

20/2014

Vuoden 2010 asunto- osakeyhtiölain toimivuus, vaikutukset ja muutostarve

Yhteenveto syksyn 2013
kyselyiden palautteesta

*oikeusministeriö
justitieministeriet*

20/2014

Vuoden 2010 asunto- osakeyhtiölain toimivuus, vaikutukset ja muutostarve

Yhteenveto syksyn 2013
kyselyiden palautteesta

3.4.2014

Julkaisun nimi	Vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain toimivuus, vaikutukset ja muutostarve Yhteenveto syksyn 2013 kyselyiden palautteesta		
Tekijä	Markus Tervonen		
Oikeusministeriön julkaisu	20/2014 Mietintöjä ja lausuntoja		
OSKARI numero	OM 9/41/2014		
ISSN-L	1798-7091	ISSN (PDF)	1798-7105
ISSN (nid.)	1798-7091	ISSN (PDF)	1798-7105
ISBN (nid.)	978-952-259-370-2	ISBN (PDF)	978-952-259-371-9
URN	URN:ISBN:978-952-259-371-9		
Pysyvä osoite	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-371-9		
Asia- ja avain- sanat	Asunto-osakeyhtiö, osakkeenomistaja, osakas, hallitus, hallituksen jäsen, isännöitsijä, kiinteistönvälittäjä, viestintä, yhtiökokous, kunnossapitovastuu, kunnossapitotyöilmoitus, muutostyö, isännöitsijäntodistus, riidanratkaisu, sovittelu, toiminnan tarkastus, lainvalmistelu, demokraatiaselonteko		
Tiivistelmä	<p>Oikeusministeriö selvitti 1.11–18.12.2013 avoimilla internet-kyselyillä kansalaisten kokemuksia ja käsityksiä asunto-osakeyhtiölain (AOYL) toimivuudesta sekä siitä, miten lain täytäntöönpano ja tavoitellut vaikutukset ovat toteutuneet. Tarkoituksena oli selvittää, onko tarpeen kehittää lainsäädäntö- ja/tai hallinnollisin toimin asunto-osakeyhtiöiden toimintaan ja yhtiöiden piiriin kuuluvien välisiin suhteisiin vaikuttavia seikkoja (mm. viestintä, hyvä käytäntö -suositukset ja riidanratkaisu). Kyselyt valmisteltiin yhteistyössä Suomen Kiinteistöliiton, Isännöintiliiton ja Kiinteistönvälitysalan keskusliiton kanssa.</p> <p>Yhteenveto on laadittu virkатыönä oikeusministeriössä. Vastausaineisto on taloyhtiön osakkaiden ja hallituksen jäsenien osalta yleistetty tilastotieteen menetelmin siten, että yhteenvedossa on otettu huomioon vastaajien ikä ja asunto-osakevarallisuuden jakautuminen eri ikäluokille sekä asunto-osakeyhtiöiden sijainti, talotyyppi ja rakentamisajankohta. Osakkaiden vastauksissa ei ollut merkittäviä eroja ikäryhmittäin. Osakkaiden ja hallituksen jäsenten vastauksissa on joiltakin osin alueellisia sekä taloyhtiön rakentamisajasta ja koosta johtuvia eroja.</p> <p>Suurin osa vastaajista on tyytyväisiä yhtiökokousviestintään. Toisaalta erityisesti osakkaat ovat tyytymättömiä tilikauden aikaiseen viestintään mm. tulevista remonteista ja uudistuksista yllättävistä vahingoista, huoneiston käytöstä ja kuluista, isännöitsijän vaihdoksesta ja yhtiön taloustilanteesta.</p> <p>Huomattavassa osassa taloyhtiöistä (33 % osakkaiden ja 22 % hallituksen jäsenten taloyhtiöistä) on toistuvia erimielisyyksiä tai riitoja osakkaiden kesken. Suurin osa vastaajista ilmoitti, että AOYL:iin ja/tai yhtiöjärjestykseen perustuvien erimielisyyksien määrä ei ole muuttunut. Puolet osakkaista ja neljännes hallituksen jäsenistä piti tarpeellisenä viranomaisen ylläpitämä sovittelu- tai riidanratkaisuelintä</p>		

(mm. osakkaiden yhdenvertaisuuteen ja kunnossapitovastuun jakoon liittyvät erimielisyydet ja riidat).

Suurin osa vastaajista ilmoitti, että taloyhtiössä ei ole toistuvia riitoja korjauskustannusten jaosta. Osakkaista 54 % ja hallituksen jäsenistä 87 % pitää kunnossapitotarveselvitystä riittävänä. Suurin osa vastaajista on sitä mieltä, että 5 vuoden selvitys riittää (osakkaat 77 %, hall.j. 85 % ja isännöitsijät 81 %). Lisäksi suuri osa vastaajista (69 % osakkaista, 50 % hallituksen jäsenistä, 41 % isännöitsijöistä) on sitä mieltä, että selvityksen pitäisi aina olla rakennusalan asiantuntijan tekemä.

Osakkaiden remontti-ilmoitusta koskevien vaatimusten todettiin pääosin olevan riittävän selkeät (73 % osakkaista) ja osakkaiden yleensä ilmoittavan remonteistaan lain mukaisesti (82 % hallituksen jäsenistä, 86 % isännöitsijöistä). Ilmoitusten käsittelymaksujen ja valvonnan kustannuksien arvioitiin pääosin säilyneen ennallaan. Ilmoitusvelvollisuuden ja remonttien valvonnan todettiin hieman vähentäneen remonteista aiheutuneita vahinkoja.

Osakkaista yli puolet arvioi yhtiön johtamisen säilyneen ennallaan. Toisaalta neljännes arvioi johtamisen huonontuneen ja kymmenesosa johtamisen parantuneen. Hallituksen jäsenet olivat useammin samaa kuin eri mieltä siitä, että uusi laki on helpottanut hallituksen toimintaa ja yhteistyö isännöitsijän kanssa on parantunut.

Hallituksen jäsenistä 58 % ja isännöitsijöistä 87 % ilmoitti työmäärän kasvaneen. Kolmannes hallituksen jäsenistä ja suurin osa isännöitsijöistä (62 %) arvioi hallitustyön vievän enemmän aikaa. Työmäärää kasvattivat myös yhtiöiden remontit ja yhtiöissä tapahtuneet vahingot. Hallituksen jäsenistä 39 % arvioi isännöintipalvelujen tarpeen kasvaneen ja 53 % isännöitsijöistä palvelun kysynnän lisääntyneen kesäkuun 2010 jälkeen.

Isännöitsijäntodistuksen saamisen arvioitiin jossain määrin hidastuneen ja isännöitsijäntodistuksen hinnan jossain määrin nousseen sekä kesäkuun 2010 jälkeen, että vuoden 2013 varainsiirtoverolain uudistuksen jälkeen.

3.4.2014

Publikationens titel	2010 års lag om bostadsaktiebolag, hur den fungerar, vilka verkningar den har och behovet av utvecklin Sammandrag av svaren på enkäterna hösten 2013		
Författare	Markus Tervonen		
Justitieministeriets publikation	20/2014 Betänkanden och utlåtanden		
OSKARI nummer	OM 9/41/2014		
ISSN-L	1798-7091		
ISSN (häft.)	1798-7091	ISSN (PDF)	1798-7105
ISBN (häft.)	978-952-259-370-2	ISBN (PDF)	978-952-259-371-9
URN	URN:ISBN:978-952-259-371-9		
Permanent adress	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-371-9		
Sak- och nyckelord	Bostadsaktiebolag, aktieägare, styrelse, styrelseledamot, disponent, fastighetsförmedlare, information, bolagsstämma, underhållsansvar, anmälan om underhållsarbete, ändringsarbete, disponentintyg, tvistlösning, jämkning, verksamhetsgranskning, lagberedning, demokratiredogörelse		
Referat	<p>Genom öppna webbenkäter 1.11–18.12.2013 kartlade justitieministeriet medborgarnas erfarenheter av lagen om bostadsaktiebolag och deras uppfattning om hur den fungerar samt hur verkställigheten av lagen har utfallit och om de eftersträlvade effekterna har uppnåtts. Syftet var att ta reda på om de omständigheter som påverkar bostadsaktiebolagens verksamhet och förhållandena mellan dem som är involverade i bolagen (bl.a. informationen, rekommendationer om god praxis och tvistlösning) behöver utvecklas genom lagstiftningsåtgärder och/eller administrativa åtgärder. Enkäterna bereddades i samarbete med Finlands Fastighetsförbund, Isännöintiliitto och Kiinteistövaliutiasalan keskusliitto.</p> <p>Sammandraget har gjorts som tjänsteuppdrag vid justitieministeriet. I fråga om husbolagets aktieägare och styrelseledamöter har svarsmaterialet generaliserats genom statistiska metoder så att sammandraget beaktar de svarandes ålder och hur bostadsaktieförmögenheten fördelar sig på olika åldersklasser samt var bostadsaktiebolagen är belägna, hustyp och byggnadstidpunkt. I de svarandes svar fanns inga betydande skillnader mellan åldersgrupperna. I aktieägarnas och styrelseledamöternas svar finns till vissa delar regionala skillnader och skillnader som beror på husbolagets ålder och storlek.</p> <p>Största delen av de svarande är nöjda med den information de får i samband med bolagsstämman. Å andra sidan är särskilt aktieägarna missnöjda med informationen under räkenskapsperioden bl.a. när det gäller kommande reparationer och reformer, överraskande skador, lägenhetens användning och kostnaderna för den, byte av disponent och bolagets ekonomiska situation.</p>		

I en betydande del av husbolagen (33 % av aktieägarnas och 22 % av styrelseledamöternas husbolag) förekommer det återkommande meningsskiljaktigheter eller tvister mellan aktieägarna. Största delen av de svarande meddelade att antalet meningsskiljaktigheter som hänför sig till lagen om bostadsaktiebolag och/eller bolagsordningen inte har förändrats. Hälften av aktieägarna och en fjärdedel av styrelseledamöterna ansåg att det behövs ett jämnings- eller tvistlösningsorgan (meningsskiljaktigheter och tvister som bl.a. hänför sig till aktieägarnas likabehandling och fördelningen av underhållsansvaret) som upprätthålls av en myndighet.

Största delen av de svarande meddelade att det inte förekommer återkommande tvister om fördelningen av reparationskostnaderna i husbolaget. Redogörelsen om behov av underhåll anses tillräcklig av 54 % av aktieägarna och 87 % av styrelseledamöterna. Största delen av de svarande anser att en femårsperiod för redogörelsen är tillräcklig (aktieägarna 77 %, styrelseledamöterna 85 % och disponenterna 81 %). Dessutom ansåg en stor del av de svarande (69 % av aktieägarna, 50 % av styrelseledamöterna, 41 % av disponenterna) att redogörelsen alltid bör utarbetas av en expert inom byggnadsbranschen.

Det konstaterades att de krav som gäller aktieägarnas anmälan om reparation i regel är tillräckligt tydliga (73 % av aktieägarna) och att aktieägarna i allmänhet anmäler sina reparationer i enlighet med lagen (82 % av styrelseledamöterna, 86 % av disponenterna). Avgifterna för behandling av anmälningar och kostnaderna för övervakningen ansågs i regel vara på samma nivå som tidigare. Det konstaterades att anmälningsskyldigheten och övervakningen av reparationer i någon mån har minskat skador förorsakade av reparationer.

Över hälften av aktieägarna ansåg att ledningen av bolaget inte har förändrats. Å andra sidan tyckte en fjärdedel att ledningen blivit sämre och en tiondel att ledningen blivit bättre. Styrelseledamöterna var oftare ense än oense om att den nya lagen har underlättat styrelsens arbete och att samarbetet med disponenten har förbättrats.

Enligt 58 % av styrelseledamöterna och 87 % av disponenterna har arbetsmängden ökat. En tredjedel av styrelseledamöterna och största delen av disponenterna (62 %) bedömde att styrelsearbetet tar mer tid i anspråk. Arbetsmängden anses också ha ökat på grund av renoveringar och skador i bolaget. Av styrelseledamöterna ansåg 39 % att behovet av disponenttjänster vuxit och av disponenterna 53 % att efterfrågan på disponenttjänster ökat efter juni 2010.

Man ansåg att det i någon mån tagit längre tid att få ett disponentintyg och att priset på disponentintyget i någon mån stigit såväl efter juni 2010 som efter det att lagen om överlåtelseskatt reviderades 2013.

SISÄLLYS

KYSELYN TAUSTA JA YHTEENVETO VASTAUKSISTA	11
1 Tiedottaminen ja tiedonsaanti	16
1.1 Osakkaat	16
1.2 Hallituksen jäsenet	18
1.3 Isännöitsijät	20
2 Sovittelu ja riidanratkaisu	24
2.1 Osakkaat	24
2.2 Hallituksen jäsenet	27
2.3 Isännöitsijät	30
3 Yhtiön rakennusten ylläpito	31
3.1 Osakkaat	31
3.2 Hallituksen jäsenet	36
3.3 Isännöitsijät	45
4 Hallinto	57
4.1 Osakkaat	57
4.2 Hallituksen jäsenet	58
4.3 Isännöitsijät	63
5 Tilintarkastus ja toiminnantarkastus	68
5.1 Osakkaat	68
5.2 Hallituksen jäsenet	69
5.3 Isännöitsijät	70
6 Asuntokauppa ja isännöitsijäntodistus	71
6.1 Osakkaat	71
6.2 Isännöitsijät	71
6.3 Kiinteistönvälittäjät	74
LIITE 1. Oikeusministeriön kysely vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain toimivuudesta, vaikutuksesta ja muutostarpeista: tietojenkeruutapa, vastaajat ja vastausaineiston käsittely	78
LIITE 2. Oikeusministeriön kysely vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain toimivuudesta, vaikutuksista ja muutostarpeista: ”vastaajaryhmien vertailu” -taulukot	82



KYSELYN TAUSTA JA YHTEENVETO VASTAUKSISTA

Uusi asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010. Lainuudistuksen tavoitteena oli edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista siten, että asuminen voidaan järjestää osakkeenomistajien kannalta mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja riittävän ennakoitavalla tavalla.

Oikeusministeriö selvitti vuoden 2013 lopussa (1.11–18.12.2013) yleisölle avoimilla kyselyillä kansalaisten kokemuksia ja käsityksiä siitä, miten vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölaki on toiminut sekä miten lain täytäntöönpano ja tavoitellut vaikutukset ovat toteutuneet.¹ Kyselyt valmisteltiin ja toteutettiin yhteistyössä asuinkiinteistöalan järjestöjen kanssa. Kyselyillä selvitettiin tarvetta kehittää asunto-osakeyhtiöiden toimintaa, hallintoa, yhtiökokousta ja osakkaiden asemaa lainsäädäntö- ja/tai hallinnollisin toimin (mm. viestintä, hyvä hallintokäytäntö -suositukset ja nopeampi ja edullisempi riidanratkaisu). Vastausaineistoa on osakkaiden ja hallituksen jäsenien osalta painotettu vastaamaan koko maan asuntojakaumaa.²

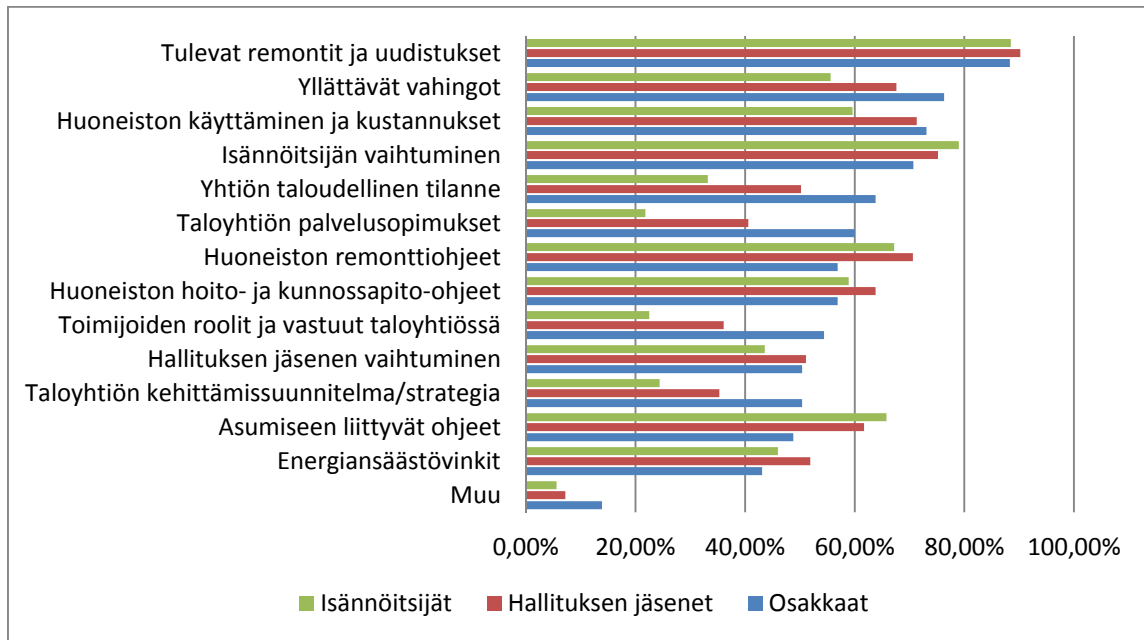
Yhteenveto vastauksista

[Tiedottaminen ja tiedonsaanti.](#) Suurin osa vastaajista oli tyytyväisiä taloyhtiön yhtiökokoukseen liittyvään tiedottamiseen ja tiedonsaantiin. Toisaalta erityisesti osakkaat olivat tyytymättömiä taloyhtiön tilikauden aikaiseen viestintään. Osakkaat, hallituksen jäsenet ja isännöitsijät pitävät tärkeänä tilikauden aikaista aktiivista tiedottamista seuraavista asioista:

¹ Kyselyihin saatiin yhteensä 6319 vastausta. Vastaajamääristä ja tietojenkeruutavasta tarkemmin, ks. Liite 1.

² Aineiston painottamisesta tarkemmin, ks. Liite 1

Kuva 1: Tilikauden aikainen viestintä



Osa vastaajista (14 % osakkaista, 34 % hallituksen jäsenistä) arvioi tilikauden aikaisen viestinnän parantuneen taloyhtiössä kesäkuun 2010 jälkeen. Yleisempää kuitenkin on, että viestintä ei ole parantunut kesäkuun 2010 jälkeen (60 % osakkaista, 40 % hallituksen jäsenistä).

Hieman yli puolet (52 %) osakkaista on sitä mieltä, että tilikauden aikana tapahtuvasta viestinnästä olisi säädettävä laissa. Toisaalta suurin osa hallituksen jäsenistä (80 %) ja isännöitsijöistä (89 %) on sitä mieltä, että tähän ei ole tarvetta.

Sovittelu ja riidanratkaisu. Kolmannes osakkaista (33 %) ja viidennes hallituksen jäsenistä (22 %) ilmoitti, että heidän taloyhtiössään on toistuvia erimielisyyksiä tai riitoja osakkaiden kesken. Suurin osa osakkaista (60 %), hallituksen jäsenistä (80 %) ja isännöitsijöistä (60 %) ilmoitti, että asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen liittyvät erimielisyydet eivät ole vähentyneet tai lisääntyneet kesäkuun 2010 jälkeen. Toisaalta osa vastaajista arvioi erimielisyyksien vähentyneen tai lisääntyneen. Vastaajien taloyhtiöt ja (isännöitsijöiden) asiakastaloyhtiöt ovat hakeneet erimielisyyksien ratkaisuun apua ensi sijassa taloyhtiön hallitukselta ja isännöitsijältä.

Puolet osakkaista oli sitä mieltä, että viranomaisen ylläpitämä sovittelu- tai riidanratkaisuelin olisi tarpeen käsittelemään taloyhtiön ja osakkaiden välisiä erimielisyyksiä ja/tai riitoja. Hallituksen jäsenistä tällaista sovittelu- tai riitojenratkaisuelintä tarpeellisenä pitää noin neljännes. Viranomaisen ylläpitämää sovitteluelintä pidettiin tarpeellisenä käsittelemään erityisesti seuraaviin asioihin liittyviä erimielisyyksiä:

Kuva 2: Erimielisyyksien ratkaisu – Osakkaat ja hallituksen jäsenet



** Yhtiökokouksen toimivalta, menettely ja päätökset

* Yhtiön johdon tai osakkaan vahingonkorvausvastuu

Yhtiön rakennusten ylläpito. Suurin osa osakkaista (62 %) ja hallituksen jäsenistä (91 %) oli sitä mieltä, että hallitus ja isännöitsijä tuntevat riittävän hyvin lain ja yhtiöjärjestyksen määräykset kunnossapitovastuun jaosta. Isännöitsijöistä alle puolet (46 %) oli sitä mieltä, että asiakasyhtiöiden hallituksen jäsenet tuntevat riittävän hyvin kunnossapitovastuun jaon. Suurin osa vastaajista ilmoitti, että heidän taloyhtiössään tai (isännöitsijöiden) asiakastaloyhtiöissään ei ole toistuvia riitoja korjauskustannusten jaosta taloyhtiön ja osakkaiden kesken.

Suurin osa vastaajista (54 % osakkaista, 87 % hallituksen jäsenistä) pitää kunnossapitotarveselvitystä riittävänä ja kunnossapitotarveselvityksen laatimista viidelle vuodelle sopivana ajanjaksona (77 % osakkaista, 85 % hallituksen jäsenistä, 81 % isännöitsijöistä). Toisaalta suuri osa vastaajista (69 % osakkaista, 50 % hallituksen jäsenistä, 41 % isännöitsijöistä) oli sitä mieltä, että kunnossapitotarveselvityksen pitäisi aina olla rakennusalan asiantuntijan tekemä. Kyselyn vastauksista kävi ilmi, että suurimmassa osassa taloyhtiöistä (70 % osakkaista ja hallituksen jäsenistä) ei oltu ennalta varauduttu taloudellisesti kunnossapitotarpeisiin tai kerättiin vain hoitovastikeyljäämää.

