Ennakkoon säästetyistä varoista saattaa joutua maksamaan tuloveroa. Taloyhtiön on mahdollista torjua edellä mainittua tilannetta taloyhtiölle soveltuvalla rahoitintimenettelyllä tai asuintalovarauksen avulla. (Taloyhtiöillä useita keinoja rahoittaa remontit, 26.)

Yhtiöllä on oikeus kuitenkin periä vain yhtiöjärjestyksessä mainitun yhtiövastikkeen tai muun yhtiöjärjestykseen perustuvan lisämaksun (Kuhanen ym. 2010, 168).

#### 4.10 Yhtiövastike

Osakkeenomistajat ovat velvollisia maksamaan yhtiövastiketta kattamaan yhtiön menoja, sillä useimmiten yhtiöllä ei ole muita tulonlähteitä kuin yhtiövastikkeet. Uudella lailla haluttiin selventää yhtiövastikkeen merkitystä osakkeenomistajille. Yhtiövastike on osakkeenomistajalle kuuluva maksuosuus yhtiölle koituvista menoista, eikä esimerkiksi korvaus huoneiston käytöstä. Seuraavat kulut voidaankin kattaa yhtiövastikkeella kiinteistön hankinta, kiinteistön rakennusten kunnossapito, kiinteistön perusrannus ja lisärakentaminen, yhtiön tai kiinteistön käyttöön liittyvän hyödykkeen hankinta ja muut yhtiölle kuuluvat velvoitteet. (Sillanpää ym. 2010, 62- 63.)

#### 4.11 Yhtiövastikkeen maksuperusteet

Yhtiövastikkeen maksuperusteet määrätään yhtiöjärjestyksessä. Maksuperusteita voi olla erilaisia, kuten lattiapinta- ala, osakkeiden lukumäärä tai veden, sähkön, lämmön todellinen tai arvioitava kulutus. Yhtiöjärjestyksessä voidaan myös määrätä, että maksuvelvollisuus kuuluu vain tietyille osakkeenomistajille. Yleisin maksuperuste on huoneiston lattiapinta-alan mukaan. Yhtiön tulee olla tietoinen huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärästä ja asukas on siten velvollinen ilmoittamaan tästä yhtiölle. Etenkin sellaisissa tilanteissa, kun maksuperusteena on asukkaiden lukumäärä. Yhtiö voi periä myöhemmin asukkaalta maksuja, jos hän on jättänyt ilmoittamatta asukkaiden oikean lukumäärän ja jos tämän vuoksi yhtiöltä on jäänyt saamatta maksuja. (Jauhiainen ym. 2010, 132–133.)

Vastikkeen muuttamiseen vaaditaan osakkeenomistajan suostumus, jos vastikeperustetta muutetaan tai vastikkeen suuruutta muutetaan. Osakkaan suostumusta ei tarvita, jos vastikeperusteen tilalle otetaankin luotettavasti mitattavissa tai arvioitavissa oleva veden tai sähkön kulutus. (Sillanpää ym. 2010, 59.)

## 5 KUNNOSSAPITOVASTUU JA MUUTOSTYÖT

### 5.1 Kunnossapito- määritelmä

Kunnossapidon määritelmä puuttuu uudesta asunto- osakeyhtiölaista. Kunnossapitoa on lain esitöiden mukaan kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta, sisältäen pienet korjaukset ja peruskorjaukset. Lisäksi palossa tuhoutuneen rakennuksen uudelleenrakentaminen määritellään myös kunnossapitotyöksi. Kunnossapitoa voi olla myös laadun tason parannus, jos parannus on tarpeen viranomais määräyksen noudattamiseksi. Yleisesti ottaen yhtiö noudattaa sillä hetkellä olevaa uudisrakentamisen tasoa, vaikka taso olisikin yhtiön alkuperäistä tasoa korkeampi. Poikkeustapauksissa on mahdollista, että yhtiö alittaa uudisrakentamisen tason, jos määräyksiä ei ole velvoitetta noudattaa. Tällainen menettelystä poikkeaminen on kuitenkin erittäin harvinainen. Kunnossapidoksi voidaan lukea myös sellainen tasoa nostava toimi, joka vähentää yhtiön myöhempiä käyttö- ja kunnossapitokuluja. Yhtiö on velvollinen ylläpitämään yhtiön rakennuksessa perustasoa, jos asiasta ei ole muuta päätetty. (Sillanpää ym. 2010, 67–68.)

### 5.2 Yleistä

Uusi asunto- osakeyhtiölaki on selventänyt osakkaan ja yhtiön välistä kunnossapitovastuuta ja mahdollisten remonttien ennakoitua ja suunnittelua. Vastuunjako säilyi lähestulkoon ennallaan vanhaan lakiin verrattuna, mutta yhtiön vastuu huoneistojen sisäosista laajeni. Yhtiön vastuulle siirtyi kuitenkin joitakin huomattavia elementtejä, kuten sähköpatterit, hanat, wc-pöntöt ja lämminvesivaraajat. Jokaisessa taloyhtiössä teetettävä ja yhtiökokouksessa läpikäytävä viisivuotissuunnitelma kunnossapitotöistä edistää osakkaiden tiedonsaantia rakennusten kunnosta ja auttaa heitä myös ennakoimaan rahoitusta etukäteen. (Uusi asunto-osakeyhtiölaki voimaan 1.7.2010.) Asukkaat saattavat olla erilaisissa elämäntilanteissa rahoituksen suhteen, ja tällöin hallituksen on kiinnitettävä siihen huomiota rahoitussuunnitelmissa. Tietysti itse osakkaan tulee olla

varautunut mahdollisiin asumiskustannuksien nousuun omassa taloudessaan. Yhtiön kannattaa ottaa selvää rakennushetkellä voimassa olevista avustuksista, osakkaiden verovähennysoikeudesta ja korkoihin liittyvistä tukijärjestelmistä. Yhtiön tulee aina tarjota useampi eri rahoitusvaihtoehto osakkaille ja he valitsevat sitten yhtiökokouksessa mieluisimman. (Taloyhtiön remontti ei raunioita osakkaiden taloutta 2013.)

Uudessa laissa laajennettiin osakkaan ilmoitusvelvollisuutta niin, että remonttia suunnittelevan osakkaan on ilmoitettava yhtiölle muutostyöstä, jos se tulee aiheuttamaan haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle. Muutostyötä teettävän osakkaan vastuulle jää ilmoituksen käsittelystä mahdollisesti aiheutuneet kulut. Yhtiön oikeuksiin kuuluu myös valvoa osakkaan remontointi- ja muutostöitä. Valvonnalla halutaan estää vahinkojen syntymistä huolimattomasti tehdyissä huoneistoremonteissa ja varmistaa työn oikeasta suunnittelusta, toteutuksesta ja dokumentoinnista. Valvonnasta aiheutuvista kuluista vastaa osakkeenomistaja. (Jauhiainen ym. 2010, 202–203.)

Kunnossapitoon liittyvistä mahdollisista vian selvittelykuluista vastaa aina vastuussa oleva osapuoli. Se taho, kenen vastuulle mahdollinen kulu kuuluu, on velvollinen selvittämään vian olemassaolo. Jos velvollisuuden laiminlyö, saattaa tämä myöhemmin aiheuttaa korvausvastuun vastuussa olevalle osapuolelle. Osapuolilla saattaa kuitenkin helposti tulla erimielisyyksiä mahdollisista vioista ja niiden vastuista ja on vaarana, että vian korjaaminen saattaa myöhästyä erimielisyyksien takia. (Jauhiainen ym. 2010, 163.)

Korjausrakentaminen on tällä hetkellä suuressa kasvussa. Tämä tuo haasteita asunto-osakeyhtiöille, jotta päätökset remonteista osattaisiin tehdä oikein ja oikeaan aikaan. (Sirkiä, 2012, 5) Etenkin putkiremonteissa yhtiön pitää olla suunnitelmallinen, ettei isoja vuotoja pääsisi tapahtumaan rakennuksissa, ennen kuin herätään putkiremontin tarpeellisuuteen. Alla on tilastotietoa asunto-osakeyhtiöiden taloissa valmistuneiden huoneistojen rakennusmääristä:

1960-luvulla 199 000 asuntoa

1970-luvulla 292 000 asuntoa

1980-luvulla 230 500 asuntoa

1990-luvulla 129 000 asuntoa

2000-luvulla 110 700 asuntoa

Vuoden 2007 tilastotietojen mukaan 63 % asunto-osakeyhtiöiden taloissa olevista huoneistoista on rakennettu vuosien 1960–1990 välisenä aikana. Suomen asuntokanta on melko ikääntynyttä ja kunnossapitotöitä tarvitaan lähivuosina. (Sillanpää ym. 2010, 16.)

### 5.3 Yhtiön kunnossapitovastuu

Laissa on säädetty, että taloyhtiön kunnossapitovastuu on yhtiön vastuulla niiltä osin, kun se ei kuulu osakkeenomistajalle. Yhtiö vastaa kaikista muista tiloista, jotka eivät ole osakkaiden hallinnassa. Tällaisia tiloja ovat porraskäytävät, yhteiset sauna- ja pesutilat, yhteiset piha- alueet ja varastot. Osakkaan yhtiöltä vuokraaman autotallin kunnossapito kuuluu yleensä yhtiölle, ellei vuokrasopimuksessa ole määritelty toisin. Taloyhtiöllä on velvollisuus pitää kunnossa yhtiön teettämiä tai yhtiön vastuulleen hyväksymiä järjestelmiä. Eristeiden osalta vastuualueisiin kuuluvat lämpö-, vesi, ja äänieristeet. Rakenteiden osalta yhtiölle kuuluu muun muassa yläpohja, alapohja ja välipohja. Perusjärjestelmistä tietoliikennekaapelointi, puhelinverkko, patterit, lämminvesivaraajat sähkölaitteineen kuuluvat yhtiön vastuulle. WC:n hanat ja istuimet kuuluvat myös yhtiön vastuulle. Laista on mahdollista aina poiketa yhtiöjärjestyksen muutoksella, eli vastuualueita voidaan muokata taloyhtiöille sopivaksi. Kunnossapitovastuuta voidaan muuttaa, kunhan yhdenvertaisuusperiaatetta ei loukata yhtiössä. Muuttamiseen vaaditaan 2/3 määräänemmistö yhtiökokouksessa. Äänienemmistöllä muutos on siis mahdollista, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Kunnossapitovastuun poikkeamiselle on oltava kuitenkin perustelut. (Sillanpää, 2010, 74–75.)

Taloyhtiö on velvollinen korjaamaan sellaiset vauriot, jotka aiheutuvat rakenteen tai muun kunnossapitovastuun piiriin kuuluvan rakennuksen osan tai vian vuoksi. Velvollisuus koskee myös vikojen korjausta, eli jos yhtiö korjauttaa vastuullaan olevaa vikaa osakkaan huoneistossa ja korjaustoimenpide rikkoo osakkaan vastuulla olevaa omaisuutta, niin yhtiö on velvollinen korjaamaan aiheutuneet vauriot. Yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkaan teettämästä asennuksesta, joka voidaan rinnastaa yhtiön teettämään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.)



Osakkaan laiminlyödessä lakia tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa kunnossapitovastuuta, siirtyy yhtiölle oma oikeus teettää tarvittavat kunnossapitotyöt. Pakolliset teettävät työt kustantaa osakkeenomistaja, vaikka yhtiö teettääkin työn. (Asunto- osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.) Yhtiön kunnossapitovastuun säilymistä on perusteltu märkätilojen laitteiden osalta sillä, että yhtiö pystyy paremmin valvomaan niiden turvallisuutta ja ylläpitoa, kun ne ovat yhtiön vastuulla. Hanojen asianmukainen kunnossapito vaikuttaa olennaisesti myös kylpyhuoneen vesieristeisiin, jotka ovat myös yhtiön vastuulla. (Sillanpää ym. 2010, 75.) Havainnollistan esimerkin avulla, eli kun yhtiö huolehtii näistä molemmista, niin ei tule eteen tilannetta, jossa hana hajoaa ja aiheuttaa vesivahingon, joka edelleen vaikuttaa huoneiston vesieristeisiin. Asianmukaisella valvonnalla saadaan estettyä siis suuria vahinkoja ja mahdollistetaan myös säästöjen syntyä yhtiöissä kustannuksien synnyssä.

#### 5.4 Vastuunjakotaulukko

Kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomistajien ja yhtiön kesken ja tästä on laissa omat säännökset. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin poiketa säännöksistä ja poiketa kunnossapitovastuista. Vastuunjako voidaan pitää suosituksena taloyhtiöille. Suomen kiinteistöliitto suosittaa uuden asunto- osakeyhtiölain mukaista vastuunjakotaulukkoa. Vastuunjakotaulukko koskee asunnon normaalia elämisen aiheuttamaa kulu- tusta ja asunnon ikääntymisestä johtuviin vikoihin. Näin itse aiheutetut rikkoutumiset eivät poista hajottajan vastuuta ja vahingonkorvausta. (Kunnossapitovastuun jakautu- minen asunto-osakeyhtiössä.) Vastuunjakotaulukon on oltava osana yhtiöjärjestyttä, jotta osakkaat saavat sen helposti luettavakseen (Jauhiainen ym. 2013).

#### 5.5 Yhtiön ilmoitusvelvollisuus kunnossapitotöissä

Yhtiön ilmoitusvelvollisuudesta kunnossapitotöiden osalta haluttiin saada määräys uu- teen lakiin. Tätä perusteltiin sen tärkeydellä, että huoneiston haltijat saavat tiedon riit- tävän ajoissa kunnossapitotyön alkamisesta, jotta voivat varautua siihen. AsOYL 4:6 säädetään yhtiön ilmoitusvelvollisuudesta. Uudessa laissa ei kuitenkaan säädetä mi- tään tiettyä aikaa sille, kuinka ajoissa ilmoitus pitää toimittaa ja ilmoitus voidaan teh- dä kirjallisesti ja suullisesti. Ilmoitukseksi riittää yleisluontoinen ilmoitus siitä, miten työt tulevat vaikuttamaan asunnon käyttämiseen. Ilmoitukseksi riittää myös yhtiöko- kouksessa esitetty putkiremontti-ilmoitus ja toteaminen, että tämä vaikuttaa huoneisto-

jen käyttöön. Jos yhtiö teettää huoneistoon kunnossapitotyötä, joka kuuluu osakkaalle ja jonka osakas on laiminlyönyt, voidaan työ teettää erittäin lyhyelläkin varoitusaikalla. (Sillanpää ym. 2010, 84.)

## 5.6 Kunnossapitotyön valvonta

Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään yhtiön oikeudesta valvoa osakkeenomistajan teettämää kunnossapitotyötä. Tarkoituksena on valvoa sitä, että työ suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti rakennusta vahingoittamatta. Isännöitsijän ja hallituksen on vastattava riittävästä valvonnasta, joka ajaa osakkeenomistajien etua. Osakkeenomistajan on puolestaan pidettävä yhtiö ajan tasalla kunnossapidon eri työvaiheista, joissa tarkistus on tarpeellinen. (Sillanpää ym. 2010, 88.)

Valvonnassa on oleellista myös kiinteistön vahingoittumattomuus, rakennusten lisäksi. Piha-alueella koneilla toteutettavat kunnossapitotoimet saattavat aiheuttaa vahinkoa istutuksille, nurmialueille tai maahan asennetuille sadevesikouruille. Kunnossapitotyön aiheuttaessa suurempia riskejä yhtiön vastuulla oleville rakennuksille, tulisi yhtiön järjestää enemmän valvontaa tällaiselle työmaalle. Jos valvonta on huonosti järjestetty tai sitä ei ole lainkaan, saattavat hallituksen jäsenet ja isännöitsijä joutua korvausvastuuseen vahingoista, etenkin jos nähdään, että valvonnalla vahinko olisi voinut estää. Osakkaan omalla aktiivisella tiedottamisella on kuitenkin suuri merkitys ja viime kädessä osakas vastaa remonteista yhtiölle. Tämä auttaa yhtiötä valvomaan remontin tekemistä oleellisissa työvaiheissa ja huomioimaan muiden osakkeenomistajien etua ja mahdollisten asetettujen ehtojen noudattamista. (Jauhiainen ym. 2010, 211- 212.)

Kunnossapidon valvonnasta saattaa aiheutua ylimääräisiä kuluja yhtiölle. Kulut saattavat muodostua ulkopuolisen tarkastajan käytöstä, jos sellaisen käyttö nähdään tarpeelliseksi. Eri yhtiöissä saattaa olla omia käytäntöjä laskuttaa valvonnasta aiheutuneita kuluja, sillä mitään yleistä laskutusperiaatetta ei ole. On kuitenkin osakkeenomistajan kannalta kohtuullista, etteivät kustannukset nouse liian suuriksi pelkästään valvonnan osalta ja että summat ovat perusteltuja. Kulujen kertyminen riippuu aina kunnossapitotyön laajuudesta ja tehtävän työn vaativuudesta. Yhtiön tulee säilyttää tiedot kunnossapitoilmoituksista ja olla valmis antamaan tietoja osakkeenomistajille tulevaisuudessa, jos osakas tarvitsee kyseisiä tietoja. (Uudistuva asunto-osakeyhtiölaki.)

## 5.7 Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu

Pääperiaatteena uudessa laissa on, että osakkeenomistajan on huolehdittava huoneistonsa sisäosista, kuten lattian, katon, seinien pintamateriaaleista, sisäovien maalauksesta, sisäikkunoiden uusimisesta ja tiivistyksestä, kiinteiden kodinkoneiden korjauksesta, pesualtaiden ja ammeiden korjauksesta. Kaikki sisällä oleva katsotaan kuuluvan osakkaalle ja ulkona oleva yhtiölle. Esimerkkinä sisemmät ikkunalasit ovat osakkaan vastuulla ja ulompi lasi on yhtiön vastuulla. Samanlainen menettely on myös ulkoovien kanssa, ulkopuolelta yhtiö vastaa pinnoitteesta ja sisäpuolelta maalauksen ja lukkojen osalta vastaa osakas. Jos osakas kuitenkin esimerkiksi aiheuttaa ulommalle ikkunalle vahinkoa huolimattomuudellaan, on hän korvausvastuussa ja velvollinen maksamaan kyseisestä vahingosta. (Kuhanen ym. 2010, 249- 250.)

Yhtiötä ei voida velvoittaa korjaamaan vahinkoa sellaisissa tilanteissa, joissa voidaan todeta, että osakas on toiminut huolimattomasti. Jos osakas jättää esimerkiksi huoneistonsa kokonaan lämmittämättä, voidaan tästä aiheutuneet vahinkojen kulut periä osakkaalta nojaamalla huolenpitovelvollisuuden laiminlyöntiin tai tuottamuksellisuuteen. Osakas voi teettää yhtiön kustannuksella sellaisen kunnossapitotyön, joka kuuluu yhtiölle ja joka on välttämätön vahingon estämiseksi. Osakas voi menetellä näin myös siinä vaiheessa, kun yhtiö ei ole asiaa hoitanut riittävän nopeasti tiedon saatuaan ja tilanteen ollessa akuutti. Tällöin yhtiö on velvollinen korvaamaan työstä aiheutuneet kulut. (Kuhanen ym. 2010, 252.)

Osakkaan on tehtävä kunnossapitotyönsä huolellisesti ja aiheuttamatta vahinkoa yhtiön vastuulle kuuluville osille. Osakkaan on huolehdittava hyvin myös huoneiston ulkopuolella käytössä olevista tiloista kuten parvekkeesta. Huolellisuutta on poistaa parvekkeeltaan talvella lumet, syksyllä vedet ja roskat, ettei näistä aiheudu vahinkoa yhtiön rakennuksille ja rakenteille. (Jauhiainen ym. 2010, 187–189.)

Osakkeenomistaja on yhtä lailla vastuussa huoneiston kunnosta, vaikka olisi vuokranut asunnon. Vuokranantajan tulee huolehtia, että huoneisto on kunnossa vuokrasuhteen alussa ja sen aikana. Vuokralainen on vastuussa tietysti omista teoistaan eikä osakkeenomistaja vastaa sellaisista vahingoista, jotka vuokralainen aiheuttaa omalla huolimattomuudellaan yhtiön vastuulle kuuluville osille tai rakennukselle. Jos vuokralainen aiheuttaa vahinkoa huoneistolle, on hän korvausvastuussa ja velvollinen mak-

samaan vahingonkorvauksia. Vuokralainen on vastuussa myös muiden hänen luvallaan huoneistossaan olevien henkilöiden vahingonteosta. (Vuokra-asukas - taloyhtiö tai osakas vuokranantajana.)

## 5.8 Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus kunnossapitotöistä

Uuteen asunto-osakeyhtiölakiin lisättiin säännös, joka velvoittaa osakkeenomistajaa tekemään ilmoituksen mahdollisista kunnossapitotöistä etukäteen ja kirjallisesti isännöitsijälle tai hallitukselle. Aiemmassa laissa oli säännös, joka velvoitti osakkeenomistajaa ilmoittamaan ainoastaan muutostöistä yhtiölle. Ilmoituksen saatuaan yhtiö varmistuu siitä, että asukkaan teettämä kunnossapitotyö suunnitellaan ja toteutetaan oikealla tavalla ja näin vältetään muun muassa tulevaisuudessa vahingoilta, kun työ on tehty oikein. Jos remontti aloitetaan ilman ilmoituksen tekemistä, on yhtiöllä oikeus vaatia kunnossapitotyön keskeyttämistä. Yhtiön velvollisuuksiin kuuluu ilmoittaa tiedon saatuaan kaikille muille osakkaalle, joiden elämään kunnossapitotyö saattaa aiheuttaa häiriötä. Yhtiön pitää itse päättää, millä tavoin ilmoittaa toisille osakkaille kunnossapitotöistä. (Jauhiainen ym. 2010, 202, 205.)

Ilmoitus täytyy tehdä sellaisissa tilanteissa, joissa kunnossapitotyö vaikuttaa muiden kuin hänen itsensä vastuulla olevaan kiinteistön tai huoneiston osaan. Toisin sanoen kaikki muu kunnossapitotyö pitää ilmoittaa yhtiölle, kuin pinnoitteiden uusiminen, korvattaessa uusi pinnoite vastaavalla samanlaisella pinnoitteella. Ilmoitusvelvollisuus on siis erittäin laaja. (Uusi asunto-osakeyhtiölaki.) Toinen kunnossapitotyö, joka ei vaadi ilmoitusta on huoneiston seinien maalaus. Ilmoituksen antamisesta ei ole tarkkaa aikaa, kuinka paljon aikaisemmin ilmoitus pitää antaa ennen remontin aloittamista. Jos ilmoitusta ei anna, on yhtiöllä oikeus keskeyttää työ. (Sillanpää ym. 2010, 85.)

Osakkeenomistaja on vastuussa ilmoituksen tekemisen aiheuttamista kuluista yhtiölle tai mahdollisesti toiselle osakkaalle. Kulujen tarpeellisuus ja määrä ovat vaikeasti ratkaistavia asioita. Mahdollisia kuluja saattaa kertyä maksettavaksi ilmoituksen tekemisen johdosta pidettävästä ylimääräisestä kokouksesta isännöitsijälle ja hallituksen jäsenille. Isännöitsijän selvitystyöt ja tarkastukset remontista saattavat myös kerryttää kuluja osakkaan maksettavaksi. (Jauhiainen ym. 2010, 205- 206.) Taloyhtiö on velvollinen näyttämään kulujen olevan kohtuullinen vastaavanlaisissa hankkeissa. Laissa ei kerrota, mitä kaikkia kuluja osakkeenomistajan pitää korvata. Tapauksessa, jossa

osakkaan ilmoitus vaatii joko asiantuntijan apua tai hallituksen kutsumista koolle nopeassa aikataulussa, saattaa korvattavaksi tulla hallituksen kokouspalkkiot. (Kuhanen ym. 2010, 270.)