Osakkaiden remonti-ilmoitusta koskevien vaatimusten todettiin pääosin olevan riittävän selkeät (73 % osakkaista) ja osakkaiden yleensä ilmoittavan remonteistaan lain mukaisesti yhtiölle (82 % hallituksen jäsenistä, 86 % isännöitsijöistä). Remontti-ilmoitusten käsittelymaksujen ja valvonnan kustannuksien arvioitiin pääosin säilyneen ennallaan, mutta osa osakkaista (10 %) totesi niiden myös nousseen. Toisaalta osakkaan ilmoitusvelvollisuuden ja remonttien valvonnan todettiin hieman vähentäneen osakkaiden remonteista taloyhtiölle ja osakkaille aiheutuneita vahinkoja (n. 10 % hallituksen jäsenistä, n. 25 % isännöitsijöistä).

[Hallinto.](#) Suurin osa osakkaista (53 %) arvioi taloyhtiön johtamisen säilyneen ennallaan kesäkuun 2010 jälkeen. Toisaalta neljännes (25 %) osakkaista arvioi taloyhtiön johtamisen huonontuneen ja kymmenes (10 %) osakkaista johtamisen parantuneen. Hallituksen jäsenet olivat useammin samaa kuin eri mieltä siitä, että uusi asunto-osakeyhtiölaki on helpottanut hallituksen toimintaa ja hallitustyöskentely ja yhteistyö isännöitsijän kanssa on parantunut kesäkuun 2010 jälkeen.

Suurin osa hallituksen jäsenistä (58 %) ja isännöitsijöistä (87 %) ilmoittivat työmäärän kasvaneen jossain määrin. Noin kolmannes (36 %) hallituksen jäsenistä ja suurin osa isännöitsijöistä (62 %) arvioi hallitustyöskentelyn vieneen enemmän aikaa kesäkuun 2010 jälkeen. Uuden asunto-osakeyhtiölain lisäksi työmäärää olivat kasvattaneet erityisesti taloyhtiöiden remontit ja yhtiöissä tapahtuneet vahingot. Yli kolmannes (39 %) hallituksen jäsenistä arvioi isännöintipalvelujen tarpeen kasvaneen ja yli puolet isännöitsijöistä (53 %) isännöintipalvelun kysynnän lisääntyneen kesäkuun 2010 jälkeen.

Alle viidennes (15 %) hallituksen jäsenistä ilmoitti, että hallituksen toimintaa ohjaamaan oli laadittu taloyhtiön strategia. Isännöitsijöiden asiakasyhtiöistä strategia oli laadittu arviolta 4–18 %:ssa taloyhtiöistä.


Suurin osa osakkaista (56 %) ja hallituksen jäsenistä (65 %) oli sitä mieltä, että taloyhtiön hallitukseen on vaikea saada taloyhtiön asioista kiinnostuneita jäseniä. Uusi asunto-osakeyhtiölaki ei kuitenkaan näytä merkittävästi korottaneen hallituksen jäsenille maksettavia palkkioita eikä lisänneen hallitusammattilaisten käyttöä taloyhtiöissä. Toisaalta taloyhtiöiden isännöintikustannukset ovat jossain määrin nousseet kesäkuun 2010 jälkeen.

[Tilintarkastus ja toiminnantarkastus.](#) Suurin osa vastaajista (57 % osakkaista, 75 % hallituksen jäsenistä, 58 % isännöitsijöistä) arvioi, että toiminnantarkastuksesta on hyötyä taloyhtiöille ja se lisää luottamusta yhtiön johtoa kohtaan. Vastaajilla oli vain harvoin (3 % hallituksen jäsenistä taloyhtiöissä, joissa oli toiminnantarkastaja, 10 % isännöitsijöistä) ollut toiminnantarkastajan kanssa olennaisia näkemyseroja tämän tehtävistä.

[Asuntokauppa ja isännöitsijäntodistus.](#) Isännöitsijäntodistuksen saamisen arvioitiin jossain määrin hidastuneen ja isännöitsijäntodistuksen hinnan jossain määrin nousseen sekä kesäkuun 2010 jälkeen, että vuoden 2013 varainsiirtoverolain uudistuksen jälkeen.

Taloyhtiön sijainnin, rakentamisajan ja talotyyppin vaikutus

Osakkaiden ja hallituksen jäsenten vastauksissa ei esiintynyt huomattavia poikkeamia taloyhtiön sijainnin, rakentamisajan ja talotyyppin perusteella. Toisaalta esimerkiksi taloyhtiön rakentamisajalla näyttää olevan hieman vaikutusta siihen, kuinka tyytyväisiä osakkaat ja hallituksen jäsenet ovat kunnossapitotarveselvitykseen ja sen laatimiseen viidelle vuodelle. Lisäksi talotyyppi ja taloyhtiön koko näyttävät vaikuttavan siihen, kuinka usein taloyhtiössä esiintyy korjauskustannusten jakoon liittyviä tai muita riitoja ja erimielisyyksiä.



Lukuohje

Kyselyn tulokset esitetään alla kyselyn aihealueiden mukaisessa järjestyksessä. Kunkin aihealueen kohdalla tulokset on esitetty vastaajaryhmittäin (osakkaat, hallituksen jäsenet, isännöitsijät, kiinteistönvälittäjät).

Osakkaiden ja hallituksen jäsenten vastauksien osalta yhteenvedossa on vertailtu eri aikaan rakennetuista, eri alueilla sijaitsevista sekä erityyppisistä ja kokoisista taloyhtiöistä saatuja vastauksia. Lisäksi osakkaiden vastauksia on jäljempänä vertailtu osakkaiden ikäluokan perusteella. Vastaajaryhmien vertailujen osalta yhteenvedon teksti on linkitetty liitteen 2 vertailutaulukoihin. Linkkiä painamalla pääsee siirtymään vertailua koskaan taulukkoon.

Tämä yhteenveto on tarkoitettu ensimmäiseksi esitykseksi kyselyjen tuloksista. Aihetta koskevan tutkimuksen edistämiseksi vastausaineisto on luovutettu Yhteiskuntatieteelliseen tietoaarkistoon³, jossa se tullaan julkaisemaan toukokuussa 2014. Aineisto on saatavilla tutkimuskäyttöön Yhteiskuntatieteellisen tietoaarkiston noudattamin ehdoin.

³ <http://www.fsd.uta.fi/fi/>

1 Tiedottaminen ja tiedonsaanti

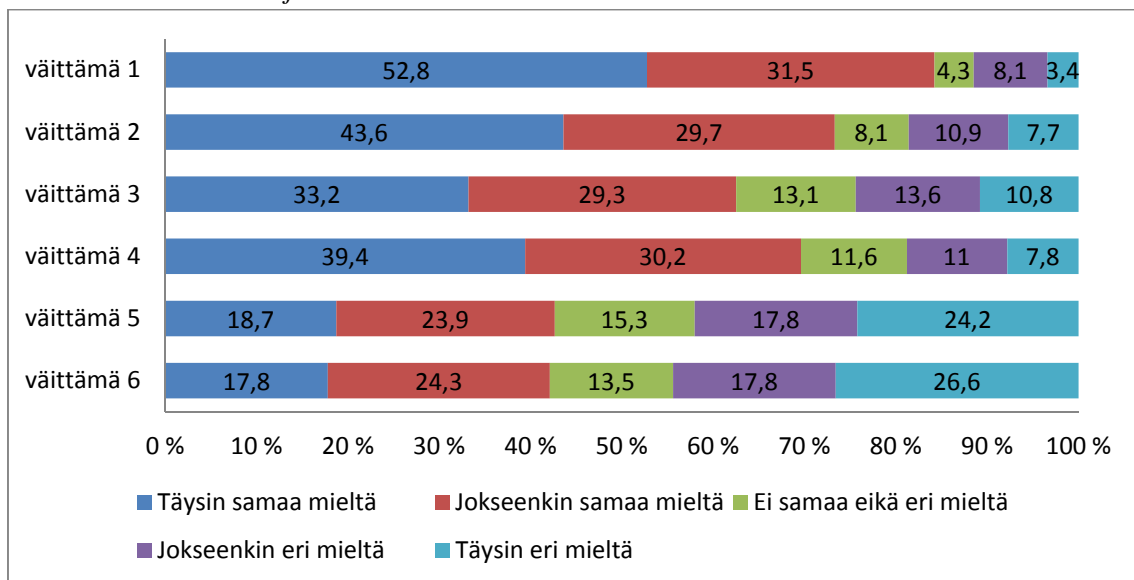
1.1 Osakkaat

Osakkaita pyydettiin arvioimaan taloyhtiöidensä tiedottamista ja tiedonsaantia seuraavien väittämien perusteella

1. Yhtiökokouskutsu toimitetaan hyvissä ajoin niin, että osakas voi valmistautua asioiden käsittelyyn yhtiökokouksessa
2. Yhtiökokousasiakirjat ovat osakkaan saatavilla hyvissä ajoin niin, että osakas voi valmistautua asioiden käsittelyyn yhtiökokouksessa
3. Hallituksen jäsenet ja puheenjohtaja vastaavat osakkaiden kysymyksiin yhtiökokouksessa
4. Isännöitsijä vastaa osakkaiden kysymyksiin yhtiökokouksessa
5. Hallitus ja isännöitsijä tiedottavat tilikauden aikana oma-aloitteisesti ja riittävän ajoissa osakkaita merkittävien remonttien etenemisestä
6. Osakkaita tiedotetaan riittävän ajoissa osakkaan kannalta tärkeistä hallituksen päätöksistä ja suunnitelmista

Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 3: Tiedottaminen ja tiedonsaanti – Osakkaat



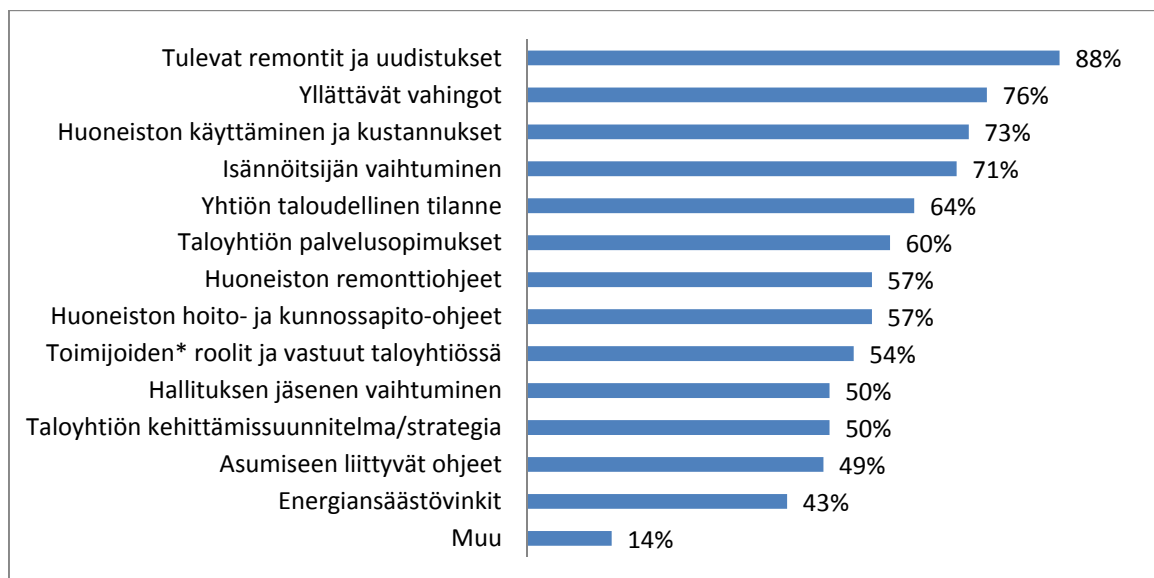
Osakkailta kysyttiin, onko hallituksen ja isännöitsijän tilikauden aikainen viestintä osakkaille parantunut kesäkuun 2010 jälkeen. **Osakkaista alle viidennes (14,2 %) oli sitä mieltä, että viestintä oli parantunut.** Yleisimmin viestinnän todettiin parantuneen siten, että viestinnässä käytetään internetiä tai sähköpostia tai taloyhtiössä järjestetään tiedotustilaisuuksia tai jaetaan tiedotteita. Toisinaan viestinnän parantumisen todettiin

seuraavan suoraan hallituksen uusien jäsenten tai uuden isännöitsijän valinnasta. **Toisaalta yli puolet osakkaista (60,1 %) totesi, että viestintä ei ollut parantunut kesäkuun 2010 jälkeen.** Suurin osa näistä osakkaista oli sitä mieltä, että viestintä oli ollut tarpeeksi hyvää jo ennen kesäkuuta 2010.

Osakkailta pyydettiin lisäksi ehdotuksia taloyhtiön viestinnän kehittämiseksi. Osakkaiden mielestä taloyhtiöiden viestintää voitaisiin parantaa muun muassa käyttämällä aktiivisemmin internetiä (mm. taloyhtiön verkkosivut, sosiaalinen media) ja sähköpostia. Lisäksi osakkaat mainitsivat kehittämisehdotuksina taloyhtiön viestintäsuunnitelman laatimisen sekä hallituksen jäsenten ja isännöitsijöiden koulutuksen lisäämisen. Osa osakkaista oli sitä mieltä, että viestintää tulisi kehittää ensisijaisesti osana monipuolisempaa ja kattavampaa isännöintipalvelua. Eräät osakkaat toivoivat lisäksi keskustelua ja tiedotustilaisuuksia sekä taloyhtiön ilmoitustaulun käyttämistä.

Osakkailta kysyttiin, **mistä asioista hallituksen ja isännöitsijän tulisi aktiivisesti viestiä osakkaille tilikauden aikana.** Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista).

Kuva 4: Tilikauden aikainen viestintä – Osakkaat



*Isännöinnin, hallituksen ja osakkaiden roolit ja vastuut

Kohdassa ”Muu, mikä?” todettiin, että hallituksen ja isännöitsijän tulisi tiedottaa aktiivisesti myös muun muassa taloyhtiön järjestyssäännöistä, jätteiden lajitteluun liittyvistä ohjeista, lainsäädännön muutoksista, pelastussuunnitelmasta sekä taloyhtiön tilojen käyttömaksuista.

Osakkaista hieman yli puolet (51,9 %) oli sitä mieltä, että tilikauden aikana tapahtuvasta viestinnästä olisi säädettävä laissa. Toisaalta vajaa puolet (48,1 %) osakkaista oli sitä mieltä, että tilikauden aikana tapahtuvasta viestinnästä ei ole tarpeen säätää laissa. Suurempien taloyhtiöiden osakkaat pitivät viestinnästä säätämistä tarpeellisena

pienempien taloyhtiöiden osakkaita useammin ([ks. liite-taulukko 1.1](#)). Lisäksi taloyhtiössä asuvat osakkaat olivat hieman sijoittajaosakkaita useammin sitä mieltä, että tilikauden aikana tapahtuvasta viestinnästä olisi säädettävä laissa ([ks. liite-taulukko 1.2](#)).

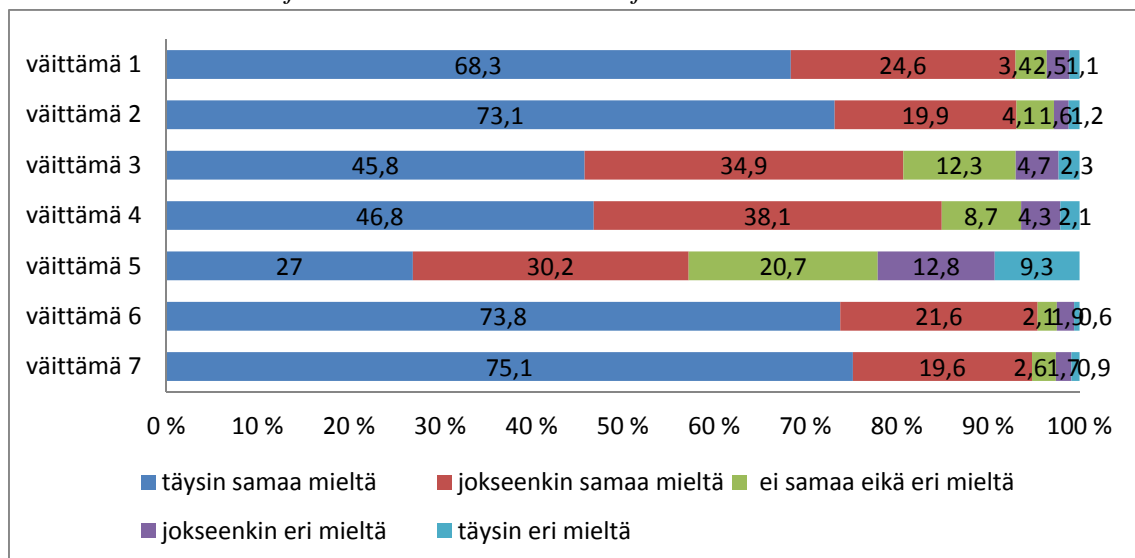
1.2 Hallituksen jäsenet

Hallituksen jäseniä pyydettiin arvioimaan tiedottamista ja tiedonsaantia taloyhtiössä seuraavien väittämien perusteella.

1. Yhtiökokouskutsu toimitetaan hyvissä ajoin niin, että osakas voi valmistautua asioiden käsittelyyn.
2. Yhtiökokousasiakirjat ovat osakkaan saatavilla hyvissä ajoin niin, että osakas voi valmistautua asian käsittelyyn
3. Hallituksen jäsenet ja puheenjohtaja vastaavat osakkaiden kysymyksiin yhtiökokouksessa
4. Isännöitsijä vastaa osakkaiden kysymyksiin yhtiökokouksessa
5. Hallitus ja isännöitsijä tiedottavat tilikauden aikana oma-aloitteisesti ja riittävän ajoissa osakkaita merkittävien remonttien etenemisestä
6. Osakkaita tiedotetaan riittävän ajoissa osakkaan kannalta tärkeistä hallituksen päätöksistä ja suunnitelmista
7. Taloyhtiössämme on selvästi sovittu tiedottamisesta osakkaille (kuka, mistä, milloin ja miten tiedottaa)

Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 5: Tiedottaminen ja tiedonsaanti – Hallituksen jäsenet



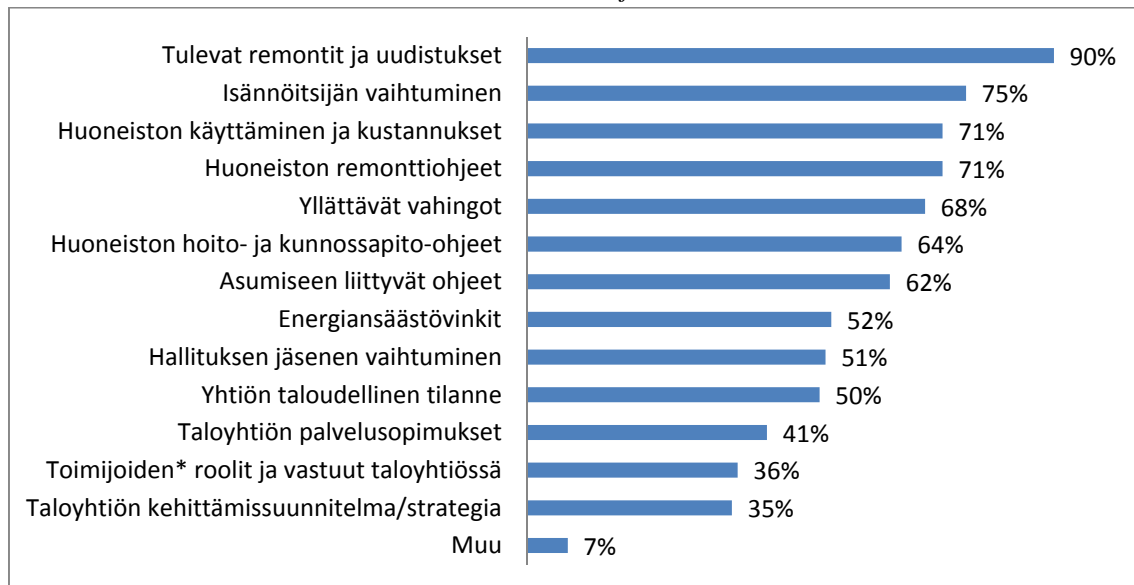
Viestinnän kehittyminen kesäkuun 2010 jälkeen. Hallituksen jäseniltä kysyttiin, onko taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän viestintä osakkaille tilikauden aikana parantunut kesäkuun 2010 jälkeen. **Reilussa kolmanneksessa (34 %) taloyhtiöistä viestintä oli hallituksen jäsenien mukaan parantunut.** Viestinnän todettiin parantuneen yleisimmin siten, että tiedotteita (sähköposti) jaettiin osakkaille aiempaa enemmän, taloyhtiön ilmoitustaulua käytettiin ja päivitettiin entistä aktiivisemmin tai taloyhtiö oli ottanut käyttöön oman kotisivun. Osassa taloyhtiöistä oli laadittu erityiset viestintää koskevat ohjeet. Melko usein viestinnän parantuminen liittyi myös taloyhtiön hallituksen ja/tai isännöitsijän vaihtumiseen.

Toisaalta **noin 40 %:ssa taloyhtiöistä viestintä ei ollut parantunut.** Pääosin tämän todettiin johtuvan siitä, että viestintä oli ollut riittävää jo ennen kesäkuuta 2010. Toisaalta osa hallituksen jäsenistä ilmoitti, että hallituksen jäsenet ja/tai isännöitsijä eivät ole kiinnostuneita kehittämään viestintää tai heidän aikansa ei riitä viestinnän suunnitelmalliseen kehittämiseen.

Hallituksen jäseniä pyydettiin antamaan kehittämissuunnitelmia viestinnän parantamiseksi taloyhtiössä. Hallituksen jäsenten ehdotukset viestinnän kehittämiseksi liittyivät yleisimmin internetin (taloyhtiön verkkosivut) ja sähköpostin tehokkaampaan hyödyntämiseen. Lisäksi osa hallituksen jäsenistä toivoi erityisen tiedottamissuunnitelman laatimista taloyhtiössä. Osa hallituksen jäsenistä ehdotti hallituksen kokousten pöytäkirjojen tai niiden pohjalta laadittujen tiedotteiden julkistamista.