## 6 OSAKKEENOMISTAJAN MUUTOSTYÖT JA ILMOITUSVELVOLLISUUS

### 6.1 Muutostyö

Muutostyönä voidaan pitää kaikkea sellaista, mitä ei luokitella kunnossapitotyöksi. Uudessa laissa ei ole tarkasti määritelty muutostyö-termiä. Muutostöitä voivat teettää sekä osakas että yhtiö. Muutostöitä ovat sellaiset työt, jotka parantavat osakkaan huoneiston asumisedellytyksiä ja säästävät energiakustannuksia, kuten parvekelasien asentaminen jälkiasennuksena. (Sillanpää ym. 2010, 89.) Jos muutostyön teettämiseen tarvitaan viranomaisen lupa, luvan hakeminen tapahtuu yhtiön toimesta ja osakas on velvollinen maksamaan luvan hakemisesta aiheutuneet kustannukset. (Kuhanen ym. 2011, 24.)

Osakas voi vapaasti muuttaa huoneistonsa laatutasoa, kunhan siitä ei aiheudu haittaa yhtiölle tai muille asukkaille. Sallittuja muutoksia on muun muassa kantamattomien väliseinien purkaminen, siirtäminen ja kokonaan uusien rakentaminen, saunan, kylpyhuoneen tai wc:n rakennuttaminen huoneistoon. Huoneistosta ei kuitenkaan voi poistaa rakennukselle välttämättömiä rakenteita. Huoneiston käyttöön liittyvien kalusteiden ja koneiden kuten kylmäkaappien, astianpesukoneiden ja vastaavien laitteiden poistaminen ja asentaminen asuntoon ovat osakkaan muutettavissa, sillä hänellä on oikeus päättää huoneistonsa laatutasosta. Osakkaalla on mahdollisuus poistaa yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvia rakenteita, jos tästä ei aiheudu haittaa eikä vahinkoa yhtiölle tai kenellekään muulle. Osakkeenomistajalla ei ole oikeutta poistaa välttämättömiä rakennuksen osia tai laitteita, jos on vaarana, että teosta aiheutuu haittaa yhtiölle tai muille osakkaille. ( Kuhanen ym. 2010, 289.)

Muutostyöt ja kunnossapitotöiden säännökset ovat melko yhtäläiset keskenään. Yhtenä merkittävänä erona kuitenkin on, että osakkaalta voidaan evätä mahdollisuus tehdä suunnittelemaansa muutostöitä. Toiset osakkaat ja yhtiö voivat kieltää muutostyön toiselta osakkaalta, kun taas kunnossapitotyötä ei voida kieltää. Yhtiö tai toinen osakas voivat asettaa myös tiettyjä ehtoja toisen osakkaan muutostyölle ja tällöin on myös

osoitettava muutostyön haitat ja vahingot. Pelkkä vähäinen haitta ei ole peruste kieltää tai rajoittaa muutosta, kuten muutostyön aiheuttama pöly tai äänihaitta. Osakkaalla on oikeus tehdä muutostöitä tiloissa, jotka ovat hänen hallinnassaan, kuten huoneistossa, piha- alueella ja autopaikalla. Jos osakas haluaa teettää muutostöitä muualla kuin hänen hallinnassaan olevissa tiloissa, tarvitaan siihen yhtiön suostumus. Osakkaalla on oikeus tehdä muutoksia hänen hallinnassaan olevaan osakehuoneistoon, piha- alueeseen ja autopaikkaan, eli yhtiöjärjestyksessä ilmoitettuihin alueisiin. Alueet, jotka ovat yhtiöjärjestyksen ulkopuolella, kuten maa-alueet, jotka sattuvat olemaan tietyn huoneiston yhteydessä, jäävät muutostyöoikeuden ulkopuolelle. (Jauhiainen ym. 2010, 218- 219.)

## 6.2 Ilmoitusvelvollisuus muutostöistä

Osakkeenomistajan velvollisuuksiin kuuluu ilmoittaa yhtiölle tai isännöitsijälle huoneistossa suoritettavista muutostöistä. Ilmoitus muutostyöstä tulee tehdä etukäteen, kirjallisesti ja siinä tulee olla mainittuna työtä teettävät osapuolet. Muutosilmoitusta koskevat samat säännökset kuin kunnossapitoilmoitusta. Ilmoitus tulee tehdä sellaisissa tapauksissa, joissa se saattaa vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan kiinteistöön, rakennukseen, huoneiston osaan tai pelkästään huoneiston käyttöön. Kun ilmoitus on annettu tiedoksi, hallitus ja isännöitsijä ilmoittavat muutoksesta niille, keiden huoneiston käyttöön muutos mahdollisesti vaikuttaa. Toiset osakkeenomistajat voivat tämän jälkeen päättää, puuttuvatko muutokseen. Esimerkkinä muutoksesta, joka vaikuttaa huoneiston käyttöön, on lattiamateriaalin vaihto, josta saattaa aiheutua enemmän ääntä alemman kerroksen asukkaalle. Yhtiö saattaa vaatia kyseisessä tilanteessa, että ilmoituksen tehnyt osakas huolehtii siitä, että äänieristyksen taso pysyy ennallaan. Muutostöistä johtuvat tilapäiset remontointiäänne eivät vaadi ilmoitusta, sillä niitä voidaan pitää tavanomaisina. (Jauhiainen ym. 2010, 231–232.)

## 7 YHTIÖN VELVOLLISUUDET MUUTOSTÖIDEN OSALTA

Kun yhtiö saa muutosilmoituksen, on sen käsiteltävä muutostyöilmoitus viivytyksettä. Mahdollisesta työtä koskevista ehdoista, sallimisesta tai kieltämisestä on ilmoitettava kohtuullisessa ajassa muutostyötä tekeväälle osakkaalle. Yhtiö voi joutua vahingonkorvausvastuuseen, jos se ei toimi edellä mainitulla tavalla, eli toimita vastausta ilmoitukseen tai jättää sen kokonaan toimittamatta. Jos yhtiö tai osakas päätyy kielteiseen pää-

tökseen muutostyön osalta, on päätöksestä toimitettava kirjalliset perustelut osakkaalle. Jos muutostyötä tekevä osakas haluaa ilmoituksen vastauksen kirjallisessa muodossa, on yhtiö velvollinen toimittamaan vastauksen kirjallisesti. Yhtiöllä on yhtäläiset oikeudet valvoa muutostyötä kuten kunnossapitotyötäkin. Yhtiön pitää selvittää ensin muutostyön sisältö ja eri vaiheet ja onko muutostyötä mahdollista ylipäätään yhtiön voimin valvoa vai tarvitaanko ulkopuolisen ammattilaisen apua. (Huoneiston muutostyöt, 2011.)

Pienissä muutostöissä, kuten vesikalusteen asentamisessa riittää, että isännöitsijä käy tarkistamassa työn. Suuremmissa töissä, kuten vedeneristyksessä edellytetään ammattilaisen tarkistusta eri työvaiheissa ja työn valvomista. Näin yhtiö täyttää velvollisuutensa yhtiön ja osakkeenomistajien edun valvomisesta ja estää, ettei vahinkoja pääse ilmaantumaan. Jos muutostyön valvomiseksi tarvitaan palkata ammattilainen, on muutostyötä teettävä osakas itse velvollinen maksamaan valvonnasta aiheutuneet kulut. (Kuhanen ym. 2010, 313.)

Yhtiön teettämiä muutostöitä voivat olla erilaiset rakennushankkeet, kuten rakennuksen tai kiinteistön uudistus- ja muutostyöt, esimerkkinä autokatos. Yhtiön on ilmoitettava suunnitelmastaan muutostyöstä osakkeenomistajalle ja huoneiston käyttäjälle, jota muutostyö mahdollisesti koskee ja selvitettävä kuinka laajasta remontista on kyse. Ilmoitus on tehtävä riittävän ajoissa ja toimitettava yhtiölle ilmoitettuun osoitteeseen. Ilmoituksen tarkoituksena on ollut se, että asukas voi arvioida itse työn vaikutukset huoneiston käyttämiseen. Jos muutostyöt ovat laajat, saattaa olla perusteltua toimittaa asukkaalle tarkemmat tiedot päivistä, milloin mitäkin töitä tehdään, jotta asukas osaa poistua huoneistostaan. Yhtiö on vastuussa itse teettämistään muutostöistä ja siitä, että ne toteutetaan hyvän rakennustavan mukaisesti. (Kuhanen ym. 2010, 318.)

## 8 HISSIN JÄLKIASENNUS

### 8.1 Hissin jälkiasennus kerrostaloon

Hissin asennus kerrostaloon lisää selkeästi asumismukavuutta, etenkin monikerroksisissa kerrostaloissa. Huoneiston arvon on todettu myös kohoavan, jos kerrostalossa on hissi. Etenkin vanhuksille ja liikuntarajoitteisille hissi saattaa olla erittäin tärkeä omi-

naisuus asuntoa etsittäessä, sillä se helpottaa liikkumista ja tavaroiden kuljettamista kerrosten välillä. Hissin rakennushanke lähtee liikkeelle, kun esimerkiksi osakas tai osakkaat ehdottavat hankkeen toteuttamista. Hanke otetaan esittelyyn varsinaisessa tai ylimääräisessä yhtiökokouksessa, johon on laadittu valmiiksi suunnitelmat ja selvitykset kustannuksista. Hissihankkeen toteuttamiseksi vaaditaan aina äänestys ja hankkeen tulee saada äänten enemmistö, jotta se voidaan toteuttaa. Hissihanke vaatii toteutuakseen rakennusluvan, arkkitehti-, rakenne- ja LVIS-suunnitelmat. Hallitus ja isännöitsijä hoitavat edellä mainitut luvat sekä suunnitelmat ja ovat muutenkin vastuussa hissinteettämisestä. (Kun hissi tulee taloon.)

## 8.2 Kustannusten jako ja hissikerroin

AsOYL 6:32.3:ssa säädetään hissien jälkiasennuksesta, jonka tarkoituksena on jakaa asennuksesta aiheutuneet kulut. Kulut määräytyvät kerrosten mukaan, jotta ne vastaisivat kunkin kerroksen saamaa hyötyä. Ylimmän kerroksen asukas saa enemmän hyötyä irti hissistä kuin ensimmäisen kerroksen asukas. Yhtiökokouksessa päätettäessä ylimmän kerroksen asukkaalla ei kuitenkaan ole enempää päätösvaltaa hissien asennuksesta päätettäessä, vaikka maksuosuus onkin suurempi. Hissien asennuksen kustannusten perusteena on yhtiövastikeperuste esimerkiksi huoneiston pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä kerrottuna osakehuoneiston kerroksella. Tulot lasketaan yhteen ja summalla jaetaan hissien jälkiasennuskustannukset, joista on vähennetty mahdollinen hissiavustus. Näin saadaan laskettua huoneiston maksuosuus hissien jälkiasennuksesta. (Jauhiainen ym. 2010, 385–386.) Hissien jälkiasennuksen aiheuttamiin kustannuksiin on mahdollista hakea avustusta muun muassa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lta. ARA myöntää 50 prosenttia avustusta hissien kokonaiskustannuksista hyväksymissään kohteissa. Jotkut kaupungit myöntävät myös avustusta hissi rakentamiseksi kuten Helsinki, joka myöntää 10 prosentin avustuksen hissien jälkiasennukseen. Hissien kokonaiskustannukseksi ARA hyväksyy keskimäärin 170 000 euroa. (Kun hissi tulee taloon.)

Jälkiasennetun hissien huoltokustannukset peritään normaalilla vastikeperusteella. Hissien asentamisella on todettu olevan siivoustarvetta vähentävä vaikutus, joten siivouksesta aiheutuu entistä vähemmän kuluja. Porrashuoneen sisäänkäyntikerros on pääsisäänkäyntiä lähinnä oleva hissien lähtötason kerros. Osakehuoneiston kerros määräytyy huoneiston sisäänkäyntiä lähinnä oleva hissien saapumistason kerros. Osakehuo-



neiston kerros määrittyy puolen kerroksen tarkkuudella. Tapauksessa, jossa huoneisto on samalla etäisyydellä hissien eri saapumistasoista, katsotaan huoneiston kuuluvan ylempään kerrokseen. (Sillanpää ym. 2010, 149.)

Aikaisemmassa laissa ei ollut vastaavia säädöksiä, vaan kulut jaettiin osakkaiden kesken tasan. Usein hissien jälkiasennuksesta äänestettäessä kävi helposti niin, että alempien kerroksien asukkaat vastustivat hanketta ja se kaatui äänestyksessä. (Kuhanen ym. 2010, 421.) Alempien kerroksien asukkaat varmasti kokivat, ettei yhdenvertaisuus toteutunut ja etteivät he saaneet rahoilleen vastinetta hissien asennuksesta.