Hallituksen jäseniltä kysyttiin, **mistä asioista hallituksen ja/tai isännöintiyrityksen tulisi aktiivisesti viestiä osakkaille tilikauden aikana.** Vastaukset jakautuivat seuraavalla tavalla (% vastaajista).

Kuva 6: Tilikauden aikainen viestintä – Hallituksen jäsenet



**Isännöinnin, hallituksen ja osakkaiden roolit ja vastuut*

Kohdassa ”Muu, mikä?” hallituksen jäsenet mainitsivat muun muassa yhteisten tilojen käyttöohjeet sekä taloyhtiön yhteisistä tapahtumista ja talkoista tiedottamisen. Lisäksi mainittiin taloyhtiön järjestysmääräykset, turvallisuuteen liittyvät ohjeet sekä jätteiden lajitteluohjeet.

Noin viidennes (20,1 %) hallituksen jäsenistä oli sitä mieltä, että tilikauden aikaisesta viestinnästä tulisi säätää erikseen laissa. **Suurin osa hallituksen jäsenistä (79,9 %) oli sitä mieltä, että viestinnästä ei pitäisi säätää laissa.** Taloyhtiön koolla ei ole merkittävää vaikutusta hallituksen jäsenten näkemyksiin siitä, pitäisikö tilikauden aikaisesta viestinnästä säätää laissa ([ks. liite-**taulukko 2.1**](#)).

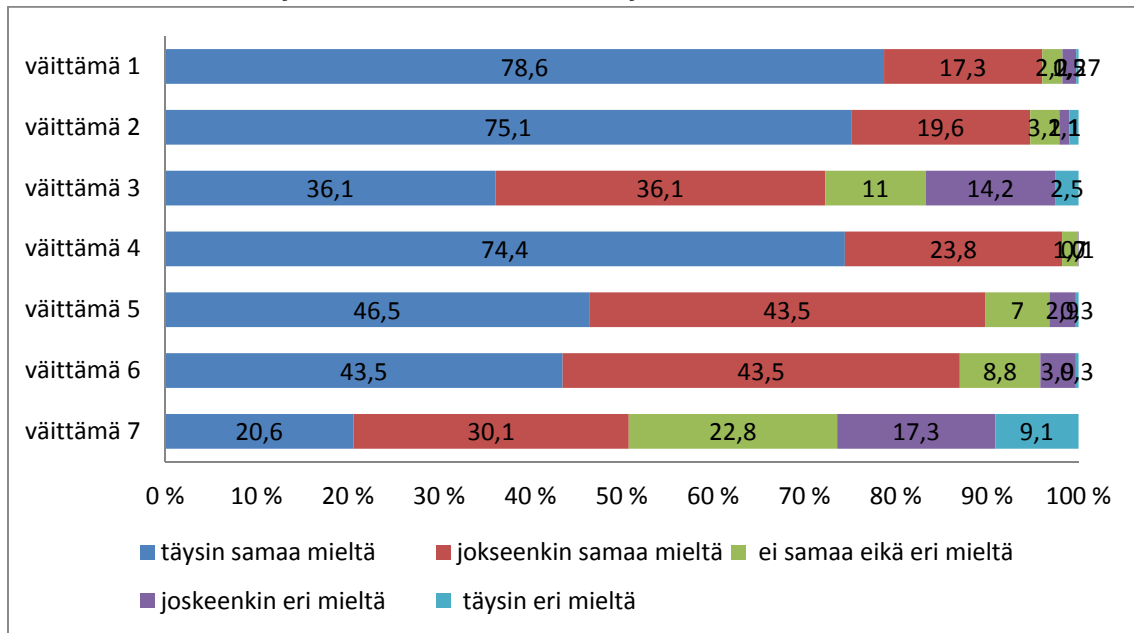
1.3 Isännöitsijät

Isännöitsijöitä pyydettiin arvioimaan tiedottamista ja tiedonsaantia asiakasyhtiöissään seuraavien väittämien avulla

1. Yhtiökokouskutsu toimitetaan hyvissä ajoin niin, että osakas voi valmistautua asioiden käsittelyyn.
2. Yhtiökokousasiakirjat ovat osakkaan saatavilla hyvissä ajoin niin, että osakas voi valmistautua asian käsittelyyn
3. Hallituksen jäsenet ja puheenjohtaja vastaavat osakkaiden kysymyksiin yhtiökokouksessa
4. Isännöitsijä vastaa osakkaiden kysymyksiin yhtiökokouksessa
5. Hallitus ja isännöitsijä tiedottavat tilikauden aikana oma-aloitteisesti ja riittävän ajoissa osakkaita merkittävien remonttien etenemisestä
6. Osakkaita tiedotetaan riittävän ajoissa osakkaan kannalta tärkeistä hallituksen päätöksistä ja suunnitelmista
7. Taloyhtiöissä on selvästi sovittu tiedottamisesta osakkaille (kuka, mistä, milloin ja miten tiedottaa)

Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 7: Tiedottaminen ja tiedonsaanti – Hallituksen jäsenet

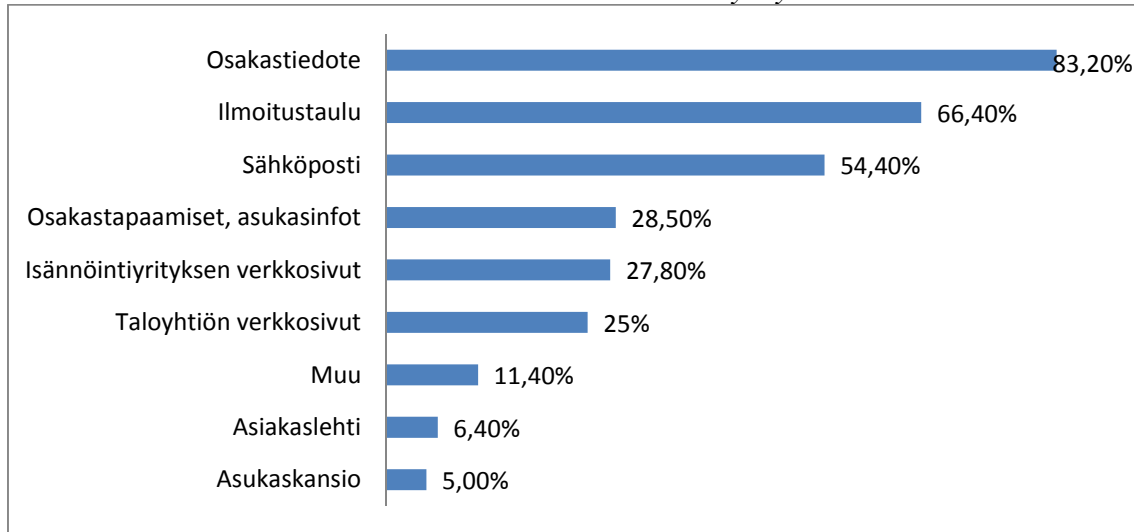


Reilu kolmannes isännöitsijöistä (39,1 %) ilmoitti hallituksen ja isännöitsijän tilikauden aikaisen viestinnän osakkaille parantuneen kesäkuun 2010 jälkeen. Viestintä oli parantunut useimmiten siten, että taloyhtiössä järjestettiin useammin tiedotustilaisuuksia ja jaettiin tiedotteita. Useat isännöitsijät totesivat myös, että viestintää taloyhtiössä on alettu toteuttamaan entistä tehokkaammin taloyhtiön kotisivujen ja/tai sähköpostin välityksellä. Eräät isännöitsijät totesivat myös, että tiedottaminen on parantunut uuden asunto-osakeyhtiölain noudattamisen myötä.

Hieman yli puolet (52,8 %) isännöitsijöistä ilmoitti, että viestintä ei ollut parantunut. Suurin osa näistä isännöitsijöistä totesi, että taloyhtiön viestintä oli riittävää jo ennen kesäkuuta 2010 ja viestintä on pysynyt ennallaan. Osa isännöitsijöistä totesi, ettei heidän aikansa riitä jatkuvaan ja suunnitelmalliseen tiedottamiseen.

Isännöitsijöiltä kysyttiin, **miten osakkaille tapahtuvaa viestintää tilikauden aikana hoidetaan isännöintiyrityksessä.** Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista).

Kuva 8: Tilikauden aikaisen viestinnän keinot isännöintiyrityksessä

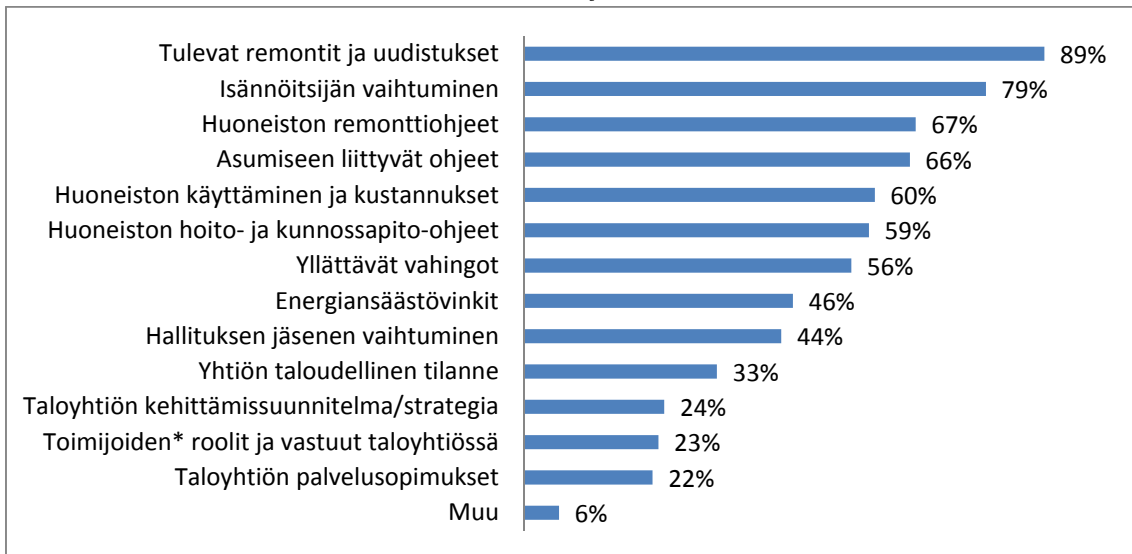


Kohdassa ”Muu, mikä?” isännöitsijät ilmoittivat, että tilikauden aikaista viestintää hoidetaan muun muassa tekstiviesteillä osakkaille ja taloyhtiön facebook-sivulla. Eräät isännöitsijät tiedottivat asiakastaloyhtiön osakkaita taloyhtiön asioista myös puhelimitse tai muuten keskustelemalla tilikauden aikana.

Isännöitsijät totesivat isännöintiyritysten kehittäneen tilikauden aikaista viestintää asiakastytyväisyyden parantamiseksi (61,0 %) sekä yhtiön hallinnon (päättösten valmistelu ja täytäntöönpano) helpottamiseksi (52,5 %). Lisäksi suurin osa isännöitsijöistä ilmoitti tilikauden aikaisen viestinnän säästävän työaikaa ja vähentävän osakkaiden yhteenottoja (63,9 %). Eräät isännöitsijät ilmoittivat tilikauden aikaisen viestinnän vähentävän epäselvyyksiä taloyhtiössä ja nopeuttavan yhtiön remonttien toteuttamista. Lisäksi todettiin tilikauden aikaisen viestinnän kehittämisen olevan tärkeä kilpailukeino.

Isännöitsijöiltä kysyttiin, mistä asioista isännöintiyrityksen tulisi aktiivisesti viestiä osakkaille tilikauden aikana. Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista).

Kuva 9: Tilikauden aikainen viestintä – Isännöitsijät



*Isännöimmin, hallituksen ja osakkaiden roolit ja vastuut

Kohdassa ”Muu, mikä?” isännöitsijät ilmoittivat tiedottavansa osakkaita muun muassa asumiseen liittyvistä pelinsäännöistä, osakkaan vaikutusmahdollisuuksista taloyhtiössä sekä remontti-ilmoitukseen jätteiden lajitteluun ja asumisturvallisuuteen liittyvistä ohjeista.

Suurin osa isännöitsijöistä (89,0 %) oli sitä mieltä, että tilikauden aikaisesti viestinnästä ei tulisi säätää erikseen laissa.

2 Sovittelu ja riidanratkaisu

2.1 Osakkaat

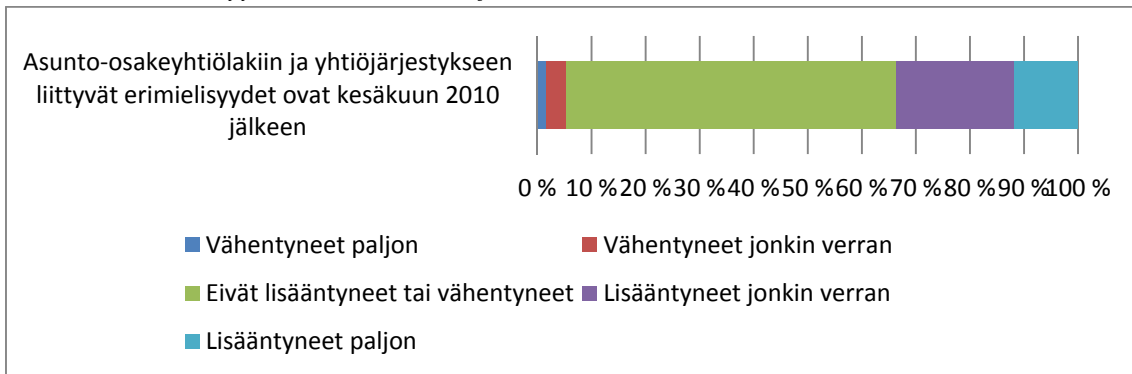
Kolmannes (33,2 %) osakkaista ilmoitti, että heidän taloyhtiössään on **toistuvia erimielisyyksiä tai riitoja osakkaiden kesken**. Erimielisyydet ja riidat⁴ olivat hieman yleisempiä kerrostaloyhtiöissä ja erillistaloista tai muista pientaloyhtiöistä koostuvissa taloyhtiöissä kuin rivitaloyhtiöissä ([ks. liite-taulukko 1.3](#)). Erimielisyyksiä ja riitoja oli yleisimmin pienimmissä (1–5 osakehuoneistoa) ja suurimmissa (yli 60 osakehuoneistoa) taloyhtiöissä ([ks. liite-taulukko 1.4](#)). Taloyhtiön sijainti näyttää vaikuttuvan erimielisyyksien ja riitojen määrään siten, että pääkaupunkiseudulla, muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa ja alle 20 000 asukkaan kaupungissa/kunnassa sijaitsevilla taloyhtiöissä erimielisyyksiä tai riitoja on hieman keskimääräistä enemmän ([ks. liite-taulukko 1.5](#)). Taloyhtiön rakennusajan osalta 2000-luvulla rakennetut taloyhtiöt poikkeavat aiemmin rakennetuista siten, että niissä erimielisyyksiä tai riitoja on vähiten. Ennen 2000-lukua rakennettujen taloyhtiöiden osalta erimielisyyksien ja riitojen määrä on kasvamaan päin, mitä vanhemmasta taloyhtiöstä on kyse ([ks. liite-taulukko 1.6](#)). Myös sillä, onko taloyhtiössä asuinhuoneistojen lisäksi liikehuoneistoja, näyttää olevan merkitystä erimielisyyksien tai riitojen yleisyyteen siten, että niissä taloyhtiöissä, joissa on asuinhuoneistojen lisäksi liikehuoneistoja, riitoja ja erimielisyyksiä esiintyy hieman useammin ([ks. liite-taulukko 1.7](#)).

Osakkaiden/asukkaiden **yhteistä toimintaa oli kolmanneksessa (34,2 %) osakkaiden taloyhtiöistä**.

Osakkailta kysyttiin, **ovatko asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen liittyvät erimielisyydet yhtiön ja osakkaiden välillä lisääntyneet tai vähentyneet kesäkuun 2010 jälkeen**. Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

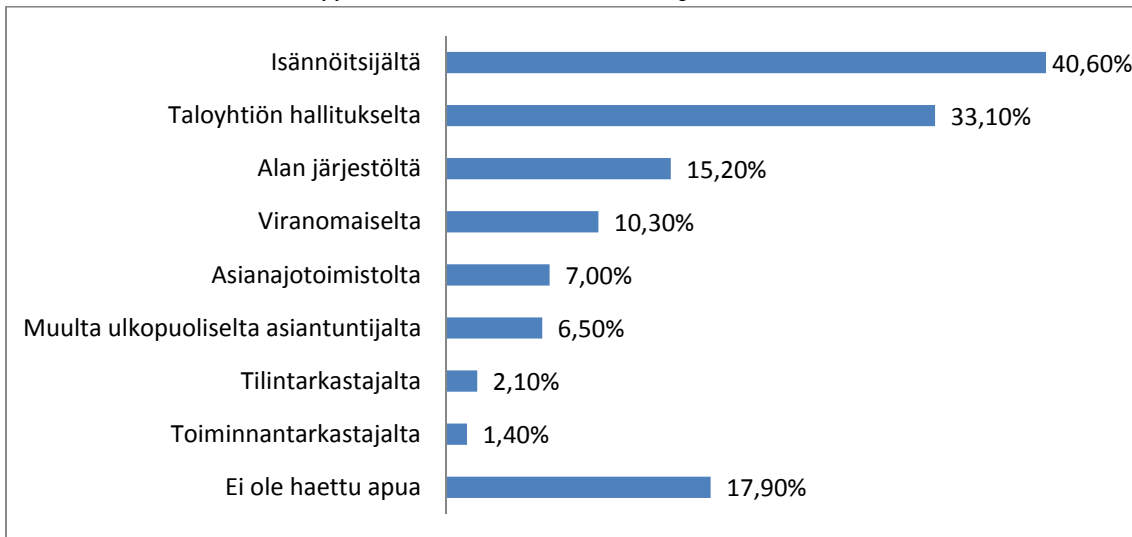
⁴ Kyselyissä esimerkkinä tällaisista riidoista mainittiin huoneiston käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön, häiritsevän elämän viettämiseen, toisen osakkaiden remonteista aiheutuviin haittoihin, piha-alueiden käyttöön ja autopaikkojen jakoon liittyvät riidat.

Kuva 10: Erimielisyydet kesäkuun 2010 jälkeen – Osakkaat



Osakkailta kysyttiin, keneltä taloyhtiö tai osakkaat ovat ensisijaisesti hakeneet apua erimielisyyksien ratkaisuun. Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 11: Keneltä erimielisyyksien ratkaisuun on haettu apua – Osakkaat



Osakkailta kysyttiin, olisiko viranomaisen ylläpitämä **sovitteluelin** tarpeen käsittelemään osakkaiden ja yhtiön välisiä **erimielisyyksiä**. **Noin puolet (49,0 %) osakkaista piti tällaista sovitteluelintä tarpeellisena**. Lisäksi osakkailta kysyttiin, **mihin liittyviä erimielisyyksiä tällaisessa sovitteluelimessä voitaisiin käsitellä** (osakkaita pyydettiin valitsemaan kolme tärkeintä). Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 12: Sovitteluelimessä käsiteltävät asiat – Osakkaat

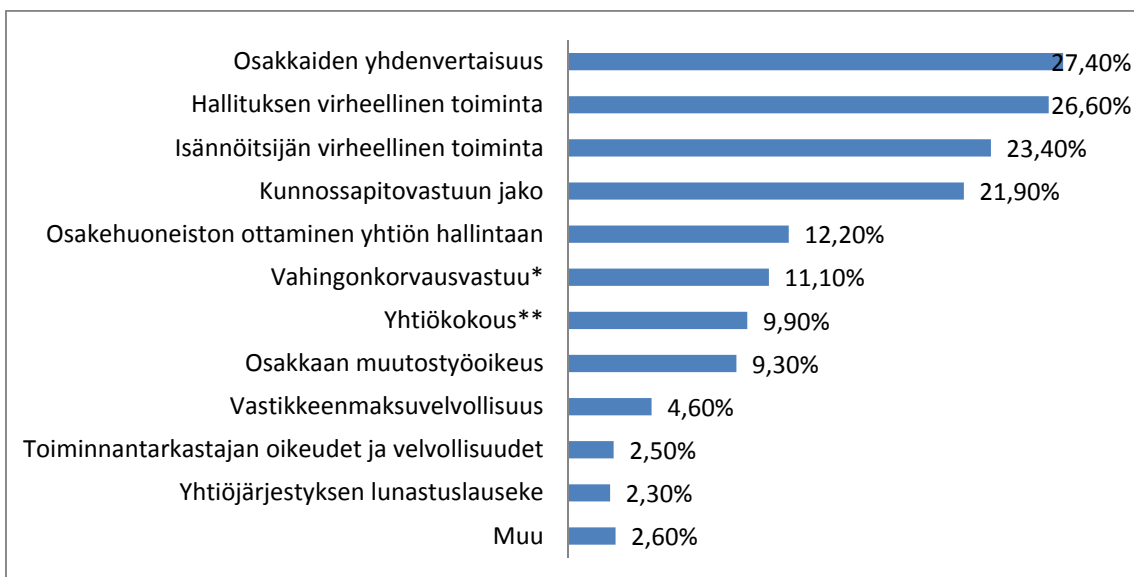


** Yhtiökokouksen toimivalta, menettely ja päätökset

* Yhtiön johdon tai osakkaan vahingonkorvausvastuu

Osakkailta kysyttiin myös, **olisiko viranomaisten ylläpitämä** sovittelu- tai riidanratkaisuelin tarpeen käsittelemään **osakkaiden ja yhtiön välisiä riitoja**. Noin puolet (**49,7 %**) osakkaista ilmoitti, että sovittelu- tai riitojenratkaisuelin olisi tarpeen käsittelemään osakkaiden ja yhtiön välisiä riitoja. Toisaalta hieman alle puolet (44,8 %) osakkaista oli sitä mieltä, että tällainen elin ei olisi tarpeen. Lisäksi osakkailta kysyttiin, **mihin liittyviä riitoja tällaisessa riidanratkaisuelimessä voitaisiin käsitellä** (osakkaita pyydettiin valitsemaan kolme tärkeintä). Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 13: Riidanratkaisuelimessä käsiteltävät asiat – Osakkaat