Uudessa laissa ei vapauteta katutasen huoneistoja osallistumasta kustannuksiin. Mutta on katsottu kuitenkin, että ylempien kerrosten asuntojen hinnan nousu on vaikuttanut myös katutasen huoneistojen arvoon, vaikka hissien rakennuttaminen ei asumismukavuutta olisikaan lisännyt katutasen asunnoille. Tämän havainnon perusteella myös ensimmäisen kerroksen asuntojen omistajat ottavat osaa kustannuksiin. (Jauhiainen ym. 2013, 427.)

## 9 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN YHTIÖKOKOUS

Yhtiökokouksessa osakkeenomistaja pääsee käyttämään päätösvaltaansa, jollei päätösvaltaa ole määrätty laissa tai yhtiöjärjestyksessä yhtiön hallitukselle. (Sillanpää ym. 2010, 99) Yhtiökokous on osakkaan ainoa mahdollisuus käyttää päätösvaltaa yhtiön asioissa. Jos osakas valitaan yhtiön johtoon hallituksen jäseneksi tai isännöitsijäksi, niin silloin hänellä on päätösvaltaa muutenkin kuin pelkästään yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksia kutsutaan kahdella nimellä: varsinainen yhtiökokous ja ylimääräinen yhtiökokous. Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa yhtiön tilikauden päättymisestä, mutta usein yhtiöissä saattaa olla tämän varsinaisen yhtiökokouksen lisäksi myös toinen yhtiökokous saman vuoden sisällä. Kokoukset ajoittuvat usein kevääseen ja syksyyn. Jos yhtiöjärjestyksessä on merkintä kahdesta varsinaisesta yhtiökokouksesta, voidaan tällöin päättää osa asioista toisessa yhtiökokouksessa. (Sillanpää ym. 2010, 102–103.)

Kokouskutsut on lähetettävä aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin pidentää kahden viikon vähimmäisaikaa ja lyhentää kahden kuukauden enimmäisaikaa. Kokouskutsut tulee

toimittaa osakkaalle kirjallisesti, hänen yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen. Kutsun toimittaminen sähköpostilla on myös sallittua. Yhtiön on pystyttävä osoittamaan tavalta tai toisella, että kutsu on lähtenyt osakkeenomistajalle, keinolla ei ole niin suurta merkitystä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määritellä tarkemmin kutsun lähettamisestä, jos osakkaat esimerkiksi haluavat, että kutsut lähetetään kirjattuna kirjeenä, niin tämä on mahdollista. (Jauhiainen ym. 2010, 332–334.)

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, jos yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai jos osakkeenomistaja tai tilintarkastaja vaatii sen pitämistä. Kokoukselle pitää olla aihetta, ja vaatimus siitä tulee esittää asianmukaisesti hallitukselle. Hallituksen on tällaisissa tapauksissa lähetettävä kokouskutsut kahden viikon sisällä vaatimuksen saapumisesta. (Jauhiainen ym. 2010, 290–291.)

## 9.1 Toimivalta

Yhtiökokouksessa päätetään tärkeistä yhtiötä koskevista asioista, kuten merkittävistä kunnossapito- ja muutostöistä, lainan ottamisesta yhtiölle, yhtiövastikkeen määrästä ja yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet, yhtiön tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan, joka vastaa yhtiön toiminnasta. Yhtiökokouksella on siis asunto-osakeyhtiön ylin toimivalta ja sen toimintaa ohjaa laki ja yhtiöjärjestys. Asunto-osakeyhtiön päätettäväksi tulee sellaisia asioita, jotka vaikuttavat merkittävästi osakehuoneistojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai huoneistojen asumiskustannuksiin. Toimivaltaa voidaan myös laajentaa siirtämällä yhtiökokoukselle sellaisia hallituksen tehtäviä, joita ei ole laissa merkitty kuuluvaksi hallituksen erityistehtäviin. Näistä yksi on muun muassa isännöitsijän valitseminen, jota yhtiökokouksella ei ole oikeutta ottaa hallitukselta päätettäväkseen. (Jauhiainen ym. 2010, 265–266.)

## 9.2 Yhtiökokoukseen osallistuminen

Kaikilla osakkeenomistajilla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja heillä on myös ääni-, puhe- ja kyselyoikeus. Yhtiökokoukseen on mahdollista osallistua vain, jos osakkuus on merkitty yhtiön ylläpitämään osakasluetteloon tai osakas pystyy muuten todistamaan osakkuutensa yhtiölle. (Jauhiainen ym. 2010, 296.) Asunto-osakkeen omistajalla on mahdollisuus valtuuttaa toinen henkilö menemään hänen puolestaan yh-

tiökokoukseen. Tällöin tulee esittää kokoukseen mentäessä päivätty valtakirja allekirjoituksineen tai muuten luotettavalla tavalla esittää olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa yhtiökokouksessa. Tällä tavoin osakas pitää huolen oikeuksistaan, vaikka ei itse pääse osallistumaan kokoukseen. Valtuutusta ei ole mahdollista siirtää eteenpäin. (Jauhiainen ym. 2010, 299–300.)

Yhtiökokous voidaan pitää, vaikka vain yksi osakkeenomistaja olisi paikalla. Kokouksissa kuitenkin yleensä on enemmän osakkaita tai heidän edustajiaan paikalla. Asukkailla, eli toisin sanoen vuokralaisilla on oikeus myös osallistua yhtiökokouksiin. Osallistumisoikeus koskee vain tiettyjä asioita käsitteleviä yhtiökokouksia. Tällaisia asioita ovat järjestyssäännöt, yhteisten tilojen käytön säännöt ja kunnossapidon vaikutukset asukkaiden elämään. Oikeudella osallistua kokoukseen halutaan lisätä osakkaiden tiedonsaantia sellaisissa yhteisissä asioissa, jotka vaikuttavat heidän elämäänsä. (Jauhiainen ym. 2010, 305–306)

### 9.3 Käsiteltävät asiat ja päätöksenteko

Hallitus ja isännöitsijä valmistelevat yhtiökokouksessa läpikäytävät asiat ja esittelevät ne kokouksessa. Jos osakas haluaa yhtiökokoukseen tietyn asian käsiteltäväksi, niin hänen täytyy hyvissä ajoin ennen yhtiökokousta kirjallisesti esittää asia hallitukselle, joka sitten sisällyttää pyynnön kokoukutsuun. Vain esityslistalla olevista asioista voidaan päättää yhtiökokouksessa. Jos osakas ei riittävän ajoissa ilmoita asiaa, jonka haluaa yhtiökokouksessa läpikäytäväksi, niin asiasta ei voida tehdä päätöksiä kokouksessa, jos sitä ei ole merkitty listalle. Muista asioista voidaan kokouksessa puhua, mutta jos asia ei ole esityslistalla, siitä ei tehdä päätöksiä. Asunto-osakeyhtiölain mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa tulee käsitellä vähintään seuraavat asiat: tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastus- tai toiminnantarkastuskertomus, hallituksen teettämä kirjallinen viiden vuoden kunnossapitoselvitys, hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden ajankohdat. Jos yhtiössä ei ole tilin- tai toiminnantarkastajaa, ei kyseisiä tietoja voida antaa. (Sillanpää ym. 2010, 104.) Yhtiökokouksessa on päätettävä seuraavista asioista: tilinpäätöksen vahvistaminen, taseessa olevan voiton käyttämisestä, vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle, talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä, hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta ja muista asioista, joita yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluu käsitellä yhtiökokouksessa. (Sillanpää ym. 2010, 105.)

Kun yhtiökokouksessa halutaan tehdä päätöksiä, yleensä päätöksen läpivientiin riittää äänten enemmistö. Jos äännet menevät tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisee äänestyksen. Taloyhtiön omassa yhtiöjärjestyksessä saattaa olla tiukemmat säännökset päätöksentekoa varten. Jos kyseessä kuitenkin ovat henkilövaalit, ratkaistaan tasatulos arvalla. Ainoastaan yhtiöjärjestystä muutettaessa vaaditaan kahden kolmasosan määräenemmistön. Muutettaessa osakkeiden tuottamia oikeuksia tai velvollisuuksia, tarvitaan kyseisten osakkaiden suostumus, keitä tehtävät muutokset koskevat. (Sillanpää ym. 2010, 137–139.)

#### 9.4 Kunnossapitosuunnitelma

Merkittävimpiin muutoksiin, joita uusi laki toi tullessaan, on laatia kirjallinen selvitys tulevan viiden vuoden kunnossapitosuunnitelmista taloyhtiön kiinteistöjen ja rakennusten osalta. Selvityksellä halutaan kiinnittää osakkaiden ja yhtiön huomio tärkeään asiaan, rakennusten kunnossapitoon. Kunnossapitosuunnitelman perusteella ei aloiteta korjaushankkeita, vaan käydään osakkaiden kesken keskustelua aiheesta. (Kunnossapitotarveselvitys -lomake taloyhtiöille.) Selvityksestä nähdään, mitä remontteja on tiedossa ja mitä ne mahdollisesti maksavat. Näin pystytään valmiiksi miettimään myös rahoituskeinoja tulevien kulujen kattamiseksi.

Selvityksen laajuus ja sisältö ovat olennaisia asioita, ja kysymykseksi herääkin onko tarpeen käyttää ammattimaista isännöitsijää, joka osaa riittävän asiantuntevasti tehdä suunnitelmia. Selvitykselle ei ole olemassa mitään määrämuotoa, mutta esimerkiksi Kiinteistöliitto on luonut pohjan, jota isännöitsijät ja hallitus voivat käyttää valmistellessaan kunnossapitosuunnitelmaa. (Kunnossapitotarveselvitys esitettävä vuosittain yhtiökokouksessa.)

Asunto-osakeyhtiölaki edellyttää, että hallitus esittää joka vuosi varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallisen selvityksen kunnossapitotarpeesta, joka vaikuttaa olennaisesti huoneistojen käyttämiseen. (Jauhiainen ym. 2010, 282). Kunnossapitotarveselvityksen laatimisella halutaan osakkaiden ottavan huomioon etukäteen kiinteistön hoidon tarve ja rahoituksen suunnittelu, jotta nämä eivät tulisi yllätyksenä. Selvityksen tekemiseen voidaan käyttää asiantuntijoita apuna tai tehdä kiinteistölle kuntotarkastus. (Jauhiainen ym. 2013, 305.)

## 10 OSAKKEENOMISTAJIEN ARVIOINTIA UUDESTA LAISTA

Tulevissa luvuissa käydään läpi osakkeenomistajien omia mielipiteitä ja kokemuksia uudesta asunto- osakeyhtiölaista. Käytännössä ajatuksena on käydä läpi teetättämäni kyselyn tulokset ja lopussa tulkitaan kyselyn vastauksia.

Kyselytuloksia tarkastellessa täytyy ottaa huomioon, että otanta on suhteessa erittäin pieni, mitä tulee osakkeenomistajien kokonaislukumäärään Suomessa. Kyselykaavakkeita jaettiin yhteensä 210 kappaletta Päijät-Hämeen alueella eri taloyhtiöiden osakkaille. Kyselylomakkeet lähetettiin ainoastaan osakehuoneiston asunto-osakeyhtiössä omistaville henkilöille. Kyselyyn osallistujat vastasivat avoimiin ja monivalintakysymyksiin, jotka liittyivät uuteen asunto-osakeyhtiölakiin. Kysely sisälsi osittain kysymyksiä tietylle ryhmälle, kuten remonttia asunnossaan toteuttaneille henkilöille ja hissitilassa osakkeen omistaville henkilöille. Kaikista jaetuista kyselylomakkeista minulle palautui yhteensä 68 lomaketta.

Kyselyn perusteella selvitettiin vastaajien yleistä tietämystä uudesta asunto-osakeyhtiölaista, eli kuinka se on tullut tutuksi, mistä tietoa on saatu ja onko tieto ollut laadukasta. Isoimpana ja tärkeimpänä osana kyselyssä oli kysymykset osakkaiden omista kokemuksista uudesta laista lähinnä kunnossapito- ja muutostöiden osalta. Kunnossapito- ja muutostöihin liittyvä ilmoitusvelvollisuus on yksi iso muutos, joka vaikuttavat osakkeenomistajien oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Vastauksien perusteella on mahdollista saada kuva siitä, kuinka uusia säännöksiä on osattu noudattaa ja soveltaa käytäntöön.

Uudet säädökset eivät välttämättä ole aina valmiita heti ensimmäisellä kerralla, vaan on mahdollista, että jotkut säädökset saattavat tarvita kehitystä toimiakseen. Tämän takia halusin saada selville, että miten uuden lain mukana tuomat muutokset on otettu vastaan ja mitä kehitettävää siinä mahdollisesti olisi, jotta se palvelisi mahdollisimman hyvin osakkeenomistajia. Halusin saada selville myös, onko uusilla säännöksillä, kuten ilmoitusvelvollisuudella vaikutuksia osakkaiden halukkuuteen toteuttaa remonttia omassa asunnossa. On mielestäni tärkeää, ettei remontointi aiheuta liikaa vaivaa osakkaille ja tätä kautta heikennä kenenkään innokkuutta pitää asuntoaan kunnossa. Kuten aikaisemminkin on todettu, niin asuntokanta on melko vanhaa Suomessa ja on

tärkeää, että asuntojen remontteja ennakoitaisiin, jotta isompia vahinkoja ei pääsisi käymään remontin lykkäyksen takia.

## 10.1 Tiedonsaanti ja sen laatu

### 10.1.1 Vuonna 2010 heinäkuussa astui voimaan uusi asunto-osakeyhtiölaki, onko tämä laki tullut tutuksi teille?

Osakkeenomistajille suunnatussa kyselyssä ensimmäisenä kysymyksenä on, onko uusi asunto- osakeyhtiölaki tullut tutuksi asunto-osakkeenomistajalle. Tämän kysymyksen tarkoituksena on herätellä vastaajan ajatuksia uudesta asunto-osakeyhtiölaista ja sen olemassaolosta. Kysymys on melko yleisluontoinen ja siinä halutaan vastaajan vastaavankin yleisellä tasolla.

Saapuneista vastauksista selviää, että uusi laki on tullut tutuksi suurimmalle osalle vastaajista, sillä lähes 85 % vastanneista kertoo uuden lain olevan tuttu. Tarkempaa määrittystä siitä, kuinka perehtyneitä he ovat uuteen lakiin ei ollut tarkoituksellakaan kysytty, eli osa vastanneista saattaa olla hyvinkin perehtynyt lakiin ja osa hieman vähemmän. Kysymys oli ajateltu esitettäväksi yleisellä tasolla ja myöhempien kysymyksien on tarkoitus täsmentää ja selkeyttää tämän kysymyksen sisältöä.

### 10.1.2 Mistä olette saaneet tietoa uudesta laista ja sen mukana tuomista velvollisuuksista osakkaalle?

Valitsin kysymyksen tiedonlähteestä monivalintakysymykseksi, eli vastaajalle annettiin useampi vaihtoehto, joista hän sai valita itselle sopivimman. Kysymykseen oli vastattu yleisesti ottaen hyvin. Vaihtoehtoiksi oli annettu internet, isännöitsijä, lehdet ja vapaa kenttä, mihin oli mahdollista kirjoittaa oma, vapaavalintainen vaihtoehto. Vastauksien perusteella selkeimpänä ja suurimpana tietolähteenä osakkaille on toiminut isännöitsijä, sillä vastanneista yli puolet kertoo saaneensa tietoa uudesta laista isännöitsijältä. Puolet vastaajista mainitsee lukeneensa tietoa sanomalehdistä. Kymmenen vastaajaa on saanut ja etsinyt tietoa itse internetistä. Osakkeenomistajat kertoivat käyttäneensä tiedonlähteinä seuraavia kanavia: televisio, Kiinteistöliitto, lakiopas ja isännöitsijän jakama vastuunjakotaulukko.

Vastauksien perusteella isännöitsijöillä on ollut suuri merkitys osakkeenomistajien tiedon saannin kannalta ihan suoraan ja heidän jakamien oppaiden kautta. Tätä suosiota selittää osin varmasti myös se, että yhtiökokouksissa on käsitelty asunto-osakeyhtiölain muutosta ja sen vaikutuksia osakkeenomistajille. Yhtiökokouksissa moni on saanut helposti tietoa laista, eikä sitä ole välttämättä tarvinnut itse hakea. Tietysti uusi laki on tuonut mukanaan lisää velvollisuuksia osakkaille, ja tämä on osaltaan vaikuttanut siihen, että uuden tilanteen edessä osakas joutuu kysymään neuvoa, jotta lakia osataan noudattaa oikein. Kyseisissä tilanteissa on luontevaa kysyä apua isännöitsijältä, sillä heillä on ajantasainen tieto ja hyvä tuntemus laista.

### 10.1.3 Onko tietoa ollut riittävästi?

Tiedon riittävyttä arvioitaessa 70 % vastanneista kertoo tietoa olleen riittävästi saatavilla uudesta asunto-osakeyhtiölaista ja sen mukana tulleista vastuista. Loput 30 % vastaajista taas on sitä mieltä, että tietoa ei ole ollut riittävästi saatavilla tai sitä ei ole ollut ollenkaan. Tätä kysymystä saattaa selittää osakkaan aktiivisuus esimerkiksi yhtiökokouksissa. Eli jos kokouksiin ei ole osallistuttu, niin osakkaalta on saattanut jäädä paljonkin yksityiskohtaista tietoa saamatta. Tietämys uudesta laista vaatii tietysti osakkeenomistajalta omaa aktiivisuutta ja kiinnostustakin asiaa kohtaan. Median seuraaminen on avainasemassa, jotta on mahdollista pysyä mukana uusien lakien voimaantulosta ja säännöksiä muuttumisesta. Tuloksista päätellen lisätiedottamiselle on vielä tarvetta, vaikka tietoa on ollutkin paljon, mutta prosenttimäärä voisi olla vieläkin lähempänä sataa prosenttia. Isännöitsijöiden avustuksella tietoa olisi mahdollista jakaa lisää esimerkiksi luentojen muodossa tai yleisesti kertaamalla asioita yhtiökokouksissa.

### 10.1.4 Onko tieto ollut mielestänne tarpeeksi laadukasta?

Ainoastaan hieman yli puolet kyselyyn vastanneista on sitä mieltä, että uudesta laista saatu tieto on ollut laadukasta. Kysymykseen vastanneista yksi kolmasosa on sitä mieltä, että saatu tieto ei taas ole ollut riittävän laadukasta. Jostain syystä kysymykseen tiedon laadusta oli moni vastaaja jättänyt kokonaan vastaamatta. Kun summaan yhteen kysymyksiä tiedon riittävydestä ja tiedon laadusta, niin voi todeta, että tietoa on ollut paljon saatavilla uudesta laista, mutta sen laatu ei ole ollut kuin pienen osan mielestä riittävän laadukasta. Osakkeenomistajan kannalta katsottuna tiedon laadulla

on enemmän arvoa kuin sen määrällä ja vastauksien perusteella asia on ollut päinvastoin. Saadun tiedon oikeellisuus on tärkeää, jotta lakia osataan noudattaa oikein ja välttää vahingoilta. Aikaisemman kysymyksen perusteella isännöitsijä on mainittu uuden lain suosituimmaksi tiedonlähteeksi, joten myös tiedon laadukkuuden kehittämistä olisi hyvä harkita.

Laadun arviointi on saattanut olla monelle vastaajalle vaikea kysymys, ja se on varmasti vaikuttanut vastauksien määrään. Laatu itsessään käsitteenä on saattanut olla vastaajille hankala. Laatu merkitsee eri ihmisille eri asiaa. Laadun arviointi on erittäin vaikeaa ja etenkin sen erottaminen, mikä on laadukasta ja mikä ei. Itse koen ja toivonkin vastaajan ajatelleen laadun kriteeriksi sen, että hän on saanut vastauksen mahdolliseen epäselvyyteensä ja että tieto on ollut sellaista, että tiedon saadessaan sitä osaa soveltaa käytäntöön ja pystyy tiedon avulla noudattamaan lakia.

#### 10.1.5 Oletteko tietoinen vastuun jakautumisesta osakkaan ja yhtiön välillä, eli mitkä asunnon osat yhtiö on velvollinen korjaamaan ja mitkä asunnon omistaja?

Seuraavan kysymyksen avulla halusin saada tietää, kuinka hyvin osakkeenomistajat ovat tietoisia vastuun jakautumisesta osakkaan ja yhtiön välillä, eli mitkä asunnon osat yhtiö on velvollinen korjaamaan ja mitkä ovat asunnon omistaja. Ainoastaan 14,2 % vastanneista kertoo, että vastuun jakautuminen ei ole heille selvää. Valtaosalle vastanneista, eli 85,8 %:lle vastuun jakautuminen on selkeä asia. Kysymys on melko mustavalkoinen, mutta antaa kuitenkin osviittaa siitä, tunnetaanko vastuunjakotaulukkoa millään tasolla. Vastuunjakautuminen on kohtuullisen helposti ymmärrettävissä ja usein se onkin julkaistu taulukkomuodossa, jossa erotellaan osakkaan ja yhtiön vastualueet. Tämän asian selkeys on tulkittavissa vastauksissa. Esimerkiksi Kiinteistöliitto on julkaissut vastuunjakotaulukon, jota suositetaan käytettäväksi taloyhtiöissä.

## 10.2 Kunnossapito- ja muutostöiden toteutus omassa asunnossa

### 10.2.1 Oletteko tehneet kunnossapito- tai muutostöitä asunnossanne?

Seuraavaksi kysyin, oletteko tehneet kunnossapito- tai muutostöitä asuntoon. Tähän kysymykseen oli vastattu erinomaisesti. Vastauksien perusteella lähestulkoon kaikki vastaajat kertovat tehneensä kunnossapito- tai muutostöitä asuntoonsa. Tätä tulosta tu-



kee se tieto, että Suomen asuntokanta on vanhaa, sillä vuoden 1965 jälkeen alkoi kerrostalojen rakennusbuumi. On siis selvää, että asunnot tarvitsevat vähitellen kunnossapitotöitä. Tämä tulos osoittaa myös sitä, että omaisuudesta eli asunnoista välitetään ja niitä halutaan kunnostaa. Myös rakennussäädökset ovat vuosien saatossa muuttuneet ja asuntoja on hyvä saattaa vastaamaan tätä päivää.

### 10.2.2 Onko remontointi tapahtunut uuden asunto- osakeyhtiölain voimassaoloaikana?

Seuraavaksi halusin asettaa vielä täsmentävän kysymyksen, kuka on toteuttanut kunnossapitotöitä uuden ja vanhan lain aikana. Näin pystyn erottelemaan myöhemmissä kysymyksissä, miten uusi laki on vaikuttanut kunnossapitotöiden teettämiseen ja onko lakia osattu noudattaa. Kolmannes vastanneista on tehnyt kunnossapito- ja muutostöitä asunnossaan uuden asunto- osakeyhtiölain aikana eli vuoden 2010 heinäkuun jälkeen. Kaksi kolmasosaa vastanneista on remontoanut vanhan lain aikana eli ennen vuoden 2010 heinäkuuta.

### 10.2.3 Mitä kunnossapito- ja muutostöitä olette tehneet?

Vastajaat ovat remontoineet selkeästi eniten asuntojensa kylpyhuoneita, saunatiloja ja keittiöitä. Pintamateriaaleja on vaihdettu myös ahkerasti, sillä moni vastaaja kertoo maallaneensa asunnon seiniä ja vaihtaneensa tapetteja. Kahdella vastanneella oli maininta myös merkittävimmistäkin muutoksista, kuten seinän siirtämisestä ja seinien poistamista kokonaan. Tuloksista voi päätellä, että kunnossapitotöitä on tehty yllättävän paljon, ja tätä kautta uusi laki on myös vaikuttanut monen vastaajan teettämiin kunnossapitotöihin.