* Yhtiön johdon tai osakkaan vahingonkorvausvastuu

** Yhtiökokouksen toimivalta, menettely ja päätökset

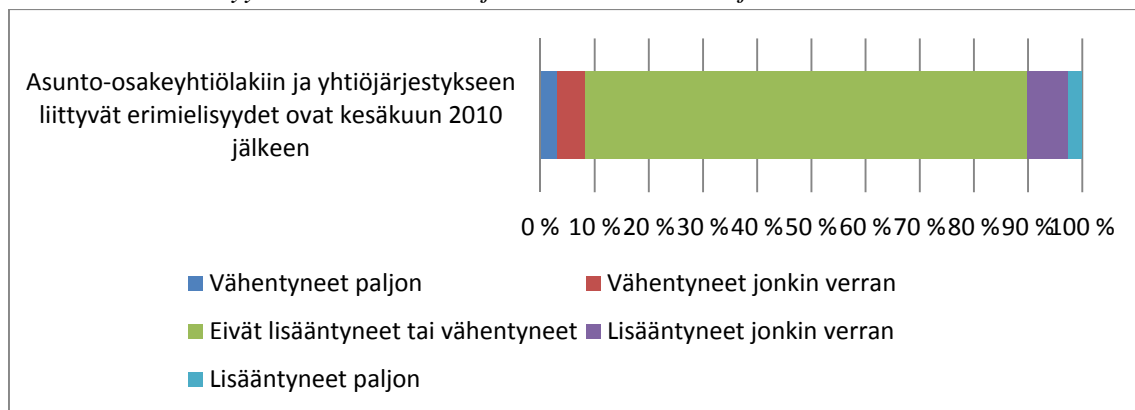
2.2 Hallituksen jäsenet

Noin viidenneksessä hallituksen jäsenten taloyhtiöistä (21,8 %) oli toistuvia erimielisyyksiä tai riitoja osakkaiden kesken. Erimielisyyksiä ja riitoja oli useammin vanhemmissa, kuin uudemmissa taloyhtiöissä (ks. liite-[taulukko 2.2](#)). Erimielisyydet ja riidat olivat hieman yleisempiä kerrostalo- ja erillistaloista tai muista pientaloista koostuvissa taloyhtiöissä, kuin rivitaloyhtiöissä (ks. liite-[taulukko 2.3](#)). Myös taloyhtiön koolla näyttää olevan vaikutus erimielisyyksien ja riitojen määrään siten, että erimielisyydet ja riidat ovat yleisimpiä pienimmissä (1-5 osakehuoneistoa) ja suurimmissa (yli 40 osakehuoneistoa) taloyhtiöissä (ks. liite-[taulukko 2.4](#)). Taloyhtiöissä, joissa on asuinhuoneistojen lisäksi liikehuoneistoja, erimielisyydet ja riidat olivat hieman yleisimpiä, kuin taloyhtiöissä, joissa on pelkästään asuinhuoneistoja (ks. liite-[taulukko 2.5](#)). Taloyhtiön sijainnin osalta hallituksen jäsenien vertailussa ei erotu selkeää trendiä siten, että esimerkiksi suuremmissa kaupungeissa sijaitsevilla taloyhtiöissä erimielisyydet ja riidat olisivat selvästi yleisempiä kuin pienissä kaupungeissa sijaitsevilla taloyhtiöissä (ks. liite-[taulukko 2.6](#)).

Osakkaiden ja/tai asukkaiden yhteistä toimintaa oli vajaassa puolessa (47,6 %) taloyhtiöistä.

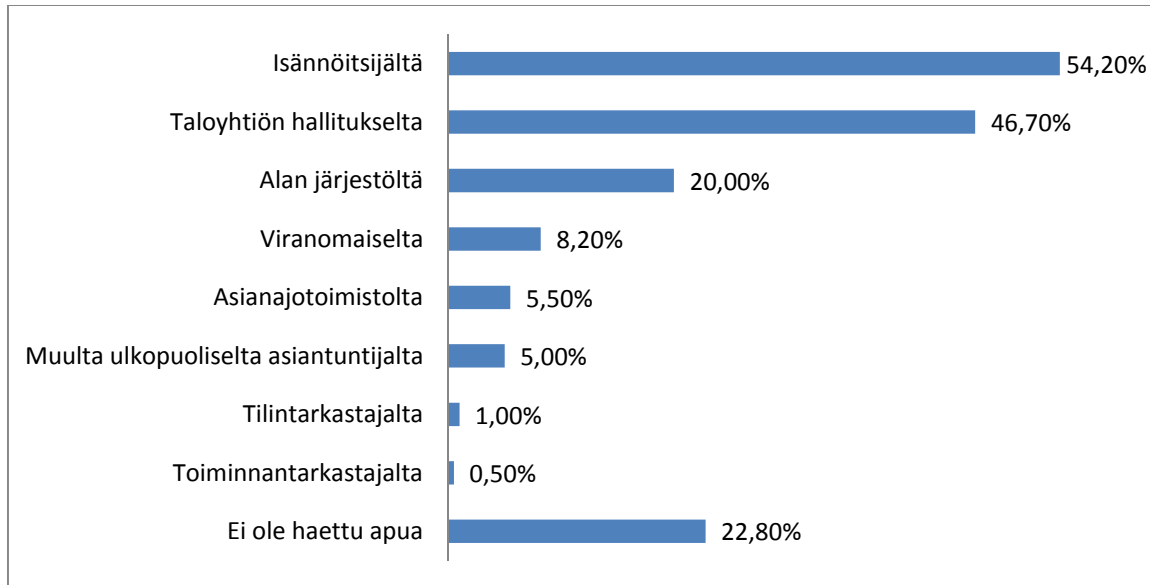
Hallituksen jäseniltä kysyttiin, ovatko asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen liittyvät erimielisyydet yhtiön ja osakkaiden välillä lisääntyneet tai vähentyneet vuoden 2010 jälkeen. Vastaukset jakautuivat seuraavalla tavalla (% vastaajista):

Kuva 14: Erimielisyydet kesäkuun 2010 jälkeen – Hallituksen jäsenet



Hallituksen jäseniltä kysyttiin, **keneltä taloyhtiö on ensisijaisesti hakenut apua erimielisyyksien ratkaisuun**. Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

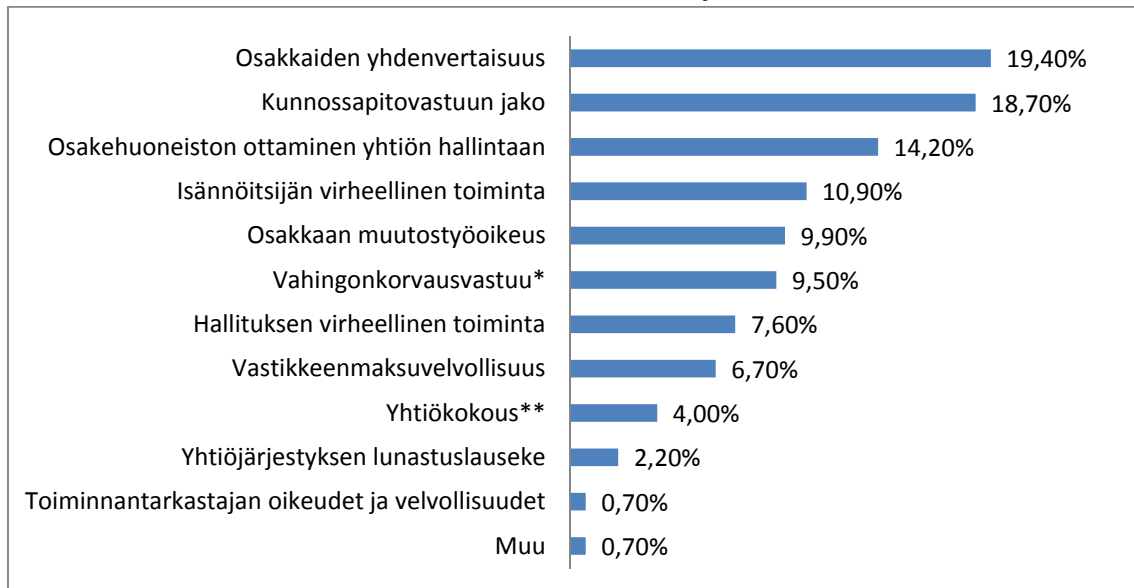
Kuva 15: Keneltä erimielisyyksien ratkaisuun on haettu apua – Hallituksen jäsenet



Hallituksen jäseniltä kysyttiin, olisiko viranomaisen ylläpitämä **sovitteluelin** tarpeen käsittelemään osakkaiden ja yhtiön välisiä **erimielisyyksiä**. Noin neljännes (26,4 %) hallituksen jäsenistä piti sovitteluelintä tarpeellisenä. **Hallituksen jäsenet olivat pääosin (67,8 %) sitä mieltä, että sovitteluelin ei olisi tarpeen.**

Lisäksi hallituksen jäseniltä kysyttiin, **mihin liittyviä erimielisyyksiä tällaisessa sovitteluelimessä voitaisiin käsitellä** (hallituksen jäseniä pyydettiin valitsemaan kolme tärkeintä). Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 16: Sovitteluelimessä käsiteltävät asiat – Hallituksen jäsenet



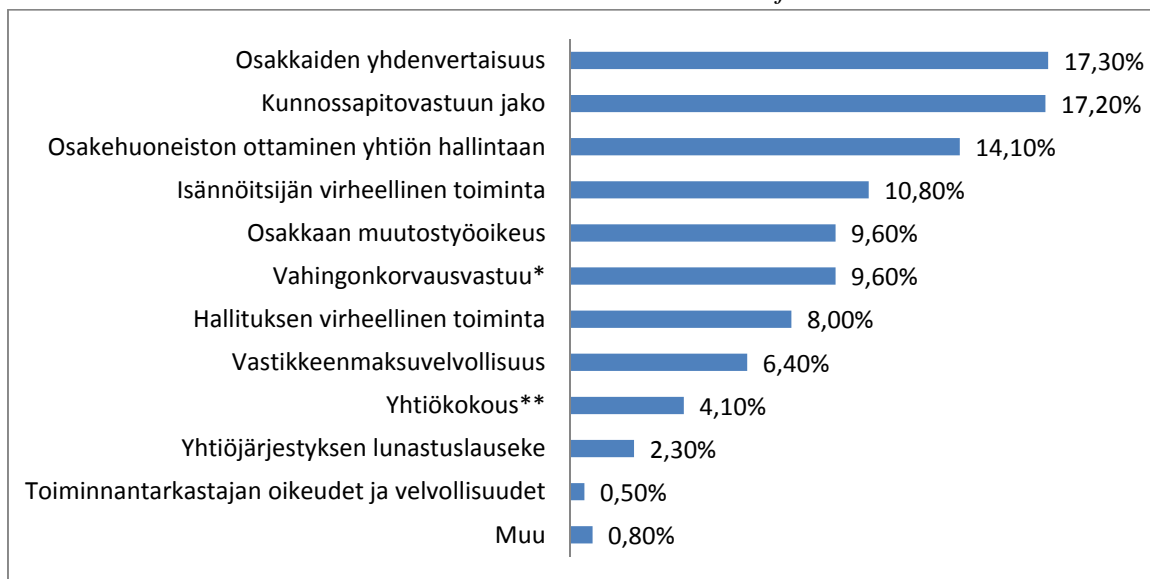
* Yhtiön johdon tai osakkaan vahingonkorvausvastuu

** Yhtiökokouksen toimivalta, menettely ja päätökset

Hallituksen jäseniltä kysyttiin myös, **olisiko viranomaisten ylläpitämä sovittelu- tai riidanratkaisuelin tarpeen käsittelemään osakkaiden ja yhtiön välisiä riitoja. Vajaa kolmannes (29,4 %) hallituksen jäsenistä ilmoitti, että sovittelu- tai riitojenratkaisuelin olisi tarpeen käsittelemään osakkaiden ja yhtiön välisiä riitoja.** Hallituksen jäsenet olivat pääosin (62,7 %) sitä mieltä, että tällainen elin ei olisi tarpeen.

Lisäksi hallituksen jäseniltä kysyttiin, **mihin liittyviä riitoja tällaisessa riidanratkaisuelimessä voitaisiin käsitellä** (hallituksen jäseniä pyydettiin valitsemaan kolme tärkeintä). Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla.

Kuva 17: Riidanratkaisuelimessä käsiteltävät asiat – Hallituksen jäsenet



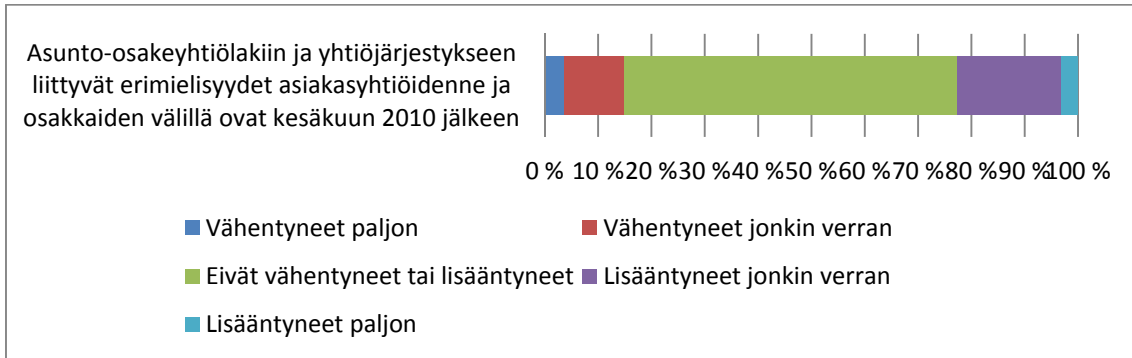
* Yhtiön johdon tai osakkaan vahingonkorvausvastuu

** Yhtiökokouksen toimivalta, menettely ja päätökset

2.3 Isännöitsijät

Isännöitsijöiltä kysyttiin, **ovatko asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen liittyvät erimielisyydet yhtiön ja osakkaiden välillä lisääntyneet tai vähentyneet vuoden 2010 jälkeen**. Vastaukset jakautuivat seuraavalla tavalla (% vastaajista):

Kuva 18: Erimielisyydet kesäkuun 2010 jälkeen – Isännöitsijät



Isännöitsijöiltä kysyttiin, **keneltä asiakastaloyhtiöt ovat ensisijaisesti hakeneet apua erimielisyyksien ratkaisuun**. Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 19: Keneltä erimielisyyksien ratkaisuun on haettu apua – Isännöitsijät



3 Yhtiön rakennusten ylläpito

3.1 Osakkaat

Yleiset kysymykset

Osakkaista yli puolet (62,2 %) oli sitä mieltä, että hallitus ja isännöitsijä tuntevat riittävän hyvin lain ja yhtiöjärjestyksen määräykset kunnossapitovastuun jaosta yhtiön ja osakkaan kesken. Toista mieltä oli reilu kolmannes (36,0 %) osakkaista.

Toistuvia riitoja korjauskustannusten jaosta osakkaiden ja yhtiön kesken oli noin neljänneksessä (24,3 %) taloyhtiöistä. Korjauskustannusten jakoon liittyvät riidat ovat jonkin verran yleisempiä pienissä ja erillistaloista tai muista pientaloista koostuvissa taloyhtiöissä (ks. liite-[taulukot 1.8 ja 1.9](#)). Toisaalta taloyhtiön rakentamisvuodella näyttää olevan merkitystä korjauskustannusten jakoon liittyvien riitojen esiintymiseen siten, että 2000 -luvulla rakennetuissa taloyhtiöissä tällaisia riitoja on vähiten (ks. [liite-taulukko 1.10](#)). Lisäksi tällaiset riidat näyttävät olevan yleisimpiä pääkaupunkiseudulla ja alle 20 000 asukkaan kaupungeissa/kunnissa (ks. [liite-taulukko 1.11](#)). Korjauskustannusten jakoon liittyviä riitoja on hieman yleisemmin taloissa, joissa on asuinhuoneistojen lisäksi liikehuoneistoja (ks. [liite-taulukko 1.12](#)).

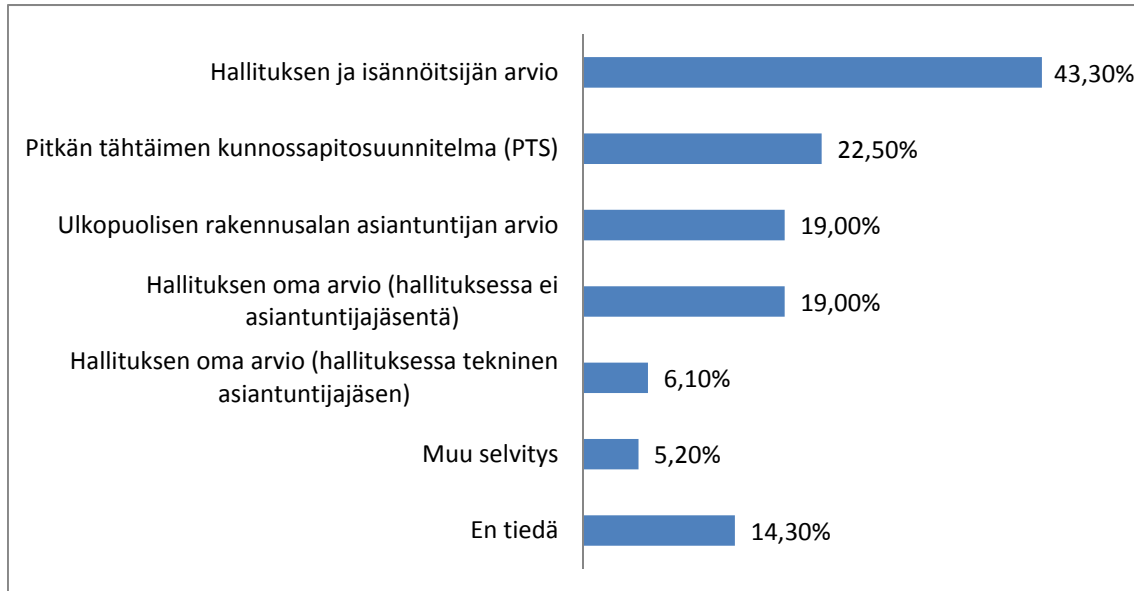
Kunnossapitotarpeen selvittäminen ja siihen varautuminen

Reilut kaksi kolmasosaa (69,3 %) osakkaista ilmoitti, että kunnossapitotarveselvitystä käsiteltiin vuoden 2013 yhtiökokouksessa. Vajaa viidennes (17,9 %) osakkaista ilmoitti, että kunnossapitotarveselvitystä ei oltu käsitelty vuoden 2013 yhtiökokouksessa. Tämä johtui useimmiten siitä, että kunnossapitotarveselvitystä ei oltu laadittu tai yhtiökokousta pidetty. Toisaalta osa osakkaista ilmoitti, että taloyhtiö on vasta rakennettu ja kunnossapitotarveselvitys niin suppea, ettei vuoden 2013 yhtiökokouksessa ollut tarvetta sen käsittelylle. Osakkaista reilu kymmenes (12,8 %) ei tiennyt, käsiteltiinkö kunnossapitotarveselvitystä 2013 yhtiökokouksessa.

Yli puolet (57,7 %) osakkaista ilmoitti, että kunnossapitotarveselvitys toimitettiin yhtiökokoukskutsun mukana osakkaille. Kunnossapitotarveselvityksen nähtävillä pitäminen oli huomattavasti harvinaisempaa. Alle kymmenesosassa (8,0 %) osakkaiden taloyhtiöistä kunnossapitotarveselvitys pidettiin osakkaiden nähtävänä ennen yhtiökokousta. Noin neljännes (24,6 %) osakkaista ilmoitti, ettei pystynyt mitenkään tutustumaan kunnossapitotarveselvitykseen ennen yhtiökokousta. Lopulta noin kymmenesosa (10,9 %) osakkaista ei tiennyt, miten osakas pystyi tutustumaan kunnossapitotarveselvitykseen ennen yhtiökokousta.

Osakkailta kysyttiin, minkälaiseen taustaselvitykseen taloyhtiössä viimeksi laadittu kunnossapitotarveselvitys perustui. Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 20: Kunnossapitotarveselvitys – Osakkaat



Reilu kaksi kolmasosaa (68,7 %) osakkaista oli sitä mieltä, että kunnossapitotarveselvityksen pitäisi aina olla rakennusalan asiantuntijan tekemä. Toisaalta vajaa kolmannes (29,9 %) ei pitänyt tätä tarpeellisena. Kerrostaloyhtiöiden osakkaat olivat rivitaloyhtiöiden ja erillistaloista koostuvien tai muiden pientaloyhtiön osakkaita useammin sitä mieltä, että kunnossapitotarveselvityksen pitäisi olla rakennusalan asiantuntijan tekemä (ks. liite-[taulukko 1.13](#)). Ennen vuotta 1920 ja vuosina 1940–1979 rakennettujen taloyhtiöiden osakkaat olivat hieman useammin sitä mieltä, että kunnossapitotarveselvityksen pitäisi olla rakennusalan asiantuntijan tekemä (ks. liite-[taulukko 1.14](#)). Erityisesti alle 26 -vuotiaat osakkaat olivat sitä mieltä, että kunnossapitotarveselvityksen pitäisi olla rakennusalan asiantuntijan tekemä (ks. liite-[taulukko 1.15](#)).