## 10.3 Ilmoituksen tekeminen kunnossapitotöissä

### 10.3.1 Kenelle teitte ilmoituksen remontista?

Kunnossapitotöihin liittyen kysyin, kenelle osakkeenomistajat olivat tehneet ilmoituksen remontoidessaan asuntoaan. Annoin valmiit valintavaihtoehdot, joihin lukeutui taloyhtiön hallitus, isännöitsijä, muu, kenelle ja ei vaatinut ilmoitusta. Näin parhaaksi antaa nämä valmiit vaihtoehdot, jotta kysymykseen vastattaisiin herkemmin ja osaltaan auttaa mahdollisesti muistamaan, kenelle remontista ilmoittikaan.

Uuden asunto-osakeyhtiölain aikana toteutuneissa remonteissa, kunnossapitoaikeista oli lähestulkoon aina ilmoitettu joko isännöitsijälle tai sitten vaihtoehtoisesti taloyhtiön hallitukselle. Vastauksien joukossa oli kuitenkin viisi vastauslomaketta, joista selvisi, ettei ilmoitusta oltu tehty, vaikka kunnossapitotöitä oli toteutettu uuden lain voimassaoloaikana ja työ olisi vaatinut ilmoituksen tekemistä. Kaksi vastaajaa oli joutunut ilmoittamaan muutostöistä myös rakennusvirastoon, sillä muutostyöt olivat olleet heidän tapauksissaan niin mittavat. Näistä vastauksista voi päätellä, että uusi laki on omaksuttu hyvin ja että säännöksiä on noudatettu melko hyvin.

Vanha lain aikanakin kylpyhuonetta remontoineet vastaajat olivat ilmoittaneet remontin teosta isännöitsijälle. Suurin osa asunnon pintoja uusivista vastaajista eivät olleet tehneet ilmoitusta, sillä sitä ei vanhan lain aikana edellytettykään. Näistä vastauksista voi päätellä, että uusi laki on omaksuttu hyvin ja säännöksiä on noudatettu.

### 10.3.2 Teittekö ilmoituksen kirjallisesti vai suullisesti?

Seuraava kysymykseni koski remontin ilmoitustapaa, eli oliko ilmoitus tehty suullisesti vai kirjallisesti. Kysymykseen oli varattu myös tyhjää vastaustilaa. Vastaukset jakautuivat seuraavanlaisesti: puolet ilmoituksen tehneistä kertoi ilmoittaneensa kunnossapito- ja muutostöistä suullisesti. Neljäsosa oli tehnyt ilmoituksen kirjallisesti. Ainoastaan kaksi vastaajaa oli täyttänyt Internetissä olleen valmiin muutostöiden ilmoituslomakkeen. Eri yhtiöillä on erilaiset toimintatavat kunnossapito- ja muutostöiden ilmoittamisessa. Selattuani isännöitsijätoimistojen www-sivuja saattoi huomata, että yllättävän monella on muutoksia varten valmis täytettävä lomake, jonka osakas voi täyttää itse ja lähettää suoraan isännöitsijälle.

### 10.3.3 Ilmoituksesta aiheutuneet kulut?

Koin tärkeäksi kysyä ilmoituksista aiheutuneita kuluja, sillä säädös on uusi ja uskaltaisin väittää, että osakkaille ei niin mieluista uudistus. Kuluja kertyy erittäin harvoissa tilanteissa ja se näkyikin vastauksissa, sillä kukaan vastaajista ei kerro, että ilmoituksen tekemisestä olisi kertynyt erityisiä kuluja. Tein myös jatkokysymyksiä ilmoituksesta. Onko summa mielestänne kohtuullinen? Tiedättekö, mistä kulut koostuivat, jos tiedätte niin mistä. Näitä kysymyksiä ei luonnollisesti tarvinnut purkaa, sillä kenellekään ei ollut kuluja kertynyt. Tämä on osakkaan kannalta hyvä asia, ettei heille kerry lisää ku-

luja pelkästä ilmoituksen tekemisestä. Vastauslomakkeissa olikin epäröity tätä kulu-asiaa myöhemmässä kohdassa, että onko isännöitsijällä mahdollisuus rahastaa osakkaan ilmoitusta tehdessä. On mielestäni erittäin huolestuttava piirre, että uusi asetus tuo osakkaalle sellaisen olon, että isännöitsijän tarkoituksena kuluja vaadittaessa epäiltäisiin. Uusi laki kuitenkin painottaa, että kulujen täytyy olla perustellut, ennen kun niitä saa periä osakkaalta.

#### 10.3.4 Remontin valvonta

Kunnossapito- ja muutostöitä tulee valvoa lain edellyttämällä tavalla ja halusin saada selvyyttä, onko valvontaa tapahtunut ja sitä kautta lakia osattu noudattaa. Osakkeenomistajilta kysyttiin, kävikö kukaan valvomassa heidän huoneistonsa remonttia sen edetessä. Tähän kysymykseen oli ylipäätään jostain syystä vastattu varsin huonosti.

Remonttia oli käyty valvomassa 55 %: ssa tapauksista eli hieman yli puolella kysymykseen vastanneista. Valitettavasti puolet vastaajista, jotka kertoivat remontoineensa asuntoaan, eivät vastanneet ollenkaan tähän valvontaan liittyvään kysymykseen. Vastaus jääkin heidän osaltaan avoimeksi, joten kysymykseen valvonnan asianmukaisuudesta ei saada selvyyttä. Remonttia oli valvottu uuden lain aikana tehdyissä remonteissa, mutta vanhan lain aikana valvontaa ei ollut ollut kuin kahdessa tapauksessa. Poikkeuksena olivat tapaukset, joissa oli käyty valvomassa vesieristeiden levitystä.

### 10.4 Mielenpitoet ja vaikutukset

#### 10.4.1 Uuden lain mukana tuomat velvollisuudet

Uusi asunto-osakeyhtiölaki lisäsi osakkaan velvoitteita ja heinäkuun 2010 jälkeen heiltä on vaadittu aiempaa enemmän omaa aktiivisuutta. Kysymykseen, miten olette kokeneet uuden lain mukana tuomat velvollisuudet, vastaajat kertovat kokeneensa velvollisuudet pääasiassa positiivisesti. Vastauksista kävi ilmi, että etenkin valvonnan lisäämistä remonteissa on pidetty hyvänä asiana. Alla vastaajien kommentteja aiheeseen liittyen.

*Hyvä että joku valvoo asuntojen remontoimista.*

*Ei hankaloita asumista, selkeyttänyt vastuunjakoa.*

*Tiedetään mitä yhtiössä tapahtuu.*

*Hyvä asia, remonttia valvottaessa vältetään myöhemmiltä haitoilta.*

Selkeästi vähemmistö vastaajista kokee uuden asunto-osakeyhtiölain tuomat velvollisuudet negatiivisena asiana.

*Vie vastuuta liikaa osakkaalta.*

*Hankalaa, ennen oli helppoa, kun ei tarvinnut tehdä ilmoituksia isännöitsijälle.*

*Onko isännöitsijän mahdollista rahastaa?*

*Lisää turhaa paperityötä*

Vastauksissa oli pohdittu sekä puolesta, että vastaan lakimuutoksen vaikutuksia heidän omaan elämäänsä kunnossapitotöitä tehdessä.

*Hyvä ja huono, pitää ilmoittaa, mitä omassa kodissaan tekee.*

*Hyvä että ammattilaiset valvoo -> remontin aloitus voi venyä valvonnan takia.*

*Helpompaa ennen, kun ei tarvinnut tehdä ilmoituksia. Hyvä kuitenkin, että yhtiön vastuulla esim. wc- pöntöt, ei tarvitse itse maksaa.*

#### 10.4.2 Vaikuttaako uusi ilmoitusvelvollisuus halukkuuteenne aloittaa remonttia asunnossanne?

Valtaosa vastaajista on sitä mieltä, että uudella lailla ei ole vaikutusta remontin aloittamiseen omassa huoneistossa ja asia koetaan ennemmin niin, että jos asunto vaatii remontoitua, niin remontti tehdään siitä huolimatta. Ainoastaan kolme vastaajaa kommentoi, että uudella lailla saattaa olla vaikutuksia heidän remontin aloitukseen. Kaksi näistä vastaajista oli sitä mieltä, että remontin aloittaminen kuulostaa hankalalta

ja siksi se saattaa tulevaisuudessa vaikuttaa heidän aikeisiin suunnitella ja toteuttaa remonttia asunnossa. Määrä on todella pieni kokonaisvastaajamäärästä, joten mielipidettä ei voi lähteä yleistämään.

#### 10.4.3 5- vuotis korjaussuunnitelman tunnettuus ja hyödyllisyys

Korjaussuunnitelmien tekeminen oli uusi, merkittävä muutos, ja sen takia onkin tärkeää saada mielipiteitä osakkailta, onko suunnitelmaan tutustuttu ja onko se koettu tarpeelliseksi. Uusi laki velvoittaa taloyhtiötä teettämään aina seuraavaksi viideksi vuodeksi eteenpäin korjaussuunnitelman, joka sisältää mm. korjaustarpeet. Oman taloyhtiön 5-vuotis-suunnitelmaan on tutustunut kysymykseen vastanneista yli 90 %. Vastauksien perusteella korjaussuunnitelma on koettu hyödylliseksi. Kukaan vastaajista ei koe, että korjaussuunnitelma ei palvelisi ketään. Negatiivisia ilmaisuja on kuitenkin havaittavissa yhdellä kymmenesosalla vastaajista, kun kysytään, koetaanko taloyhtiön tulevaisuudensuunnitelmien julkisuus negatiivisena asiana. Kysymyksessä oli täsmennyksenä otettu esimerkiksi asunnon myyntitilanne, eli koetaanko julkisuus asunnon myyntitilanteessa negatiivisena asiana. Pääasiassa suunnitelmien ennakkotiedot koettiin positiivisena vastaajien keskuudessa, mutta silti avoimessa vastauskentässä oli aiheita kuitenkin täsmennetty sekä positiiviseen että negatiiviseen suuntaan.

*Asunto menee huonommin kaupaksi, jos on tiedossa isoja remontteja.*

*Ostaessa asuntoa tietää mitä remontteja tehty ja mitä on tulossa.*

*Informaation lisääminen palvelee kaikkia.*

Vastauksista selvisi myös, että korjaussuunnitelmat ovat tulleet joillekin vastaajista tutuksi jo vanhan osakeyhtiölain aikana. Eli asunto-osakeyhtiöissä on toteutettu ennen uuden lain voimaan astumista vastaavanlaisia suunnitelmia, kuin mikä nykyinen uusi 5- vuotis-suunnitelma on. Kyseisissä tapauksissa yhtiöt ovat olleet aikaansa edellä ja ovat osoittaneet mielestäni positiivista suunnitelmallisuutta.

## 10.5 Hissiasetus

Kyselyn viimeinen kysymys oli kohdistettu ainoastaan tietylle vastaajaryhmälle, hissitäolosuhteissa osakkeen omistaville vastaajille. Kysymys koski uuden lain mukana tuomaa, kokonaan uusittua hissiasetusta. Uutta hissiä suunniteltaessa ja toteutettaessa tämä uusi asetus vaikuttaa eri tavoin eri kerroksissa osakkeen omistavien kuluihin. Kerrostaloasukkailta kysyttiin mielipidettä siitä, onko uusi hissiasetus heidän mielestään oikeudenmukainen kulujen jakautuessa asuinkerroksen mukaan. 82 % kysymykseen vastanneista oli sitä mieltä, että järjestely on oikeudenmukainen. Loput 18 % vastanneista oli uutta asetusta ja sen mukanaan tuomia muutoksia vastaan.

Hissiasetus on otettu vastausten perusteella hyvin vastaan, ja se koetaan positiivisena muutoksena. Uskallan kuitenkin olla sitä mieltä, että alempien kerroksien asukkaat ovat varmasti tyytyväisempiä asetukseen kuin ylimmän kerroksen asukkaat.

Hissiasetuksesta olisi voinut vielä kysyä vastaajilta tarkentavan kysymyksen, missä kerroksessa he asuvat. Tällä lisäkysymyksellä olisi saattanut olla siis vaikutusta vastauksen analysoinnissa. Alempien kerrosten asukkaat ovat varmasti enemmän tyytyväisiä muutoksesta edelliseen sääntöön verrattuna, jossa hissien kustannukset jaettiin tasapuolisesti kaikkien asukkaiden kesken. Kun taas ylimpien kerroksien asukkaat joutuvat nykyään maksamaan isomman summan hissiremontista, joten on hyvin mahdollista, että heidän keskuudessaan on tyytymättömämpiä asukkaita.

## 10.6 Vapaa sana

Kyselyn viimeiseksi kohdaksi annoin vastaajille mahdollisuuden kommentoida vapaasti itse aihetta ja kyselyä. Näin vastaaja saattoi kertoa sellaisestakin asiasta, mikä ei tullut esiin kysymyksissä. Parhaimmillaan vapaa sana voi olla antoisa kohta kyselyssä, mutta suurena riskinä on aina, että se avoin kysymys ohitetaan helpommin. Olin saanut muutamia kommentteja aiheeseen liittyen:

*Turha rahastuksen aihe taas keksitty.*

*Sääntelyä tulisi yksinkertaistaa.*

*Kerrostaloasuminen on uusi asia.*

Olisin toivonut perusteluja lisää näihin kommentteihin, sillä ne jäivät hieman ilmaan leijumaan ja joudun niistä tukijana tekemään päätelmiä. Viimeinen kommentti ”kerrostaloasuminen on uusia asia” oli selkeästi nähtävissä kyseistä kyselylomaketta läpikäydessä, ja oli hyvä, että asia oli avattu lopussa. Vastaja ei selkeästi ollut asunut ennen asunto-osakeyhtiössä, joten hänelle ei ollut kertynyt tietoa uudesta laista, eikä hän myöskään pystynyt vertailemaan uutta ja vanhaa lakia keskenään. Sääntelyn yksinkertaistamista toivottiin ja kyselylomakkeessa, jossa tämä kommentti kerrottiin, oli havaittavissa, että uudesta laista on otettu selvää ja omakohtaisia kokemuksia oli myös ollut. Olisin toivonut lisää kommentteja vastaajalta, joka oli sitä mieltä, että ”turha rahastuksen aihe taas keksitty”. Tulkiten kommentin niin, että vastaajan mielestä osakkeenomistajia on mahdollista rahastaa uuden lain nojalla erilaisten kulujen muodossa.

## 11 KYSELYTULOSTEN TULKINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämä osio käsittelee kyselyn tuloksia ja johtopäätöksiä, joita voidaan toteuttamani kyselyn vastauksien perusteella tehdä. Kyselytulosten läpikäymisen jälkeen minulle on muodostunut uusia käsityksiä asunto- osakkeenomistajien tietoisuudesta ja mielipiteistä uuteen asunto- osakeyhtiölakiin ja etenkin kyselylomakkeen painopisteeseen, kunnossapito- ja muutostöihin.

Vastauksien perusteella voi todeta, että asunto-osakkeenomistajat ovat tietoisia uudesta laista ja että tietoa on ollut hyvin saatavilla. Tätä tietoa tukee se, että lakiuudistus on ollut esillä muun muassa yhtiökokouksissa ja osakkeenomistajat kertoivat etsineensä tietoa eri lähteistä itse. Vastaustuloksista voi kuitenkin tulkita, että vaikka informaatiota on ollut saatavilla riittävästi, niin tiedon laatua oli kritisoitu.

Erilaisia kunnossapito- ja muutostöitä on tehty erittäin runsaasti asuntoihin uuden asunto-osakeyhtiölain aikana, kuten myös vanhan lain aikana. Tuloksia ja kyselylomakkeita läpikäydessä sain selville myös, että ne vastaajat, jotka olivat tehneet kunnossapito- tai muutostöitä asuntoonsa, olivat selkeästi tietoisempia uudesta laista ja siihen liittyvistä vastuista. Heillä oli myös selkeämmät mielipiteet aiheesta ja osalla oli omien kokemusten kautta kärkevätkin mielipiteet uudesta laista. Uutta lakia oli kritisoitu sen monimutkaisuudesta ja velvollisuuksien lisäämisestä osakkaalle.

Ilmoituksia kunnossapito- ja muutostöistä oli tehty kiitettävästi ja ilmoitukset oli osattu kohdistaa oikeille tahoille. Vaikuttaisi olevan osakkeenomistajilla hyvin hallussa, kenelle ilmoitus tehdään ja miten se tulee tehdä. Pääasiassa ilmoitukset oli annettu suullisesti, mutta myös kirjallisia ilmoituksia oli tehty myös runsaasti. Tämä kertoo osaltaan myös sen, että tietoa uusista säännöistä on saatu ja että tieto on omaksuttu ja sen johdosta osataan toimia tilanteissa oikein.

Remontin valvonnan riittävyttä arvioitaessa en pitäisi kyselytulosta hirveän luotettavana, sillä jostain syystä kysymykseen oli vastattu erittäin huonosti. Kysymyskohta oli jätetty tyhjäksi, vaikka valittavana oli kyllä- ja ei-vastaukset. Näin oli harmillisesti reagoitu, vaikka ensin oli aikaisempaan kysymykseen remontin toteutuksen osalta vastattu myöntävästi, eli että remonttia oli tehty huoneistossa. Tämän kysymyksen perusteella ei pysty sanomaan, onko valvonta ollut asianmukaista ja riittävää kunnossapito- ja muutostöitä tehtäessä.

Koin antoisammaksi kohdaksi tässä kyselyssä olevan kysymyksen, jossa tiedusteltiin osakkeenomistajien mielipiteitä uudesta laista. Vastaajalle ei ollut annettu valmiita vastauksia, vaan heidän piti itse kertoa mielipiteensä. Vastauksia oli selkeästi mietitty syvällisemmin ja sitä kautta sain paremmin tietoa vastaajien mielipiteistä, monivalintakysymyksien kautta. Positiivisten mielipiteiden määrä yllätti, sillä niitä oli enemmistö vastauksista. Osa oli laittanut perusteluitakin esimerkiksi, miksi laki on parempi kuin edeltäjänsä. Uuden lain vaikutukset ovat tulleet vastaajien tietoisuuteen, sillä useampi painotti sitä, että kun valvonta lisääntyy kunnossapitotöitä tehdessä, niin remontit tulee toteutettua asianmukaisella tavalla ja jatkossa säästytään ongelmilta.

Negatiivisissa kommentteissa kritisoitiin sitä, että joutuu olemaan itse aktiivinen ja että miksi pitää kertoa, mitä omassa kodissaan tekee. Laissa on mielestäni hyvät perustelut tähän aiheeseen. Osakkeenomistajien täytyy ymmärtää, etteivät he asu rakennuksessa yksin, vaan heidän toimensa omassa asunnossa saattavat pahimmassa tapauksessa aiheuttaa vahinkoa viereisille asunnoille ja yhtiölle.

Muutamia kommentteja oli tullut myös siitä, ettei uusi laki olisi tuonut mitään muutoksia osakkaan elämään. Kyseinen kommentti kertoo mielestäni siitä, että vastaaja ei ole varmaankaan vielä törmännyt tapahtuneisiin muutoksiin tai sitten vastaaja ei ole ollut aktiivisesti perehdytty yhtiön asioihin, eli osallistunut esimerkiksi yhtiökokouk-



seen. Kyselytuloksia läpikäydessä täytyy ottaa huomioon myös sellaiset vastaajat, jotka ovat asuneet asunto-osakeyhtiömuotoisessa asunnossa vain vähän aikaa. Yksi vastaaja oli täsmentänyt kysymyksen lopussa, että asunto- osakeyhtiössä asuminen on uusi asia hänelle. Vastaaja ei ole mahdollisesti ehtinyt tutustumaan uuteen lakiin ja tämä aiheuttaa massasta poikkeavia vastauksia. Tämän esimerkin avulla nähdään, kuinka eri lähtökohdat vastaajilla vaikuttavat poikkeavasti vastaustuloksiin.

Vastuunjako yhtiön ja osakkaan välillä oli vastausten perusteella hyvinkin selkeää. Vastuunjako on varmasti helppo kokonaisuus ymmärtää ja ohjeistusta noudattaa. Huoneiston osista osa kuuluu yhtiölle ja osa asunnon omistajalle. Taulukossa ei pitäisi olla epäselvyyksiä ja tulkintavirheitä ei juurikaan ole mahdollista tulla, ellei noudateta vanhaa yhtiöjärjestystä, jossa vastuun jakautuminen poikkeaa uudesta taulukosta. Tuloksista selviää myös, miten isännöitsijöiden puolelta tiedottamisessa oli onnistuttu, mutta latua oli kuitenkin kritisoitu. Tietojen perusteella isännöitsijöiden on mahdollista miettiä, kuinka tiedottamista voisi kehittää ja tehostaa osakkaiden suuntaan, sillä vastauksissa oli kerrottu tiedon olleen hyvin saatavissa, mutta tiedon laatua oli kritisoitu. Tämän kysymyksen vastaustulos omalta osaltaan osoittaa myös sitä, kuinka uudesta laista ollaan hyvin tietoisia.

Tästä aiheesta olisi mielestäni hyödyllistä tehdä tulevaisuudessakin opinnäytetyö. Perustelen tätä sillä, kun osakkaat ajan kuluessa omaksuvat lisää tietoa uudesta laista, niin he pystyvät varmasti monipuolisemmin kertomaan omakohtaisten kokemusten perusteella mielipiteitään uudistuneesta laista. Kertomaan myös mahdollisia kehitysideoita, miten laki palvelisi enemmän osakasta tai taloyhtiötä. Tässä tutkimuksessa tutkimuskohteilta saadut kehitysideat jäivät vähäisiksi ja näkisin että se johtuu juurikin tuosta kokemuksen puutteesta.

## 12 POHDINTA

Tämän opinnäytetyön tekeminen oli minulle haastava, mutta erittäin antoisa prosessi. Aiheeseen täytyi paneutua todella hyvin, jotta kyselytutkimus oli mahdollista tuottaa. Kyselytutkimuksen suunnittelussa täytyi erityisesti ottaa huomioon, että aiheet ovat sellaisia, joista kannattaa kysyä ja jotka tukevat tutkimuksen tarkoitusta.

Asetin opinnäytetyölleni tavoitteeksi ottaa selvää, miten asunto- osakkeenomistajat ovat ottaneet vastaan uuden asunto-osakeyhtiölain. Tarkemmin vielä, että kuinka hyvin he tietävät uudesta laista, mistä ovat saaneet tietonsa, onko tietoa osattu hyödyntää ja onko lakia osattu noudattaa. Näihin kysymyksiin olen tutkimuksen perusteella saanut vastauksia ja uskoisin, että vastaukset hyödyttävät toimeksiantajanani toimivaa isännöitsijätoimistoa ja ylipäätään muitakin isännöitsijätoimistoja.

Koen, että olen ainakin osittain saavuttanut tavoitteeni oppia itse uutta asunto-osakeyhtiölakia. Aiheeni rajauksen vuoksi työni sisälsi hyvin pitkälle osakkeenomistajan elämään vaikuttavia asioita ja lain loppupään osien, IV-VII, opiskelu jäi selkeästi vähemmälle. Koen silti, että olen oppinut olennaisimmat asiat laista, mitä tavallisen maallikon tulisikin tietää.

Kyselytuloksia purkaessa muutamassa kohdassa havaitsin, että kysymys olisi kaivannut hieman viimeistelyä ja lisäpohdintaa. Vastauksien perusteella kysymykset oli ymmärretty oikein ja väärinkäsityksiä ei ollut. Mutta osa kysymyksistä oli hieman liian yleisluontoisia ja olisivat mahdollisesti kaivanneet tarkentavan lisäkysymyksen, jotta olisin tutkijana saanut tarkempia vastauksia. Kysymyksiä rakentaessa halusin olla mahdollisimman ei-johdatteleva ja siksi en uskaltanut muotoilla kysymystä liian syvälliseksi. Koen ettei vastaajaa saa liikaa johdatella, jotta mielipide ja sitä kautta tulos ei vääristyisi ja aiheuttaisi sen johdosta vääristymää kokonaistuloksissa.