Kunnossapitotarveselvityksen sisältö vaihtelee. **Vajaa kolmannes (30,9 %) osakkaista ilmoitti, että kunnossapitotarveselvityksessä mainittiin korjaustöiden kustannusarvio, noin kaksi kolmasosaa (63,4 %) ilmoitti, että selvityksessä mainittiin korjaustöiden suunniteltu aikataulu ja 13,8 % osakkaista ilmoitti, että kunnossapitotarveselvityksessä oli mainittu korjaustöiden mahdollinen vastikevaikutus.** Noin neljännes (25,1 %) osakkaista ilmoitti, ettei yhtiön kunnossapitotarveselvityksissä mainittu mitään edellä olevista.

Kunnossapitotarveselvitystä riittävänä piti hieman yli puolet (54,0 %), puutteellisena reilu kolmannes (35,8 %), liian laajana 1,4 % ja kokonaan tarpeettomana 2,6 % osakkaista. Riittävä tai kokonaan tarpeettomana kunnossapitotarveselvitystä pidettiin yleisimmin 2000 -luvulla rakennetuissa taloyhtiöissä. Toisaalta puutteellisena kunnossapitotarveselvitystä pidettiin yleisimmin ennen vuotta 1920 ja vuosina 1940–1959 rakennetuissa taloyhtiöissä (ks. liite-[taulukko 1.16](#)). Kunnossapitotarveselvitystä pidettiin puutteellisena useammin kerros- ja rivitaloyhtiöissä, kuin erillistaloista koostuvissa tai muissa pientaloyhtiöissä (ks. liite-[taulukko 1.17](#)).

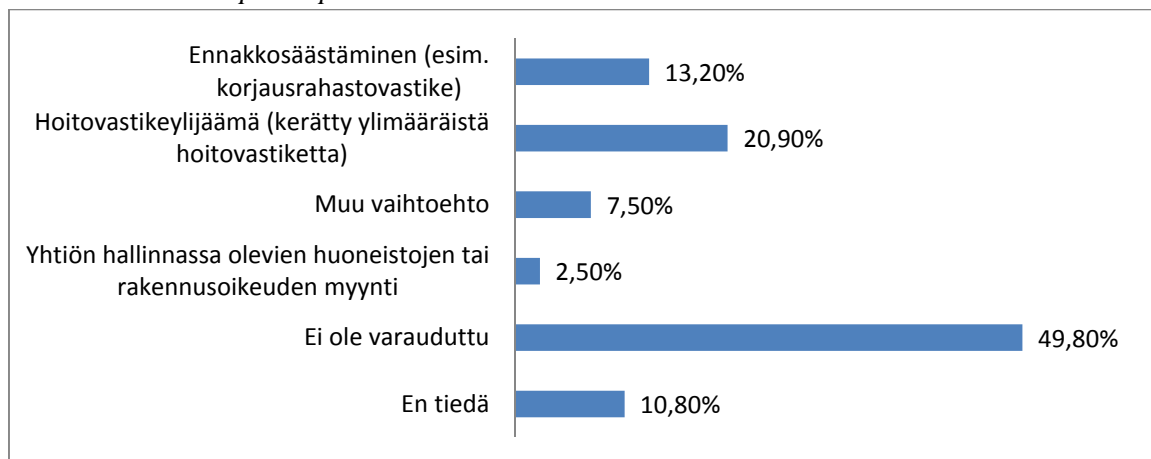
Nuorimmat osakkaat (alle 36 vuotta) pitivät kunnossapitotarveselvitystä useimmin riittävänä ja harvimminkin puutteellisenä. Toisaalta vanhimmat osakkaat (yli 50 vuotta) pitivät kunnossapitotarveselvitystä harvimminkin riittävänä ja useimmin puutteellisenä ([ks. liite-taulukko 1.18](#)).

Kunnossapitotarveselvityksen laatimista viidelle vuodelle sopivana ajanjaksona piti yli kolme neljäsosaa (76,9 %), liian pitkänä ajanjaksona 9,3 % ja liian lyhyenä ajanjaksona 11,9 % osakkaista. Uudemmissa taloyhtiöissä (1980 tai myöhemmin rakennetut) kunnossapitotarveselvityksen laatimista viidelle vuodelle pidettiin useimmin liian pitkänä ajanjaksona ja vanhemmissa taloyhtiöissä (ennen vuotta 1940 rakennetut) useimmin liian lyhyenä ajanjaksona ([ks. liite-taulukko 1.19](#)). Rivitaloyhtiöiden ja erillistaloista tai muista pientaloista koostuvien taloyhtiöiden osakkaat pitivät kunnossapitotarveselvityksen laatimista viidelle vuodelle liian pitkänä ajanjaksona hieman kerrostaloyhtiöiden osakkaita useammin ([ks. liite-taulukko 1.20](#)). Kunnossapitotarveselvityksen laatimista viidelle vuodelle liian pitkänä ajanjaksona pitivät useimmin alle 20 000 asukkaan kaupungin/kuntien taloyhtiöiden osakkaat. Toisaalta pääkaupunkiseudun ja 20 000–100 000 asukkaan kaupunkien taloyhtiöiden osakkaat olivat yleisimmin sitä mieltä, että kunnossapitotarveselvityksen laatiminen viidelle vuodelle on liian lyhyt ajanjakso ([ks. liite-taulukko 1.21](#)).

Alle 26-vuotiaat osakkaat olivat useimmin sitä mieltä, että kunnossapitotarveselvityksen laatiminen viidelle vuodelle on liian pitkä ajanjakso. Toisaalta yli 65-vuotiaat osakkaat olivat useimmin sitä mieltä, että kunnossapitotarveselvityksen laatiminen viidelle vuodelle on sopiva ajanjakso ([ks. liite-taulukko 1.22](#)).

Osakkailta kysyttiin, **miten kunnossapitotarpeeseen on varauduttu taloyhtiössä.** Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 21: Kunnossapitotarpeeseen varautuminen – Osakkaat



Kohdassa ”Muu vaihtoehto” osakkaat ilmoittivat yleisimmin, että taloyhtiössä oli varauduttu lainanottoon tai ylimääräisen vastikkeen perimiseen taikka otettu lainaa.

Ennakkosäästäminen (esim. korjausrahastovastikkeen kerääminen) oli harvinaisinta vanhimmissa (ennen vuotta 1920 rakennetut) ja uusimmissa (2000-luvulla rakennetut) sekä pienimmissä kaupungeissa/kunnissa sijaitsevilla taloyhtiöissä ([ks. liite-taulukot 1.23 ja 1.24](#)).

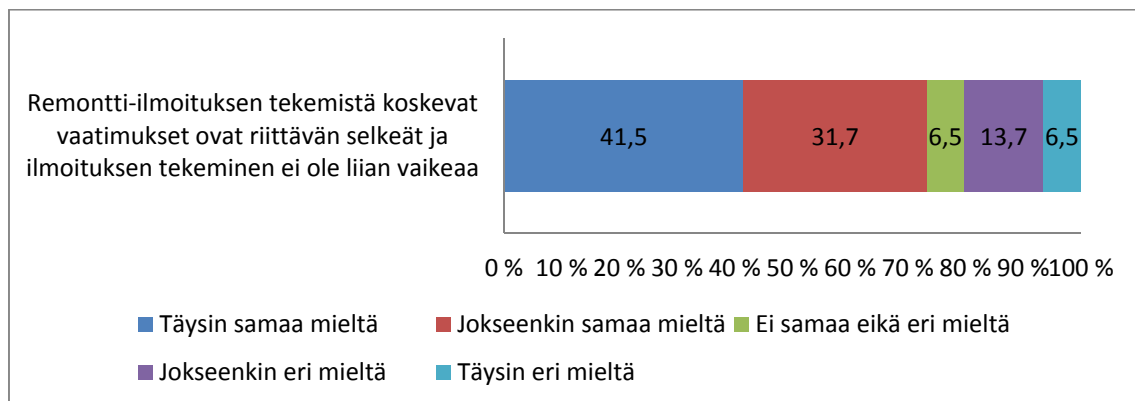
Yleisintä oli varojen kerääminen yleisesti (26,6 %), mutta osassa osakkaiden taloyhtiöistä varoja kerättiin myös tiettyyn hankkeeseen (14,5 %).

Osakkaan remontit

Noin kolmannes (34,2 %) osakkaista oli tehnyt osakehuoneistossaan pintaremonttia suuremman remontin kesäkuun 2010 jälkeen. Näistä osakkaista alle kymmenes (5,4 %) ilmoitti tietoisesti jättäneensä tekemättä remontti-ilmoituksen. Remontti-ilmoituksen tekemättä jättämisen syyksi ilmoitettiin useimmiten ilmoituksen käsittelyn kesto ja kustannukset. Eräät osakkaat ilmoittivat, että remontissa oli heidän mielestään kyse vähäpätöisestä asiasta ja pitivät ilmoituksen tekemistä siten tarpeettomana.

Remontti-ilmoituksen tehneiltä osakkaita pyydettiin arvioimaan, **ovatko remontti-ilmoitusta koskevat vaatimukset riittävän selkeät.** Vastaukset jakautuivat alla kuvulla tavalla (% vastaajista, jotka olivat tehneet remontti-ilmoituksen):

Kuva 22: Remontti-ilmoituksen tekeminen – Osakkaat



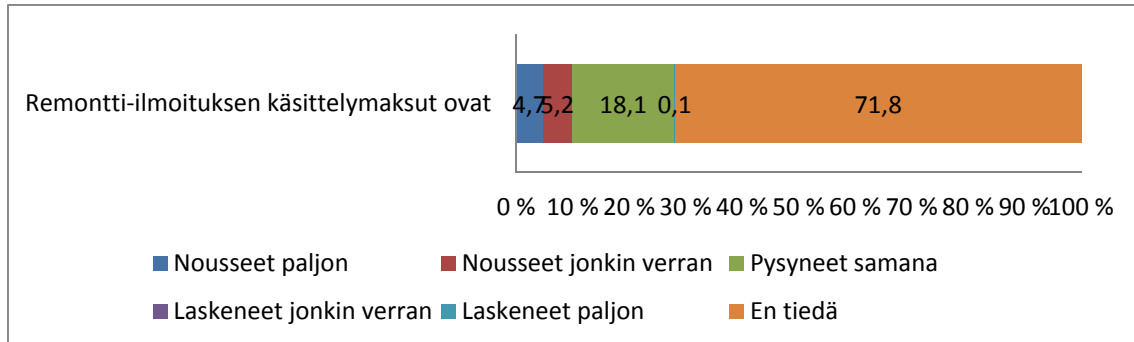
Remontti-ilmoituksen tekemisen todettiin olevan vaikeaa, koska on epäselvää mitä töitä ilmoitusvelvollisuus koskee (21,1 % remontti-ilmoituksen tehneistä osakkaista), on epäselvää kenelle ilmoitus pitää tehdä (5,3 %) tai on epäselvää mitä tietoja ilmoituksessa on annettava (26,8 %). Toisaalta remontti-ilmoituksen tekemisen todettiin olevan vaikeaa myös siitä syystä, että isännöitsijä ja/tai hallitus eivät ole perillä ilmoitusvelvollisuuden sisällöstä. Eräät osakkaat toivoivat, että heidän käytössään olisi malliasiakirja remontti-ilmoituksen tekemistä varten.

Noin kymmenes osakkaista (10,4 %) ilmoitti, että yhtiö oli pyytännyt täydentämään remontti-ilmoitusta. Yhtiön täydentämispyyntö koskivat työn aikataulua, työn tekijän ilmoittamista, suunnitelmia ja teknisiä yksityiskohtia (hanan merkki/malli, ilmalämpöpumpun tekniset tiedot jne.)

Kolme neljäsosaa (75,7 %) remontti-ilmoituksen tehneistä osakkaista ilmoitti, ettei ilmoituksen käsittelystä oltu peritty maksua. Osakkaiden ilmoittamat remontti-ilmoituksen käsittelymaksut vaihtelivat pääosin 10–150 euron välillä. Eräiltä osakkailta ilmoituksen käsittelymaksua oli peritty yli 150 euroa.

Remontti-ilmoituksen tehneitä osakkaita pyydettiin arvioimaan, **ovatko ilmoituksen käsittelymaksut nousseet tai laskeneet kesäkuun 2010 jälkeen.** Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% remontti-ilmoituksen tehneistä osakkaista):

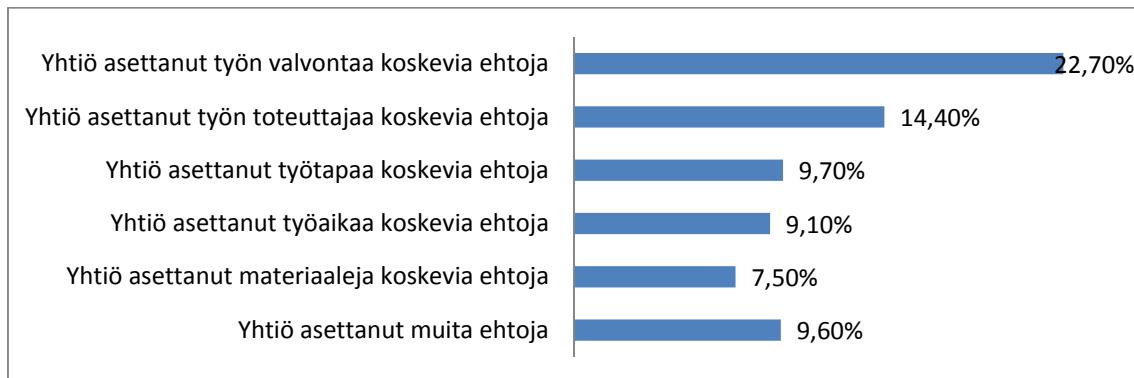
Kuva 23: Remontti-ilmoituksen käsittelymaksut – Osakkaat



Noin viidennes (22,9 %) remontti-ilmoituksen tehneistä osakkaista ilmoitti, että yhtiö oli osakkaan remontti-ilmoituksen jälkeen ilmoittanut, missä ajassa remontti-ilmoitukseen vastataan. Yhtiön ilmoittama aika oli pääosin alle viikko, toisinaan 2 viikon ja kuukauden välillä, vain harvoin yli kuukauden. Toisaalta **noin kaksi kolmasosaa (65,5 %) osakkaista ilmoitti, ettei yhtiö ollut ilmoittanut missä ajassa ilmoitukseen vastataan.** Noin kymmenes (9,9 %) osakkaista ilmoitti, että remontti-ilmoituksen käsittelyn viipymisestä oli aiheutunut merkittäviä lisäkuluja tai muuta haittaa (mm. remontin aikataulun venyminen ja uudelleen sopiminen urakoitsijan kanssa, asunnon vuokrauksen estyminen).

Remontti-ilmoituksen tehneiltä osakkailta kysyttiin, **onko yhtiö asettanut ehtoja remontille.** Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% remontti-ilmoituksen tehneistä osakkaista):

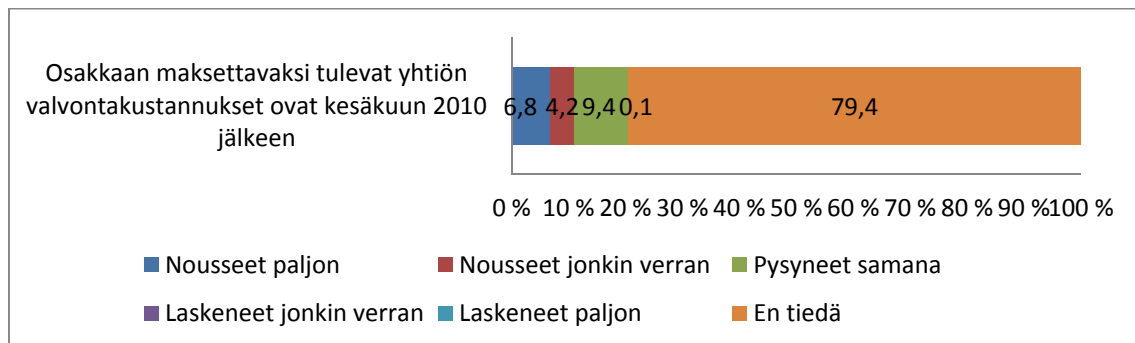
Kuva 24: Yhtiön asettamat ehdot osakkaan remonteille – Osakkaat



Muut yhtiön asettamat ehdot liittyivät pääosin työn dokumentointiin ja työstä ilmoittamiseen muille osakkaille. Eräät osakkaat ilmoittivat myös, että yhtiö oli edellyttänyt muiden osakkaiden suostumusta remontille. **Yhtiö oli halunnut kieltää osakkaan muutostyön vain harvoin (2,1 % remontti-ilmoituksen tehneistä osakkaista).**

Noin kolmannes (33,5 %) remontti-ilmoituksen tehneistä osakkaista ilmoitti, että yhtiö oli valvonut remonttia. Osakkaita pyydettiin arvioimaan, olivatko osakkaan maksettavaksi tulevat remontin valvontakustannukset nousseet tai laskeneet kesäkuun 2010 jälkeen. Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% remontti-ilmoituksen tehneistä osakkaista):

Kuva 25: Remontin valvontakustannukset – Osakkaat



3.2 Hallituksen jäsenet

Yleiset kysymykset

Hallituksen jäsenet olivat pääosin sitä mieltä (90,5 % hallituksen jäsenistä), että isännöitsijä tuntee riittävän hyvin lain ja yhtiöjärjestyksen määräykset kunnossapitovastuun jaosta yhtiön ja osakkaan kesken. Vajaa kymmenes (9,5 %) hallituksen jäsenistä oli toista mieltä.

Toistuvia riitoja korjauskustannusten jaosta yhtiön ja osakkaan kesken oli noin 8,5 %:ssa hallituksen jäsenten taloyhtiöistä. Korjauskustannusten jakoon liittyvä riidat olivat sitä yleisempiä, mitä vanhemmasta taloyhtiöstä oli kyse ([ks. liite-taulukko 2.7](#)). Korjauskustannusten jakoon liittyviä riitoja oli yleisimmin pääkaupunkiseudulla ja Uudellamaalla (sekä Ahvenanmaalla) sijaitsevilla taloyhtiöissä ([ks. liite-taulukko 2.8](#)). Taloyhtiön koko ja talotyypit näyttävät vaikuttavan korjauskustannusten jakoon liittyvien riitojen esiintymiseen siten, että tällaiset riidat ovat yleisimpiä pienissä ja erillista-loista koostuvissa tai muissa pientaloyhtiöissä ([ks. liite-taulukot 2.9 ja 2.10](#)). Hallituksen jäsenten vastauksien perusteella korjauskustannusten jakoon liittyvien riitojen yleisyyteen ei sen sijaan näyttäisi vaikuttavan se, onko taloyhtiössä asuinhuoneistojen lisäksi liikehuoneistoja ([ks. liite-taulukko 2.11](#)).

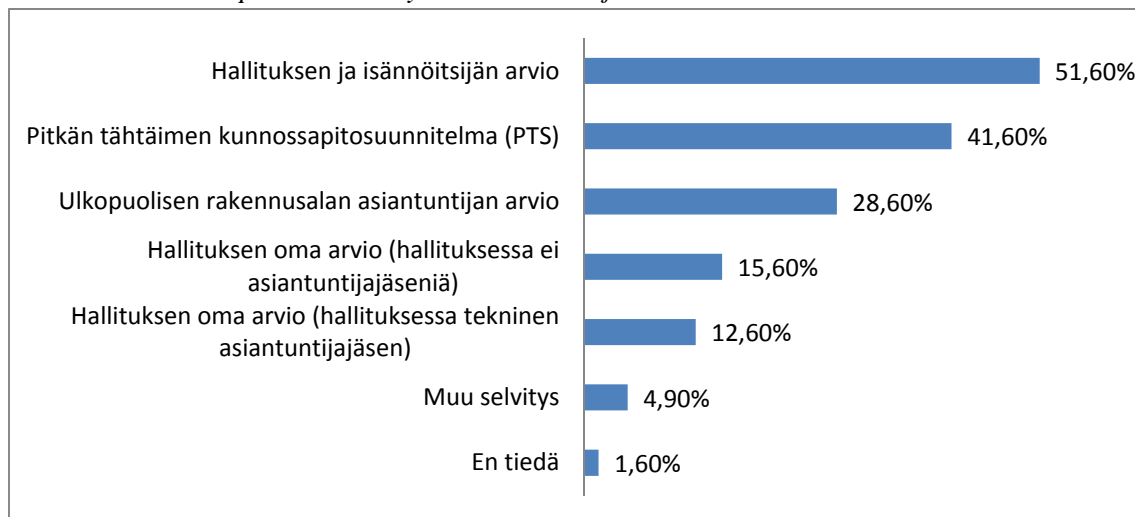
Kunnossapitotarpeen selvittäminen ja siihen varautuminen

Kunnossapitotarveselvityksen käsittely yhtiökokouksessa. Kunnossapitotarveselvitystä oli käsitelty lähes kaikkien taloyhtiöiden vuoden 2013 yhtiökokouksessa (92,3 % vastaajista). Noin 5,5 %:ssa taloyhtiöistä kunnossapitotarveselvitystä ei oltu käsitelty vuoden 2013 yhtiökokouksessa. Yleisimmin tämä johtui siitä, että taloyhtiön rakennukset olivat valmistuneet vasta, eikä kunnossapitotarveselvityksen laatimiselle nähty siten tarvetta. Toisaalta eräissä taloyhtiöissä ei oltu laadittu kunnossapitotarveselvitystä. Noin 2 % vastaajista ei tiennyt, oliko kunnossapitotarveselvitystä käsitelty vuoden 2013 yhtiökokouksessa. Vuoden 2008 oikeusministeriön kyselyssä⁵ taloyhtiön hallituksen jäsenistä noin 83 % ilmoitti, että kunnossapitotarvetta oli käsitelty vuoden 2007 yhtiökokouksessa ja noin 87 % ilmoitti, että kunnossapitotarvetta oli käsitelty tai aiottiin käsitellä vuoden 2008 yhtiökokouksessa.

Hallituksen jäseniltä kysyttiin, miten osakas pystyi tutustumaan kunnossapitotarveselvitykseen ennen yhtiökokousta. **Yleisintä oli, että kunnossapitotarveselvitys toimitettiin yhtiökokoukseen mukana osakkaalle (78,8 % taloyhtiöistä).** Selvästi harvinaisempaa oli, että kunnossapitotarveselvitys pidettiin osakkaiden nähtävänä ennen yhtiökokousta (12,6 %). Vajaa kymmenes (8,0 %) hallituksen jäsenistä ilmoitti, että osakas ei pystynyt mitenkään tutustumaan kunnossapitotarveselvitykseen ennen yhtiökokousta.

Kunnossapitotarveselvityksen laatiminen. Hallituksen jäseniltä kysyttiin, **minkälaiseen taustaselvitykseen taloyhtiössä viimeksi laadittu kunnossapitotarveselvitys perustui.** Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 26: Kunnossapitotarveselvitys – Hallituksen jäsenet



⁵ Vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain valmistelun yhteydessä oikeusministeriö selvitti taloyhtiöiden kunnossapitotarpeen seurantaan liittyviä käytäntöjä hallituksen puheenjohtajille osoitetulla kyselyllä. Kyselyyn saatiin yhteensä 1243 vastausta.

Hyvin yleistä (81,3 % taloyhtiöistä) oli, että taloyhtiön kunnossapitotarveselvityksessä mainittiin korjaustöiden suunniteltu aikataulu. Yli kolmanneksessa (39,5 %) taloyhtiöiden kunnossapitotarveselvityksistä mainittiin korjaustöiden kustannusarvio. Korjaustöiden mahdollinen vastikevaikutus mainittiin vajaan viidenneksen (18,6 %) taloyhtiöistä kunnossapitotarveselvityksistä. Yhteensä 11 %:ssa taloyhtiöistä kunnossapitotarveselvityksessä ei mainittu mitään edellä olevista.

Suurimmassa osassa taloyhtiöistä (82,8 %) kunnossapitotarveselvitystä päivitetään vuosittain. Yhteensä noin kymmeneksessä taloyhtiöistä kunnossapitotarveselvitystä ei päivitetä säännöllisesti (10,0 %) tai lainkaan (0,9 %). Joka toinen vuosi kunnossapitotarveselvitystä päivitetään noin 2 %:ssa taloyhtiöistä.

Noin viidenneksessä (20,5 %) taloyhtiöistä rakennusten kuntoa käsiteltiin keskimäärin kerran vuodessa hallituksen kokouksissa vuonna 2013–2014. **Vajaassa kolmanneksessa (29,9 %) taloyhtiöistä rakennusten kuntoa käsiteltiin keskimäärin kahdesti vuodessa** hallituksen kokouksissa. Rakennusten kuntoa käsiteltiin kolmesta viiteen kertaan vuodessa hallituksen kokouksissa **reilussa kolmanneksessa (34,8 %) taloyhtiöistä. Kuusi kertaa tai useammin** vuodessa rakennusten kuntoa käsiteltiin hallituksen kokouksissa **noin kymmeneksessä (10,6 %) taloyhtiöistä.** Noin 4 %:ssa taloyhtiöistä rakennusten kuntoa ei käsitelty kertaakaan hallituksen kokouksissa vuosina 2012–2013.

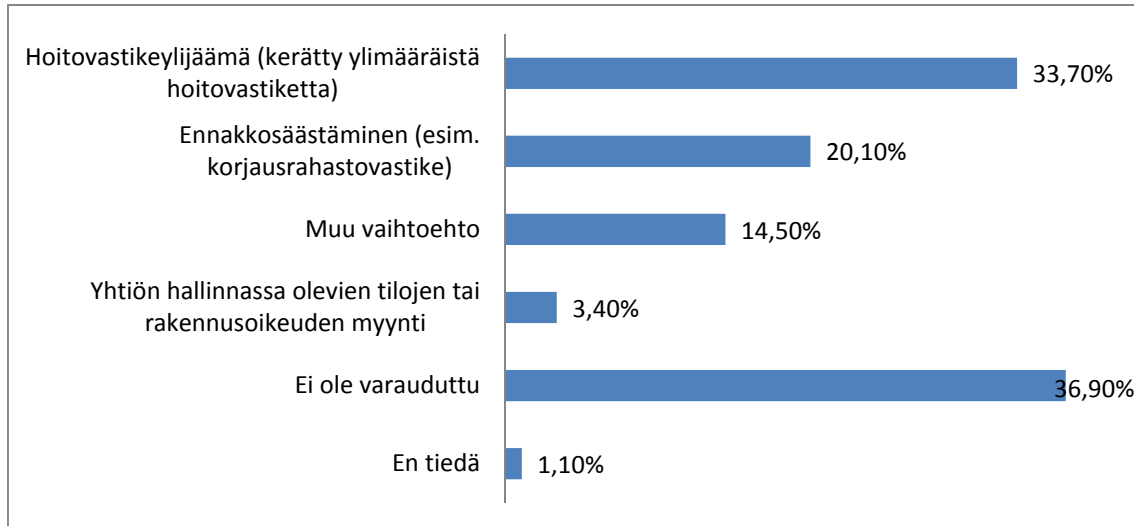
Kunnossapitotarveselvitystä riittävänä piti 87,1 % hallituksen jäsenistä. Toisaalta noin kymmenes (10,5 %) hallituksen jäsenistä piti kunnossapitotarveselvitystä puutteellisenä. Liian laajana kunnossapitotarveselvitystä piti alle prosentti (0,6 %) ja kokonaan tarpeettomana vajaa kaksi prosenttia (1,7 %) hallituksen jäsenistä. Kunnossapitotarveselvitystä pidettiin riittävänä yleisimmin 2000-luvulla rakennetuissa taloyhtiöissä. Toisaalta kunnossapitotarveselvityksen todettiin olevan puutteellinen yleisimmin vuosina 1920–1959 rakennetuissa taloyhtiöissä ([ks. liite-taulukko 2.12](#)). Kunnossapitotarveselvitystä pidettiin riittävänä useimmin kerrostaloyhtiöissä ja kokonaan tarpeettomana useimmin erillistalo- tai muista pientaloista koostuvissa taloyhtiöissä ([ks. liite-taulukko 2.13](#)).

Huomattava enemmistö (84,9 %) hallituksen jäsenistä piti kunnossapitotarveselvityksen laatimista viidelle vuodelle sopivana ajanjaksona. Toisaalta vajaa kymmenes (9,1 %) hallituksen jäsenistä oli sitä mieltä, että kunnossapitotarveselvityksen laatiminen viidelle vuodelle on liian lyhyt ajanjakso. Tätä mieltä olivat yleisimmin vuosina 1920–1959 rakennettujen taloyhtiöiden hallituksen jäsenet ([ks. liite-taulukko 2.14](#)). Kunnossapitotarveselvityksen laatimista viidelle vuodelle liian pitkänä ajanjaksona piti 6 % hallituksen jäsenistä.

Puolet hallituksen jäsenistä oli sitä mieltä, että kunnossapitotarveselvityksen pitäisi olla rakennusalan asiantuntijan tekemä (50,1 %). Tätä pidettiin tarpeellisenä erityisesti suuremmissa taloyhtiöissä. Toisaalta noin 39 % hallituksen jäsenistä oli sitä mieltä, ettei kunnossapitotarveselvityksen pitäisi olla rakennusalan asiantuntijan tekemä. Tätä mieltä olivat yleisimmin pienten taloyhtiöiden ja erillistaloista koostuvien tai muiden pientaloyhtiöiden hallituksen jäsenet ([ks. liite-taulukot 2.15 ja 2.16](#)). Noin kymmenes (10,9 %) hallituksen jäsenistä ei osannut sanoa, pitäisikö kunnossapitotarveselvityksen olla rakennusalan asiantuntijan tekemä.

Kunnossapitotarpeeseen varautuminen. Hallituksen jäseniltä kysyttiin, **miten kunnossapitotarpeeseen on taloyhtiössä varauduttu taloudellisesti.** Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 27: Kunnossapitotarpeeseen varautuminen – Hallituksen jäsenet



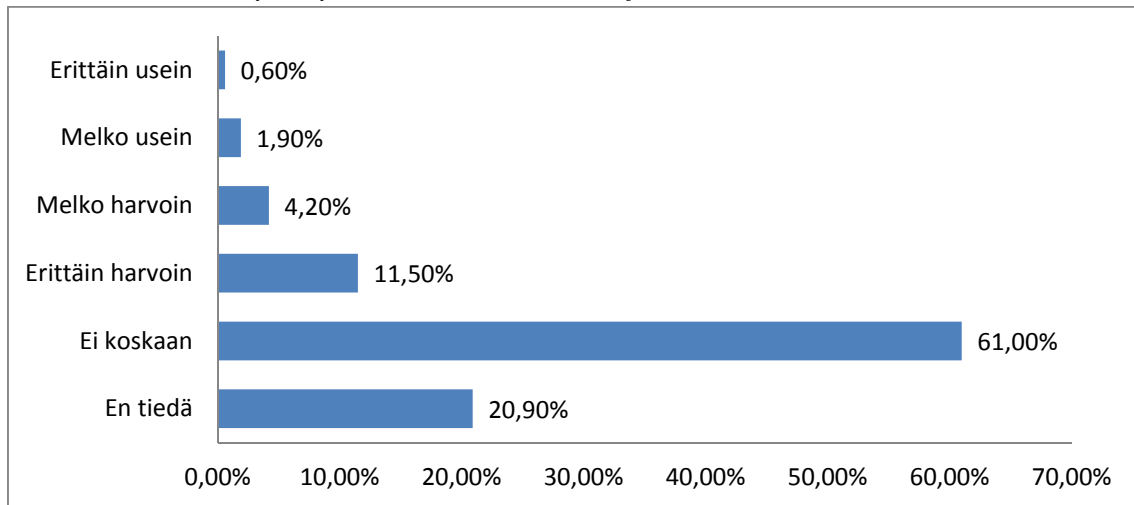
Kohdassa ”Muu vaihtoehto” hallituksen jäsenet mainitsivat yleisimpänä keinona lainanoton tai lainanottoon varautumisen. Ennakkosäästäminen (esim. korjausrahastovastike) on harvinaisinta 2000-luvulla ja ennen vuotta 1920 rakennetuissa taloyhtiöissä ([ks. liite-taulukko 2.19](#)). Taloyhtiön sijainnilla ei ole huomattavaa vaikutusta siihen, onko kunnossapitotarpeeseen varauduttu taloudellisesti ([ks. liite-taulukko 2.20](#)). Vuoden 2008 oikeusministeriön kyselyssä hallituksen puheenjohtajille vajaa puolet (45,1 %) hallituksen jäsenistä ilmoitti, että kunnossapitotarpeisiin ei oltu varauduttu taloudellisesti.

Reilussa neljänneksessä (27,4 %) taloyhtiöistä kunnossapitotarpeeseen oli varauduttu keräämällä varoja tiettyyn hankkeeseen. Yleisempää oli, että varoja kerätään yleisesti tuleviin kunnossapitohankkeisiin (40,6 %).

Osakkaan työn hyvittäminen

Hallituksen jäseniltä kysyttiin, **onko osakkaan aiemmin tekemästä työstä yhtiön remontissa tai uudistuksessa syntyvän säästön perusteella annettu osakkaalle hyvitystä, kun yhtiö on tehnyt kesäkuun 2010 jälkeen saman toimenpiteen vastikerahoituksella muissa osakehuoneistoissa.** Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 28: Osakkaan työn hyvittäminen – Hallituksen jäsenet



Yleisintä hyvityksen antaminen oli ollut kylpyhuone/wc-remonteissa (8,8 %:ssa taloyhtiöistä) ja hanojen tai muiden vesikalusteiden vaihdossa (3,7 %:ssa taloyhtiöistä). Hie-
man harvemmin hyvitys oli annettu myös keittiöremontissa (1,0 %), pintamateriaalien vaihdossa (0,7 %) ja parvekelasituksessa (1,0 %). Muissa töissä (mm. ikkuna- ja ovire-
montit, rakenteiden korjaus, sähkötyöt) hyvitys oli annettu 1,9 %:ssa taloyhtiöistä

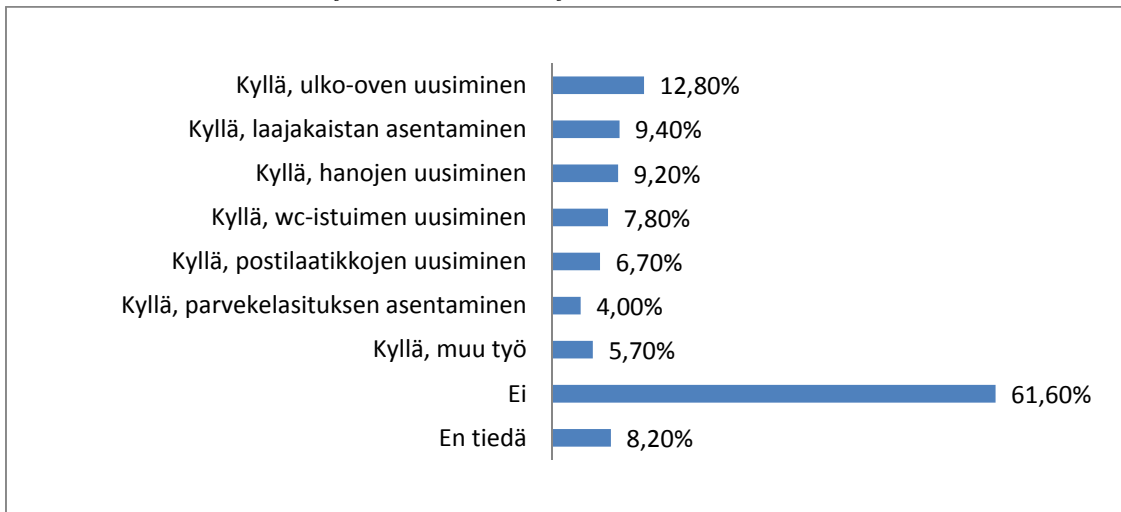
**Hyvitys on annettu yleisimmin osakkaan selvityksen (5,8 %:ssa taloyhtiöistä) tai yh-
tiön johdon oman arvion (4,5 %:ssa taloyhtiöistä) perusteella.** Toisinaan hyvitys on
annettu myös yhtiön palkkaaman rakennuttajakonsultin/suunnittelijan arvion (2,7 %) tai
yhtiön urakoitsijan arvion/eritellyn tarjouksen (3,3 %) perusteella.

Hyvityksen antaminen jälkikäteen on ollut käytännössä yleisintä (9,0 %). Toisaalta
hyvitys on toisinaan annettu myös vastikealennuksena (2,7 %). Muulla tavoin (mm.
maksamalla osakkaan remontin kustannuksia) hyvitys on toteutettu noin 1,6 %:ssa talo-
yhtiöistä.

Kustannusten tasajako

Hallituksen jäseniltä kysyttiin, **onko heidän taloyhtiöidensä kunnossapito- tai muu-
tostöiden rahoituksessa sovellettu kustannusten tasajakoperiaatetta tavallisen vas-
tikeperusteen sijasta.** Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 29: Kustannusten tasajako – Hallituksen jäsenet



Kohdassa ”Kyllä, muu työ” hallituksen jäsenet ilmoittivat yleisimmin, että kustannusten tasajakoperiaatetta oli sovellettu ikkunoiden ja lukkojen asentamiseen. Eräät vastaajat ilmoittivat kustannusten tasajakoperiaatetta sovelletun myös huoneistokohtaisten vesimittareiden, lämminvesivaraajan ja ilmanvaihtojärjestelmien asentamiseen sekä taloyhtiön katto- tai julkisivuremontin kustannusten jakoon.

Osakkaiden remontit

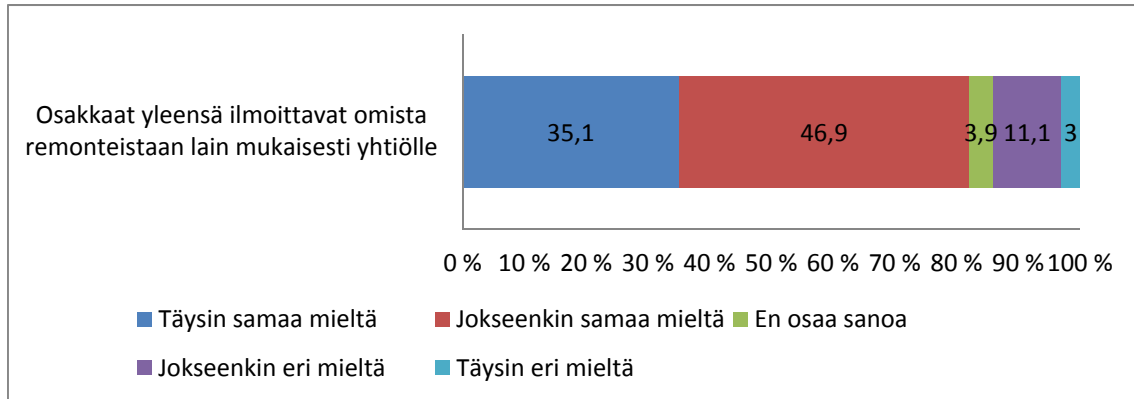
Suurin osa hallituksen jäsenistä (79,8 %) ilmoitti, että taloyhtiössä on selvät pelinsäännöt siitä, milloin remontti-ilmoitus on tehtävä sekä siitä, milloin ilmoituksen käsittely kuuluu hallitukselle ja milloin isännöitsijälle. Vajaassa viidenneksessä (16,1 %) taloyhtiöistä ei ollut selkeitä pelinsääntöjä remontti-ilmoituksen tekemisestä. Eräät hallituksen jäsenet (4,1 %) ilmoittivat, etteivät tiedä onko yhtiössä selvät pelinsäännöt remontti-ilmoituksen tekemisestä.

Yli puolet hallituksen jäsenistä (60 %) ilmoitti, että heidän taloyhtiössään yleensä hallitus käsittelee osakkaiden remontti-ilmoitukset. Reilussa kolmanneksessa taloyhtiöistä (34,9 %) hallitus ei yleensä käsittele osakkaiden remontti-ilmoituksia. Niiltä hallituksen jäseniltä, joiden taloyhtiössä hallitus yleensä käsittelee osakkaiden remontti-ilmoitukset, kysyttiin tarkempia kysymyksiä remontti-ilmoitusten määrästä ja käsittelystä taloyhtiössä.

Vajaa kymmenes remontti-ilmoituksia käsittelevien hallitusten jäsenistä (6,7 %) ilmoitti, että osakkaiden remonteista on kesäkuun 2010 jälkeen tehty vuosittain keskimäärin alle yksi ilmoitus. **Keskimäärin 1–3 remontti-ilmoitusta vuodessa oli tehty taloyhtiölle noin 60 %:ssa taloyhtiöistä.** Keskimäärin neljästä kuuteen remontti-ilmoitusta vuodessa oli tehty reilussa kymmeneksessä (13,2 %) ja keskimäärin yli kuusi remontti-ilmoitusta vuodessa noin 2 %:ssa taloyhtiöistä. **Vajaa puolet (43,4 %) hallituksen jäsenistä ilmoitti remontti-ilmoitusten määrän kasvaneen kesäkuun 2010 jälkeen.** Noin puolet (48,2 %) hallituksen jäsenistä ilmoitti, että remontti-ilmoitusten määrä ei ollut kasvanut.

Hallituksen jäseniä pyydettiin arvioimaan, **ilmoittavatko osakkaat yleensä remonteistaan lain mukaisesti yhtiölle**. Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 30: Osakkaiden remontti-ilmoitukset – Hallituksen jäsenet



Remontti-ilmoituksen mahdollisten laiminlyöntien todettiin johtuvan yleisimmin siitä, että osakkaat eivät tunne ilmoitusvelvollisuutta (45,6 %). Toisaalta ilmoituksen laiminlyöntien arvioitiin johtuvan myös siitä, että osakkaat eivät osaa tehdä ilmoitusta (11,7 %), osakkaat eivät suunnittele töitään (14,9 %) tai että osakkaat eivät käytä ammattilaisia työn tekemiseen (16,6 %).

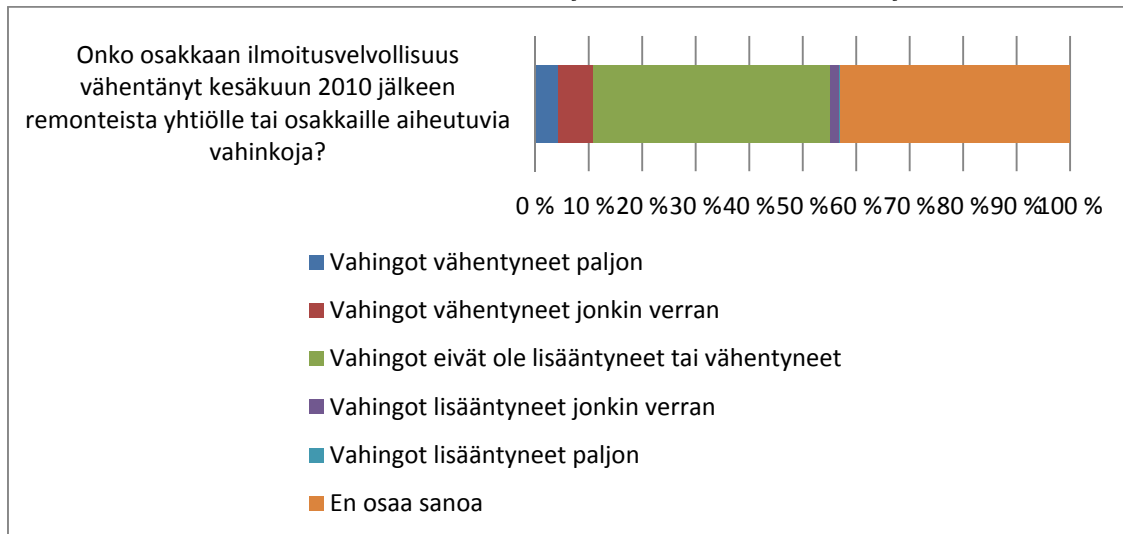
Yli puolet (59,4 %) hallituksen jäsenistä ilmoitti, että osakkaiden remontti-ilmoituksia oli pitänyt täydentää puutteellisuuden vuoksi. Yleisintä oli, että tarvittavia lisätietoja oli pyydetty osakkaalta (46,0 %). Toisinaan hallitus tai isännöitsijä oli hankkinut tarvittavat tiedot itse (13,4 %). Noin kolmanneksessa taloyhtiöistä (33,7 %) osakkaiden remontti-ilmoituksia ei ollut tarvinnut täydentää.