Ennen työn aloittamista pohdin, onko liian aikaista kysyä uudesta laista ottaen huomioon, että laki on astunut voimaan vasta vuonna 2010. Nyt opinnäytetyöprosessin loppuvaiheessa en näe, että olisin tutkinut aihetta liian ajoissa, sillä tutkimukseni avulla selvisi, että laki on tullut tutuksi osakkaille jo näinkin lyhyessä ajassa. Ajan kuluessa osakkeenomistajat varmasti saavat lisää tietoa ja mielipiteitä uudesta laista, jos muun muassa joutuvat tekemään remonteja ja pysyvät aktiivisina taloyhtiön toiminnassa. Ajankohdan oikeellisuutta tukee myös se, että oikeusministeriö julkaisi syksyllä 2013 asunto-osakeyhtiölain toimivuutta arvioivan kyselyn, joka oli osoitettu taloyhtiön osakkaille, hallituksen jäsenille, isännöitsijöille ja kiinteistönvälittäjille. Oikeusministeriö ottaa huomioon kyselyn vastaukset keväällä 2014 arvioidessaan lain uudistustarvetta. (Asunto-osakeyhtiön toimivuutta arvioidaan kyselyllä.)

## LÄHTEET

Asmala, M. Uusi asunto-osakeyhtiölaki voimaan 1.7.2010. Saatavissa:

[http://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/6094/uusi\\_asuntoosakeyhtiolaki\\_voimaan.htm](http://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/6094/uusi_asuntoosakeyhtiolaki_voimaan.htm)  
[viitattu 28.10.2013].

Asunto-osakeyhtiölain toimivuutta arvioidaan kyselyllä. 2013. Oikeusministeriö. Saatavissa: <http://oikeusministerio.fi/fi/index/ajankohtaista/tiedotteet/2013/10/asunto-osakeyhtiolaintoimivuuttaarvioidaankyselylla.html> [viitattu 31.10.2013].

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599> [viitattu 22.2.2012].

Asuntojen hinnat ja hinnan arviointi. Asuntosuomi. Saatavissa:

<http://www.asuntosuomi.fi/asuntojen-hinnat/> [viitattu 31.10.2013].

Grass, B., Heino, J., Kaivanto, K. & Kulomäki, M. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. 2010. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

HE 24/2009 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi.

Hirsijärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2008. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Kustannus-osakeyhtiö Tammi.

Huoneiston muutostyöt. Omataloyhtiö. Saatavissa:

[http://www.omataloyhtio.fi/index.asp?s=/artikkelit/6573/taloyhtion\\_huoneiston\\_muutostyot.html](http://www.omataloyhtio.fi/index.asp?s=/artikkelit/6573/taloyhtion_huoneiston_muutostyot.html) [viitattu 5.3.2012].

Isännöintiliitto: taloyhtiön hallitukseen kannattaa lähteä. 2012. Saatavissa:

<http://www.taloyhtio.net/37377.aspx> [viitattu 2.5.2012].

Jauhiainen, J., Järvinen, T. A. & Nevala, T. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki. Helsinki: Talentum Media.

Jauhiainen, J., Järvinen, T. A. & Nevala, T. 2013. Asunto-osakeyhtiölaki. 3. uudistettu painos. Helsinki: Talentum Media.

Jauhiainen, J. Uusi asunto-osakeyhtiölaki voimaan heinäkuussa 2010. Saatavissa: <http://oikeusministerio.fi/fi/index/ajankohtaista/tiedotteet/2009/12/uusiasunto-osakeyhtiolakivoimaanheinakuussa2010.html> [viitattu 29.10.2013].

Kasso, M. 2010. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen, Helsinki: Talentum.

Kuhanen, P. Kanerva, A., Furuholm, M. & Kinnunen, H. 2010. 2. tarkistettu painos. Asunto-osakeyhtiölaki - Kommentaari. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Kuhanen, P. Kanerva, A., Furuholm, M. & Kinnunen, H. 2011. 8. painos. Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Kun hissi tulee taloon. Korjaustieto. Saatavissa: <http://www.korjaustieto.fi/taloyhtiot/esteettomyys/hissin-rakentaminen-ja-korjaus/kun-hissi-tulee-taloon.html> [viitattu 19.3.2012].

Kunnossapitoilmoitus. Oikeusministeriö. Saatavissa: [http://www.om.fi/satellite?blobtable=mungoblobs&blobcol=urldata&ssuriapptype=bl  
obser-  
ver&ssuricontainer=default&ssurisession=false&blobkey=id&blobheadervalue1=inlin  
e;%20filename=kunnossapitomuutosilmoitusmaksutopas14122010.pdf&ssurisscontex  
t=satellite%20server&blobwhere=1290610413138&blobheadername1=content-  
disposition&ssbinary=true&blobheader=application/pdf](http://www.om.fi/satellite?blobtable=mungoblobs&blobcol=urldata&ssuriapptype=bl<br/>obser-<br/>ver&ssuricontainer=default&ssurisession=false&blobkey=id&blobheadervalue1=inlin<br/>e;%20filename=kunnossapitomuutosilmoitusmaksutopas14122010.pdf&ssurisscontex<br/>t=satellite%20server&blobwhere=1290610413138&blobheadername1=content-<br/>disposition&ssbinary=true&blobheader=application/pdf) [viitattu 1.3.2012].

Kunnossapitotarveselvitys esitettävä vuosittain yhtiökokouksessa. Saatavissa: <http://www.taloyhtio.net/yhtiokokousopas/kunnossapitotarveselvitys/> [viitattu 1.11.2013].

Kunnossapitotarveselvitys- lomake taloyhtiöille. Saatavissa: <http://www.taloyhtio.net/ajassa/kunnossapitotarveselvitys/> [viitattu 31.10.2013].

Kunnossapitovastuun jakautuminen asunto-osakeyhtiössä. Saatavissa:

<http://www.hsi.fi/vastuunjakotaulukko.pdf> [viitattu 29.10.2013].

Mikä on kiinteistöliitto? Saatavissa: <http://www.kiinteistoliitto.fi/liitto/> [viitattu 28.10.2013].

Rimmi, R. Ensimmäinen oma asunto. Veronmaksajat. Saatavissa:

<http://www.veronmaksajat.fi/verotietoanuorille/ensimmainenomaasunto> [viitattu 29.10.2013].

Sillanpää, M. & Vahtera, V. 2010. 2. painos. Asunto- osakeyhtiölaki käytännössä. Jyväskylä: Sanoma Pro.

Sirkkiä, A. 2012. Taloyhtiöt remontoivat, asiantuntijat kertovat. Suomen kiinteistölehti, taloyhtiö remontoi 1/2012.

Taloyhtiöillä useita keinoja rahoittaa remontit, Suomen kiinteistölehti 2/2012.

Taloyhtiön kunnossapitovastuu. 2010. Saatavissa:

[http://www.omataloyhtio.fi/index.asp?s=/artikkelit/4478/taloyhtion\\_kunnossapitovastuu.htm](http://www.omataloyhtio.fi/index.asp?s=/artikkelit/4478/taloyhtion_kunnossapitovastuu.htm) [viitattu 7.3.2012].

Taloyhtiön remontti ei raunioita osakkaiden taloutta 10.10.2013. Saatavissa:

<http://www.kiinteistoliitto.fi/43641.aspx> [viitattu 15.10.2013].

Uudistuva asunto- osakeyhtiölaki. Suomen Kiinteistöliitto. Saatavissa:

<http://www.kiinteistoliitto.fi/attachments/2009-04-01T12-49-5667.pdf> [viitattu 29.10.2013].

Uusi asunto-osakeyhtiölaki osakkaan kannalta. 2010. Saatavissa:

<http://www.taloyhtio.net/26252.aspx> 5.3.2012 [viitattu 4.3.2012].

Vuokra-asukas - taloyhtiö tai osakas vuokranantajana. Saatavissa:

<http://www.taloyhtio.net/hallinto/asukas/vuokralainen/> [viitattu 15.9.2013].

Hei, olen oikeustradenomiopiskelija Kymenlaakson Ammattikorkeakoulusta ja teen opinnäytetyötä liittyen uuteen, vuonna 2010 heinäkuussa voimaan tulleeseen asunto- osakeyhtiölakiin. Tutkin erityisesti sen vaikutuksia osakkeenomistajiin. Kyselylomakkeen avulla haluan selvittää, että miten olette mahdollisesti kokeneet uuden lain tuomat vaikutukset ja mitä mieltä olette muutoksista. Jos vastaustila loppuu kesken, jatkakaa kääntöpuolelle.

1. Asuinpaikkakunta: \_\_\_\_\_

2. Asumismuoto: kerrostalo \_\_\_\_\_  
rivitalo \_\_\_\_\_  
muu, mikä? \_\_\_\_\_

3. Vuonna 2010, heinäkuussa astui voimaan uusi asunto-osakeyhtiölaki, onko tämä laki tullut tutuksi?

kyllä \_\_\_ ei\_\_\_

4. Jos on, niin mistä olette saaneet tietoa uudesta laista ja sen mukana tuomista velvollisuuksista osakkaalle?

Internetistä \_\_\_\_\_  
Isännöitsijältä \_\_\_\_\_  
Lehdistä \_\_\_\_\_  
Muualta, mistä? \_\_\_\_\_

5. Onko tietoa ollut riittävästi?

kyllä \_\_\_ ei\_\_\_

6. Onko tieto ollut mielestänne tarpeeksi laadukasta?

kyllä \_\_\_ ei\_\_\_

7. Oletteko tietoinen vastuun jakautumisesta osakkaan ja yhtiön välillä, eli ts. mitkä asunnon osat yhtiö on velvollinen korjaamaan ja mitkä osat asunnon omistaja?

kyllä \_\_\_ ei\_\_\_

8. Oletteko tehneet kunnossapito- tai muutostöitä asuntoon?

kyllä \_\_\_ ei\_\_\_

9. Jos vastasitte kyllä, niin mitä olette tehneet?

---

10. Onko tämä tapahtunut uuden asunto-osakeyhtiölain voimassaoloaikana? (heinäkuu 2010 ->)

kyllä \_\_\_ ei\_\_\_

11. Teittekö ilmoituksen remontista?

Hallitukselle \_\_\_\_\_  
Isännöitsijälle \_\_\_\_\_  
muu, kenelle? \_\_\_\_\_  
Ei vaatinut ilmoitusta \_\_\_\_\_

12. Teittekö ilmoituksen kirjallisesti vai suullisesti?

---

13. Jos teille kertyi kuluja ilmoituksen tekemisessä, niin kuinka paljon?

---

14. Oliko summa mielestänne kohtuullinen? kyllä \_\_\_ ei\_\_\_

15. Tiedätekö mistä kulut koostuivat, jos tiedätte niin mistä?

---

16. Kävikö kukaan valvomassa remonttia? kyllä \_\_\_ ei\_\_\_

17. Koituiko valvonnasta kuluja, kuinka paljon?

---

18. Miten olette kokeneet uuden lain mukana tuomat velvollisuudet?

19. Onko joitain asioita joihin olette tyytyväisiä tai tyytymättömiä uudessa laissa (vrt. vanha laki)?

---

20. Vaikuttaako uusi ilmoitusvelvollisuus halukkuuteenne aloittaa remonttia asunnossanne?

kyllä \_\_\_ ei\_\_\_,

miksi? \_\_\_\_\_

21. Oletteko tutustuneet taloyhtiön teetättämään viisivuotissuunnitelmaan, joka sisältää mm. korjaustarpeet?

kyllä \_\_\_ ei\_\_\_

22. Onko suunnitelma mielestänne hyödyllinen? kyllä \_\_\_ ei\_\_\_

23. Näettekö suunnitelman laatimisessa jotakin negatiivisia vaikutuksia (esimerkiksi asuntoa myydessä)?

---

24. Onko yhtiössänne toteutettu ennen vuotta 2010 korjaussuunnitelmia?

kyllä \_\_\_ ei\_\_\_

Kerrostaloasukkaille:

Uudessa laissa on nk. Hissiasetus, eli kun vanhaan taloon asennetaan hissiä, ylimmän kerroksen asukkaat maksavat asennuksesta enemmän suhteessa alempien kerroksien asukkaisiin.

Onko tämä teidän mielestänne oikeudenmukainen järjestely?

kyllä \_\_\_ ei\_\_\_

Sana on vapaa, kommentteja liittyen aiheeseen tai kyselyyn:

---

Suuri kiitos vastauksistanne ja hyvää kevään jatkoa!

Ystävällisin terveisin Karoliina Jaakkola