Noin 14 % hallituksen jäsenistä ilmoitti, että taloyhtiö on käyttänyt usein tai melko usein asiantuntija-apua ennen osakkaan remontti-ilmoitukseen vastaamista. Melko harvoin asiantuntija-apua oli käyttänyt vajaa viidennes (17,5 %) ja erittäin harvoin asiantuntija-apua oli käyttänyt vajaa neljännes (24,1 %) taloyhtiöistä. Reilu kolmannes taloyhtiöistä (34,5 %) ei ollut koskaan käyttänyt asiantuntija-apua osakkaan remontti-ilmoituksen käsittelyssä.

Yli puolet (56,4 %) hallituksen jäsenistä ilmoitti, että taloyhtiö on asettanut ehtoja osakkaan remonteille. Yhtiön asettamat ehdot liittyivät yleisimmin työn valvontaan (49 %), työtapoihin (25,6 %), työssä käytettäviin materiaaleihin (21,6 %) ja työn toteuttajaan (21,6 %). Vajaassa kolmanneksessa (31,3 %) taloyhtiöistä ei oltu asetettu ehtoja osakkaiden remonteille. Yhtiö oli kieltänyt osakkaan muutostyön noin 3 %:ssa taloyhtiöistä.

Hallituksen jäseniä pyydettiin arvioimaan, onko osakkaan ilmoitusvelvollisuus kesäkuun 2010 jälkeen vähentänyt remonteista yhtiölle ja muille osakkaille aiheutuvia vahinkoja. Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 31: Remontti-ilmoitusten vaikutus vahinkojen määrään – Hallituksen jäsenet

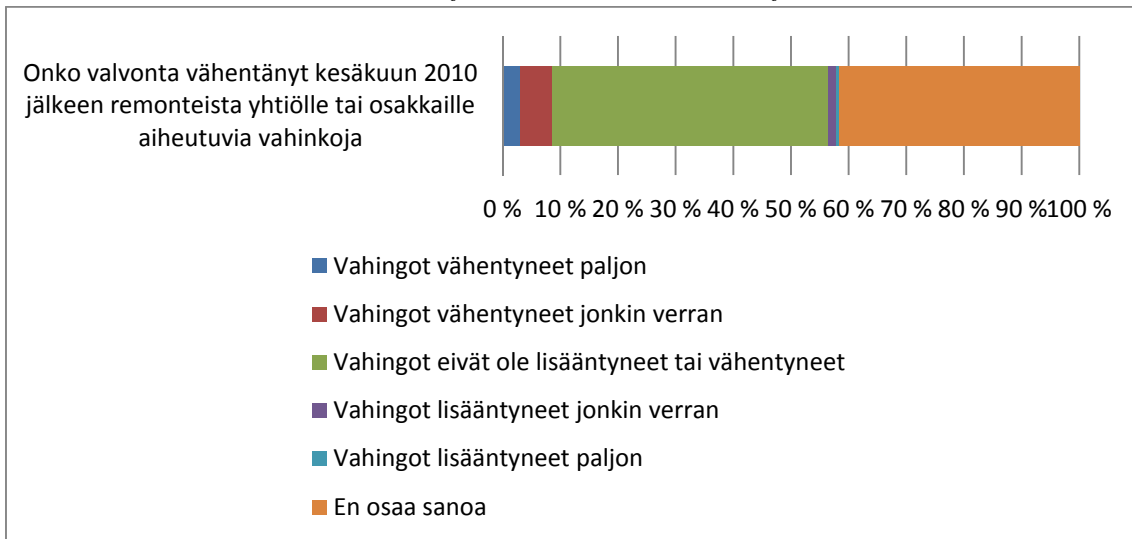


Valvonta. Vajaa puolet hallituksen jäsenistä (43,9 %) ilmoitti, että taloyhtiön isännöitsijä tai isännöintiyrityksen edustaja valvoo osakkaiden remonteja. **Reilu puolet vastaajista (55,5 %) ilmoitti, että osakkaan remontin valvonnan tarpeesta ja valvojasta sovitaan taloyhtiössä tapauskohtaisesti.** Vajaa kymmenes vastaajista (9,7 %) ilmoitti, että tapauksesta riippuen osakkaan urakoitsijan laadunvalvontajärjestelmä riittää. Noin 2 % taloyhtiöistä ei kyselyn perusteella valvo osakkaiden remonteja.

Vajaa kaksi kolmasosaa (64.4 %) hallituksen jäsenistä ilmoitti, että taloyhtiön valvonta dokumentoidaan. Yleisintä on erillisen valvontaraportin laatiminen. Isännöitsijä hoitaa usein valvonnan dokumentoinnin. Taloyhtiön valvontaa ei dokumentoida noin 14 %:ssa taloyhtiöistä. Viidennes vastaajista ei tiennyt dokumentoidaanko taloyhtiön valvontaa (20, 5 %).

Hallituksen jäseniä pyydettiin arvioimaan, **onko valvonta vähentänyt kesäkuun 2010 jälkeen remonteista yhtiölle ja muille osakkaille aiheutuvia vahinkoja.** Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

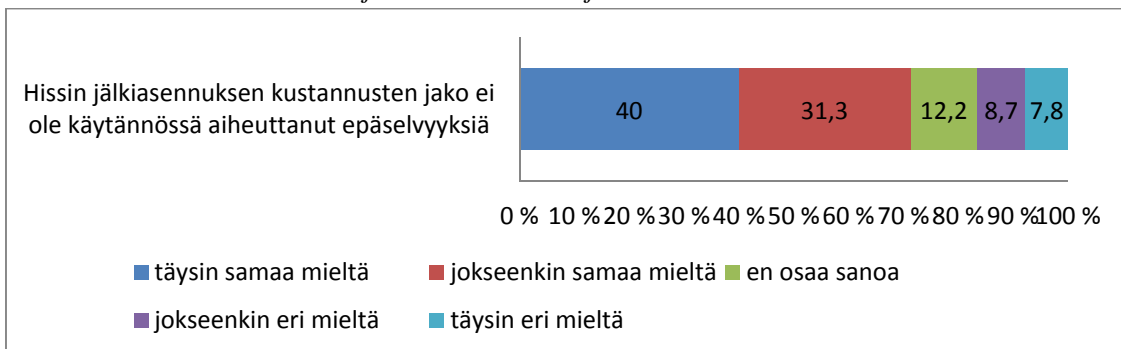
Kuva 32: Valvonnan vaikutus vahinkojen määrään – Hallituksen jäsenet



Hissien rakentaminen

Hallituksen jäseniltä kysyttiin, onko heidän taloyhtiössään päätetty hissien rakentamisesta tai suunniteltu hissien rakentamista hissittömään porrashuoneeseen kesäkuun 2010 jälkeen. **Vain 3 % hallituksen jäsenistä ilmoitti, että taloyhtiössä on joko päätetty hissien rakentamisesta tai suunniteltu hissien rakentamista.** Näille hallituksen (115 vastaajaa) jäsenille esitettiin tarkempia kysymyksiä hissien rakentamisesta päättämiseen liittyen. Ensinnäkin näitä hallituksen jäseniä pyydettiin arvioimaan, **onko hissien jälkiasennuksen kustannusten jako osakehuoneiston kerroksen perusteella käytännössä aiheuttanut epäselvyyksiä.** Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla:

Kuva 33: Hissin kustannusten jako – Hallituksen jäsenet



Hallituksen jäsenet totesivat kustannusten jakoon liittyvien epäselvyyksien johtuvan yleensä pääsisäänkäynnin määrittelyn vaikeudesta ja siitä, että eri kerroksissa asuvien osakkaiden koetaan hyötyvän hissistä enemmän tai vähemmän, kuin joutuvat hissien jälkiasennuksesta maksamaan.

Vajaa puolet hallituksen jäsenistä (45,2 %) ilmoitti, että hissien rakentamisesta päätettäessä oli päätetty myös siitä, miten hissien myöhemmät ylläpitokulut jaetaan osakkaiden kesken. Suurimmassa osassa tällaisista taloyhtiöistä (84,3 %) kunnossapitokulut oli päätetty jakaa tavallisen vastikeperusteen mukaan. Muutamissa taloyhtiöissä (11,7 %) hissien myöhemmät ylläpitokulut oli päätetty jakaa hissien rakentamisesta päätettäessä yhtiöjärjestykseen otetun hissiä koskeva vastikeperusteen mukaan.

Reilu neljäs (27,8 %) hallituksen jäsenistä ilmoitti, ettei hissien rakentamisesta päätettäessä oltu päätetty hissien myöhempien ylläpitokustannusten jakamisesta osakkaiden kesken. Reilu neljäs (27,0 %) hallituksen jäsenistä ei tiennyt, oliko hissien rakentamisesta päätettäessä päätetty myös myöhempien ylläpitokulujen jakamisesta osakkaiden kesken.

3.3 Isännöitsijät

Yleiset kysymykset

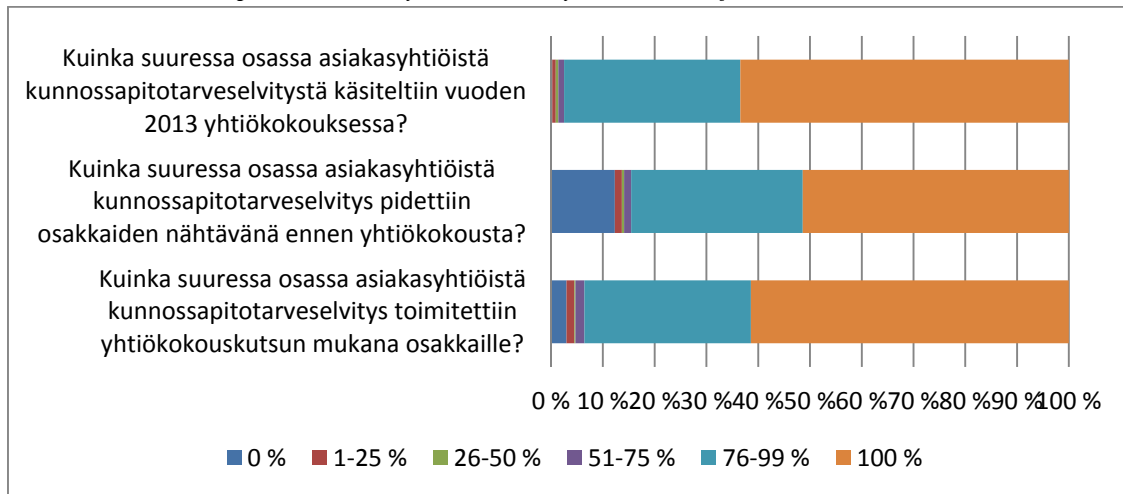
Vajaa puolet (45,5 %) isännöitsijöistä oli sitä mieltä, että asiakasyhtiöiden hallituksen jäsenet tuntevat riittävän hyvin lain ja yhtiöjärjestyksen määräykset kunnossapitovastuun jaosta yhtiön ja osakkaan kesken. Toisaalta hieman yli puolet isännöitsijöistä (54,1 %) oli sitä mieltä, että asiakasyhtiöiden hallituksen jäsenet eivät tunne riittävän hyvin kunnossapitovastuun jakoa koskevia määräyksiä.

Vajaa viides (18,3 %) isännöitsijöistä ilmoitti, että asiakasyhtiöissä on toistuvasti riitoja korjauskustannusten jaosta osakkaiden ja yhtiön kesken. Suurin osa isännöitsijöistä (81,0 %) ilmoitti, ettei asiakasyhtiössä ole toistuvasti tällaisia riitoja.

Kunnossapitotarpeen seuranta ja siihen varautuminen

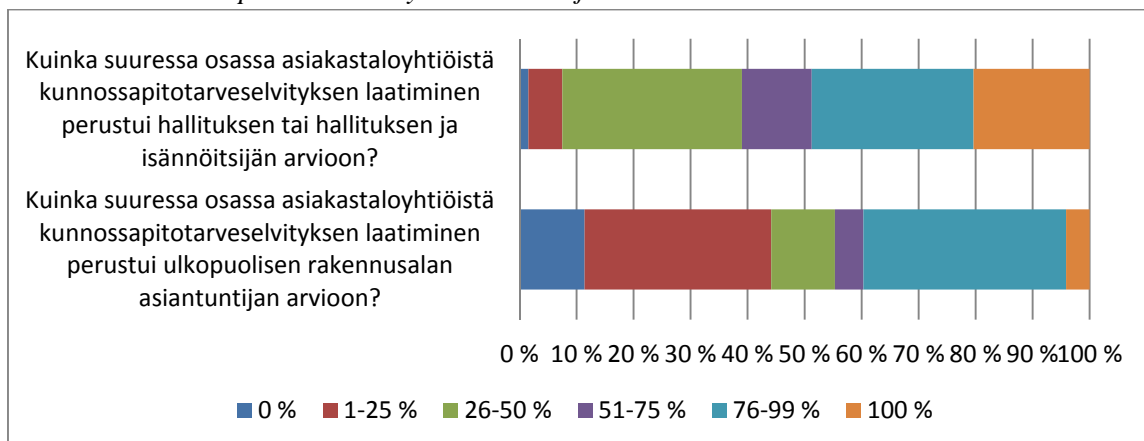
Isännöitsijöiltä kysyttiin, kuinka suuressa osassa asiakasyhtiöistä kunnossapitotarveselvitystä käsiteltiin vuoden 2013 yhtiökokouksessa ja miten osakkaat pystyivät tutustumaan kunnossapitotarveselvitykseen ennen yhtiökokousta. Vastaukset jakautuvat kunkin vastanneen isännöitsijän asiakastaloyhtiöstään ilmoittaman %-osuuden mukaan seuraavasti:

Kuva 34: Kunnossapitotarveselvityksen käsittely – Isännöitsijät



Isännöitsijöiltä kysyttiin, **minkälaiseen taustaselvitykseen kunnossapitotarveselvityksen laatiminen asiakastaloyhtiöissä perustui**. Vastaukset jakautuvat kunkin vastanneen isännöitsijän asiakastaloyhtiöistään ilmoittaman %-osuuden mukaan seuraavasti:

Kuva 35: Kunnossapitotarveselvitys – Isännöitsijät



Alle puolet (41,3 %) isännöitsijöistä oli sitä mieltä, että kunnossapitotarveselvityksen pitäisi aina olla rakennusalan asiantuntijan tekemä.

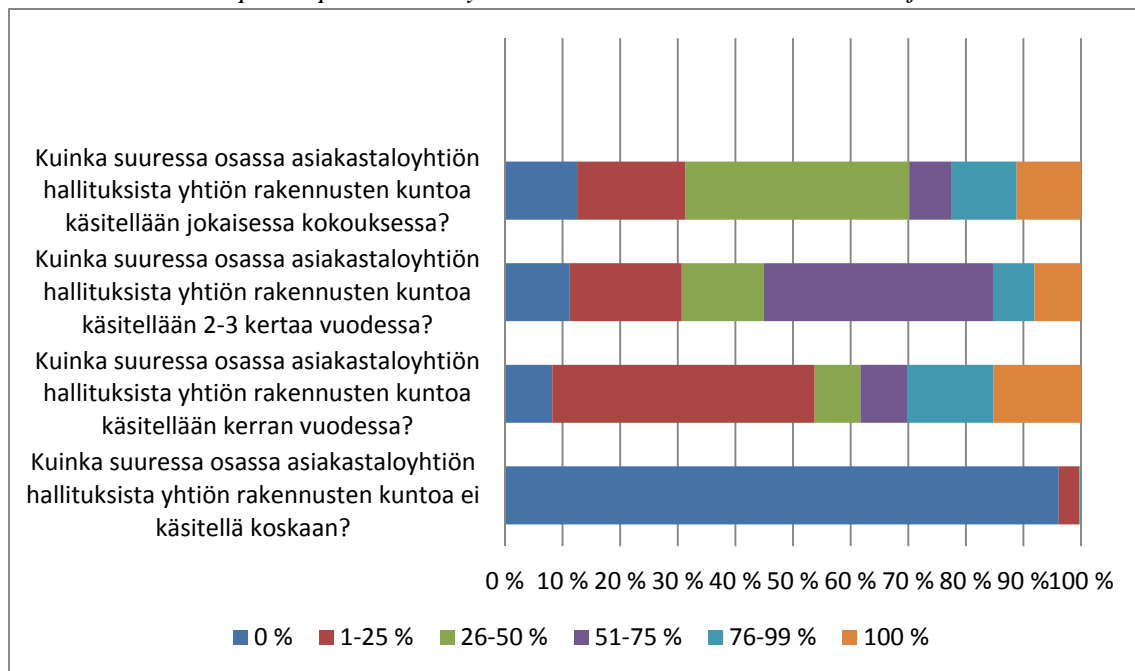
Vajaa puolet (47 %) isännöitsijöistä oli sitä mieltä, että kunnossapitotarveselvityksessä pitäisi mainita korjaustöiden kustannusarvio. Suurin osa isännöitsijöistä (78,6 %) oli sitä mieltä, että kunnossapitotarveselvityksessä pitäisi mainita korjaustöiden suunniteltu aikataulu. Vajaa kolmannes (28,7 %) isännöitsijöistä oli sitä mieltä, että kunnossapitotarveselvityksessä pitäisi mainita korjaustöiden mahdollinen vastikevaikutus. Osa isännöitsijöistä totesi, että kunnossapitotarveselvityksestä tulisi käydä ilmi yhtiön remontista aiheutuvat asumishaitat ja niiden kesto sekä eri kunnossapitotarpeiden kiireellisyysjärjestys. Lisäksi eräät isännöitsijät esittivät, että kunnossapitotarveselvityksestä tulisi käydä ilmi selvityksen laatija (ulkopuolinen asiantuntija) ja mihin tutkimuksiin selvitys perustuu. Lisäksi ehdotettiin, että kunnossapitotarveselvityksessä pitäisi

mainita yhtiön remonttien toteuttamis- ja rahoitusvaihtoehtoista sekä siitä, onko suunnitelluissa remonteissa kyse yhtiön rakennusten ylläpidosta vai kiinteistön kehittämisestä.

Suurin osa isännöitsijöistä (81,2 %) piti kunnossapitotarveselvityksen laatimista viidelle vuodelle sopivana ajanjaksona. Toisaalta vajaa kymmenes (7,2 %) isännöitsijöistä oli sitä mieltä, että kunnossapitotarveselvityksen laatiminen viidelle vuodelle on liian lyhyt ajanjakso ja noin kymmenes (10,3 %) isännöitsijöistä sitä mieltä, että kunnossapitotarveselvityksen laatiminen viidelle vuodelle on liian pitkä ajanjakso.

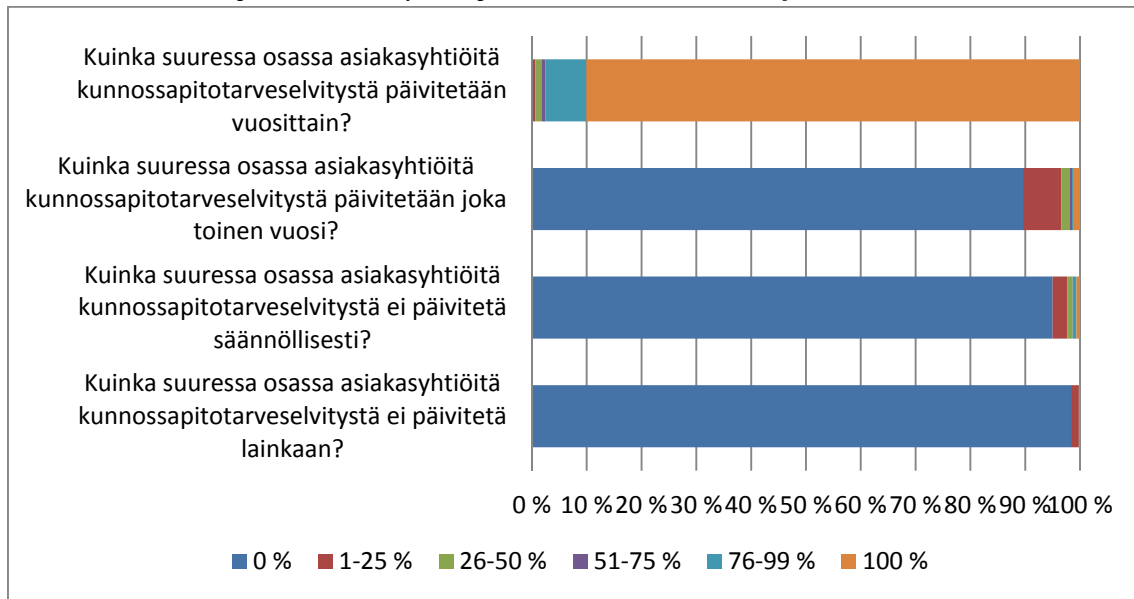
Isännöitsijöiltä kysyttiin, **kuinka usein taloyhtiön rakennusten kuntoa käsitellään asiakastaloyhtiöiden hallituksen kokouksissa.** Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% asiakastaloyhtiöistä):

Kuva 36: Kunnossapitotarpeen käsittely hallituksen kokouksissa – Isännöitsijät



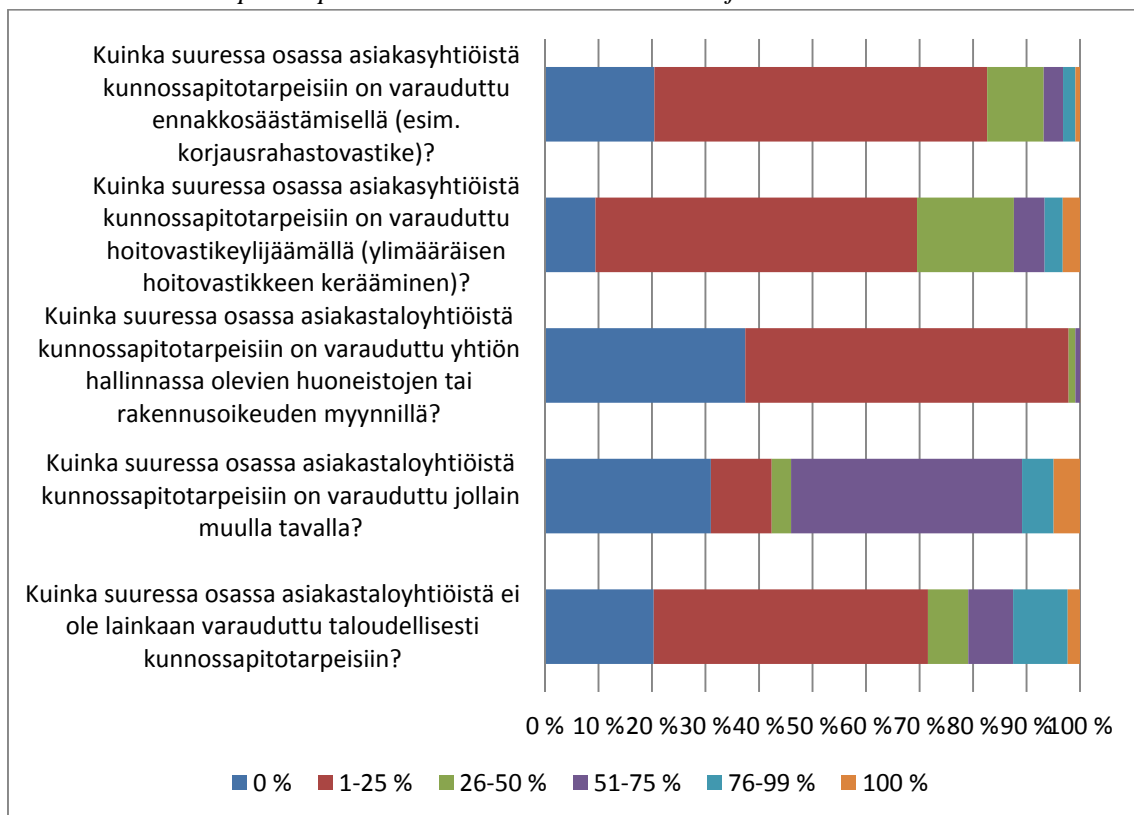
Isännöitsijöiltä kysyttiin, **kuinka usein asiakasyhtiöiden kunnossapitotarveselvityksiä päivitetään.** Vastaukset jakautuvat kunkin vastanneen isännöitsijän asiakastaloyhtiöstään ilmoittaman %-osuuden mukaan seuraavasti:

Kuva 37: Kunnossapitotarveselvityksen päivittäminen – Isännöitsijät



Isännöitsijöiltä kysyttiin, **miten asiakastaloyhtiöt ovat varautuneet kunnossapitotarpeeseen taloudellisesti**. Vastaukset jakautuvat kunkin vastanneen isännöitsijän asiakastaloyhtiöistään ilmoittaman %-osuuden mukaan seuraavasti:

Kuva 38: Kunnossapitotarpeeseen varautuminen – Isännöitsijät

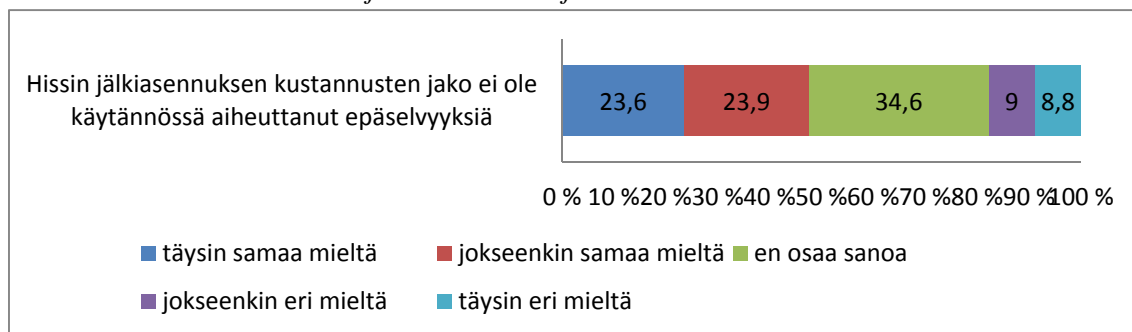


Hissien rakentaminen

Suurin osa isännöitsijöistä (73,7 % isännöitsijöistä, 9821 asiakastaloyhtiötä) ilmoitti, ettei heidän asiakasyhtiöissään oltu päätetty hissien rakentamisesta tai suunniteltu hissien rakentamista hissittömään porrashuoneistoon kesäkuun 2010 jälkeen. Vajaa viidennes isännöitsijöistä (17,6 % isännöitsijöistä, 8768 asiakastaloyhtiötä) ilmoitti, että hissien rakentamisesta on päätetty tai sitä on suunniteltu 1–25 %:ssa asiakastaloyhtiöistä. Noin prosentti isännöitsijöistä (262 asiakastaloyhtiötä) ilmoitti, että hissien rakentamisesta on päätetty tai sitä on suunniteltu yli 25 %:ssa asiakastaloyhtiöistä.

Isännöitsijöitä pyydettiin arvioimaan, onko hissien jälkiasennuksen kustannusten jako osakehuoneiston kerroksen perusteella käytännössä aiheuttanut epäselvyyksiä. Isännöitsijöiden vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

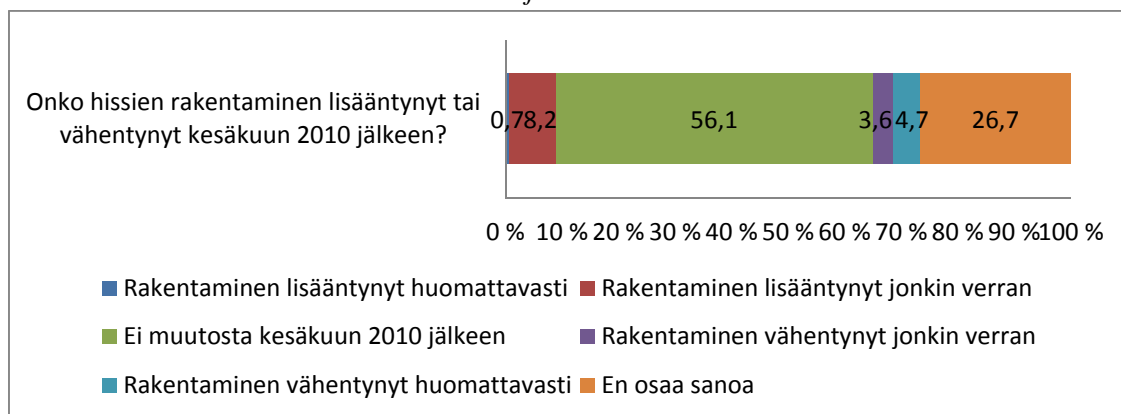
Kuva 39: Hissien kustannusten jako – Isännöitsijät



Osa isännöitsijöistä totesi asunto-osakeyhtiölain hissien jälkiasennuksen kustannusten jakoa koskevan pykälän olevan epäselvä. Vaikeana pidettiin muun muassa taloyhtiön pääsisäänkäynnin määrittelyä ja kerroskohtaisen jyvityksen laskemista. Toisaalta osa vastaajista piti ongelmallisena, ettei laissa määritelty jyvitys käytännössä vastaa sitä hyötyä, jonka yksittäiset osakkaat kokevat saavansa hissien jälkiasennuksesta.

Isännöitsijöitä pyydettiin arvioimaan, **onko hissien rakentaminen lisääntynyt tai vähentynyt kesäkuun 2010 jälkeen.** Isännöitsijöiden vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 40: Hissien rakentaminen – Isännöitsijät

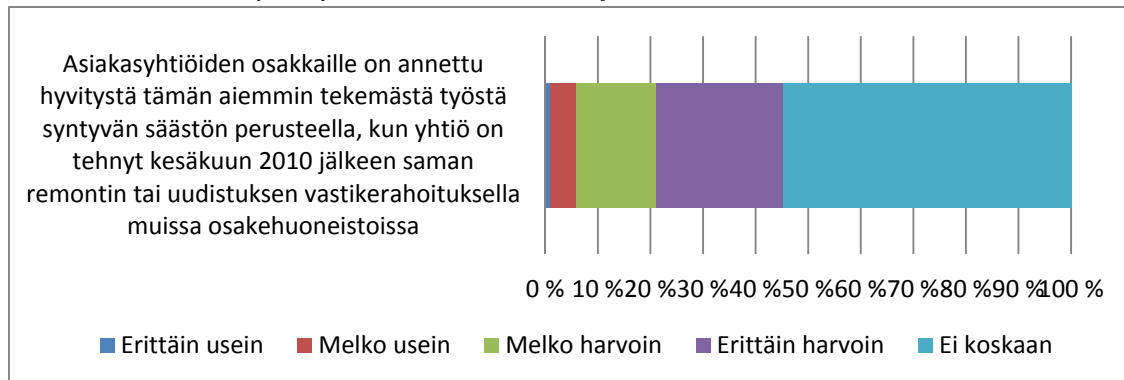


Osa isännöitsijöistä totesi hissien rakentamisen vähentyneen kesäkuun 2010 jälkeen siitä syystä, että asunto-osakeyhtiölain mukainen hissien jälkiasennuksen kustannusten jako on epäselvä tai kustannusten jako koetaan osakkaiden keskuudessa epäoikeudenmukaiseksi. Osa isännöitsijöistä ilmoitti syyksi huonon taloustilanteen, taloyhtiön korjausvelan ja liian suuret kustannukset. Lisäksi eräät isännöitsijät totesivat, että hissien rakentamiseen myönnettävät avustukset ovat vähentyneet.

Osakkaan työn hyvittäminen ja kustannusten tasajako

Isännöitsijöiltä kysyttiin, **onko asiakastaloyhtiöissä annettu osakkaille vastikealennusta osakkaan työstä syntyvän säästön perusteella**. Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

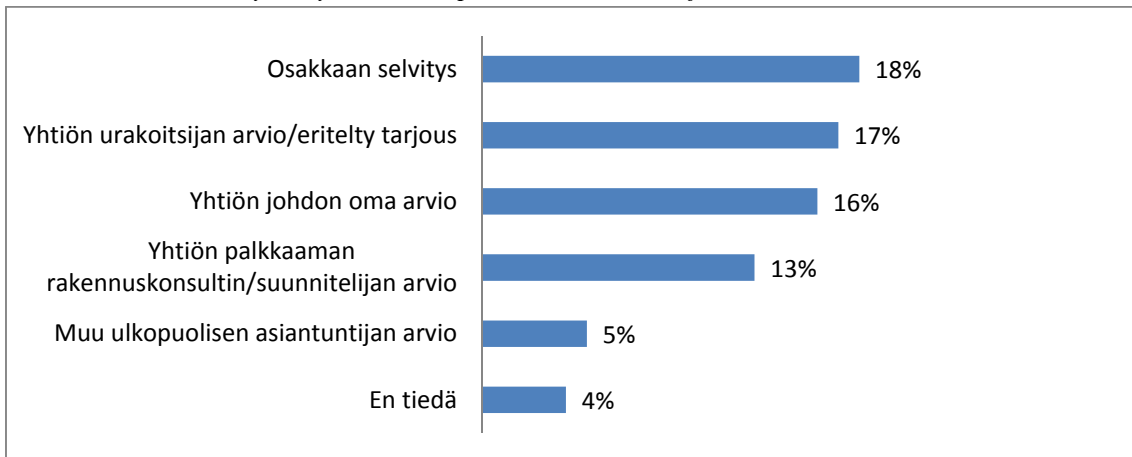
Kuva 41: Osakkaan työn hyvittäminen – Isännöitsijät



Vajaa kolmannes isännöitsijöistä (30,3 %) ilmoitti, että hyvitys oli annettu kylpyhuone/wc-remontissa ja **vajaa viidennes (14,4 %)** ilmoitti, että hyvitys oli annettu hanojen tai muiden vesikalusteiden vaihdossa. Hyvitys oli annettu harvemmin myös parvekelasituksen asentamisesta (6,0 %), keittiöremontista (1,7 %) ja osakehuoneistojen pintamateriaalin vaihdosta (1,7 %). Yksittäiset isännöitsijät ilmoittivat myös, että hyvitystä oli annettu muun muassa ikkunoiden uusimisesta, lämmityspatterien vaihdosta ja lvi-remontista.

Isännöitsijöiltä kysyttiin, **minkä selvityksen perusteella hyvitys on annettu asiakastaloyhtiöissä**. Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

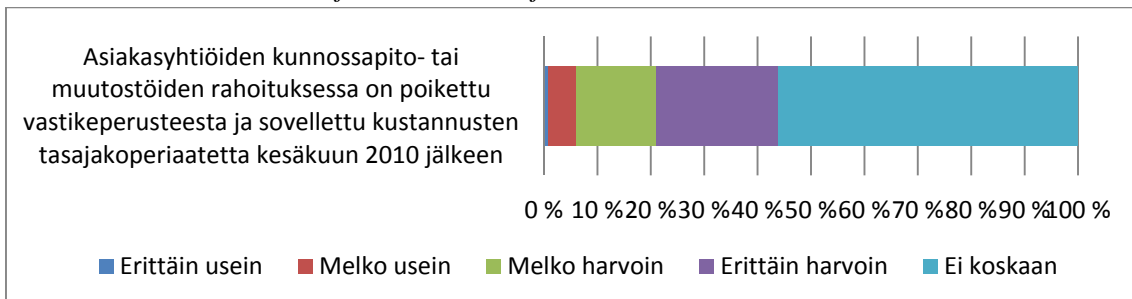
Kuva 42: Osakkaan työn hyvittämisen peruste – Isännöitsijät



Suurin osa isännöitsijöistä (77,2 %) ilmoitti, että hyvitys oli toteutettu maksamalla säästöä vastaava hyvitys osakkaalle jälkikäteen. Noin kymmenes (13,2 %) isännöitsijöistä ilmoitti, että hyvitys on toteutettu vastikealennuksena. Lisäksi vajaa kymmenes (9,8 %) isännöitsijöistä ilmoitti, että hyvitys oli toteutettu muuten (esim. lyhennetty osakkaan lainaosuuksia, annettu vastikealennusta muusta kuin kunnossapitoa tai uudistusta varten peritystä vastikkeesta tai maksettu osakkaan remontin laskuja).

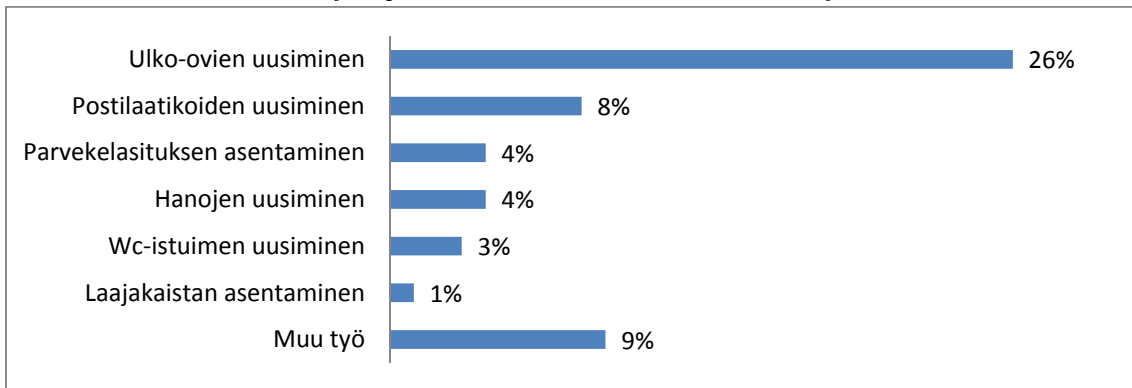
Isännöitsijöiltä kysyttiin, **kuinka usein asiakastaloyhtiöissä oli noudatettu kustannusten tasajakoperiaatetta**. Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 43: Kustannusten tasajako – Isännöitsijät



Niiltä isännöitsijöiltä, joiden asiakasyhtiöissä oli sovellettu kustannusten tasajakoperiaatetta, kysyttiin, **minkä töiden yhteydessä kustannusten tasajakoperiaatetta on sovellettu**. Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 44: Kustannusten tasajakoperiaatteen soveltaminen – Isännöitsijät

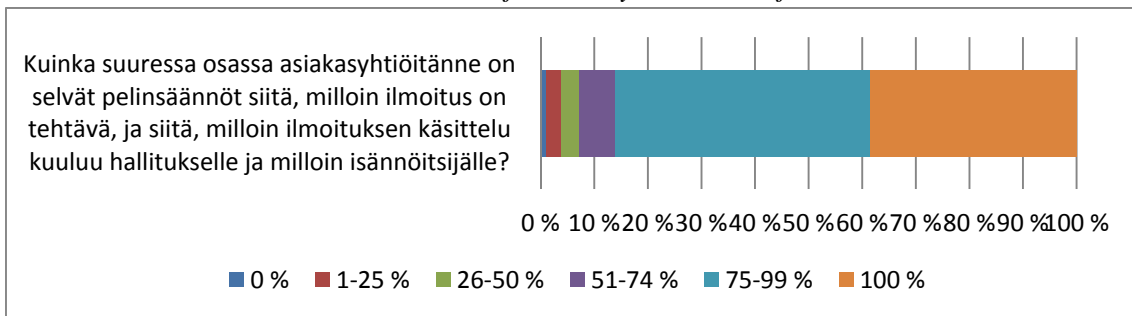


Kohdassa ”Muu työ” isännöitsijät ilmoittivat, että kustannusten tasajakoperiaatetta on asiakastaloyhtiöissä sovellettu muun muassa ulko-ovien lukituksen ja parvekeovien uusimiseen, lämminvesivaraajan asentamiseen sekä piha-aitojen ja terrassien rakentamiseen.

Osakkaan remontit

Isännöitsijöiltä kysyttiin, **kuinka suuressa osassa heidän asiakastaloyhtiöistään oli selvät pelinsäännöt remontti-ilmoitusten tekemisestä ja käsittelystä**. Vastaukset jakautuvat kunkin vastanneen isännöitsijän asiakastaloyhtiöistään ilmoittaman %-osuuden mukaan seuraavasti:

Kuva 45: Remontti-ilmoituksen tekeminen ja käsittely – Isännöitsijät

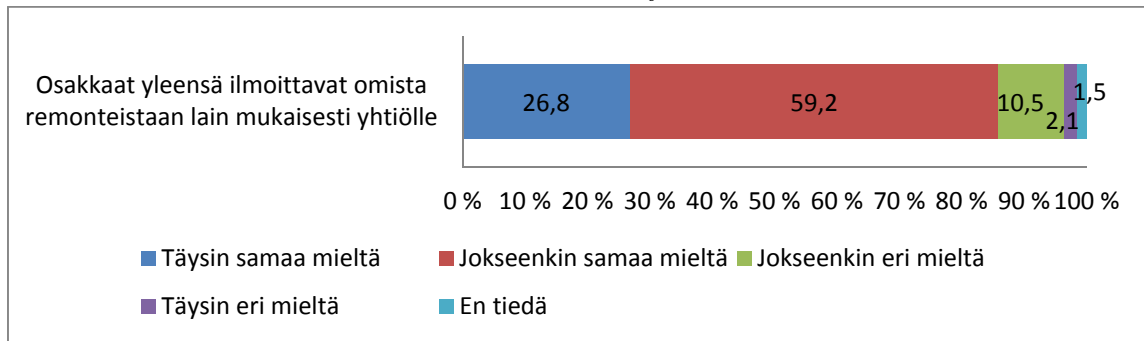


Lähes kaikki (93,8 %) isännöitsijät ilmoittivat käsittelevänsä itse osakkaiden remontti-ilmoituksia. **Näille isännöitsijöille esitettiin tarkempia kysymyksiä ilmoitusten määrästä ja käsittelystä.**

Suurin osa (87,5 %) remontti-ilmoituksia käsittelevistä isännöitsijöistä ilmoitti remontti-ilmoitusten määrän kasvaneen kesäkuun 2010 jälkeen.

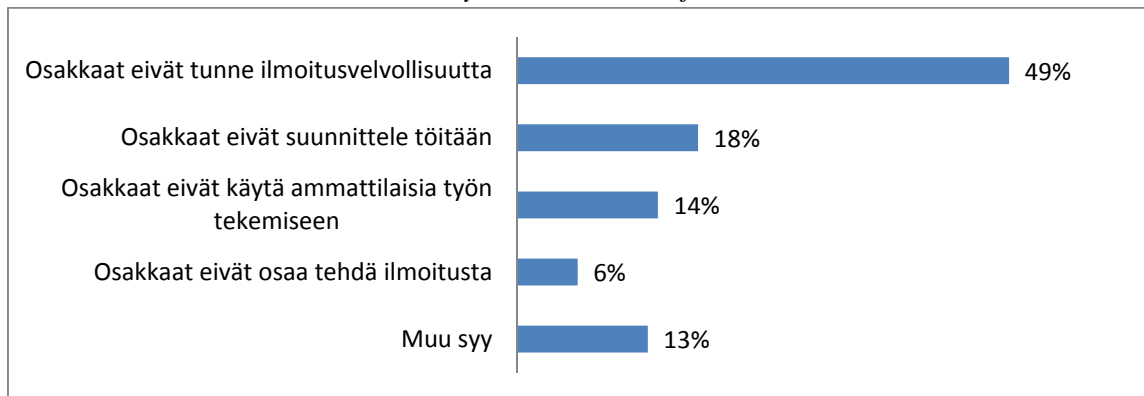
Isännöitsijöiltä kysyttiin, **ilmoittavatko asiakasyhtiöiden osakkaat yleensä remonteista lain mukaisesti yhtiölle**. Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 46: Osakkaiden remontti-ilmoitukset – Isännöitsijät



Isännöitsijöiltä kysyttiin myös, **mistä remontti-ilmoituksen laiminlyönnit heidän mielestään johtuvat**. Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

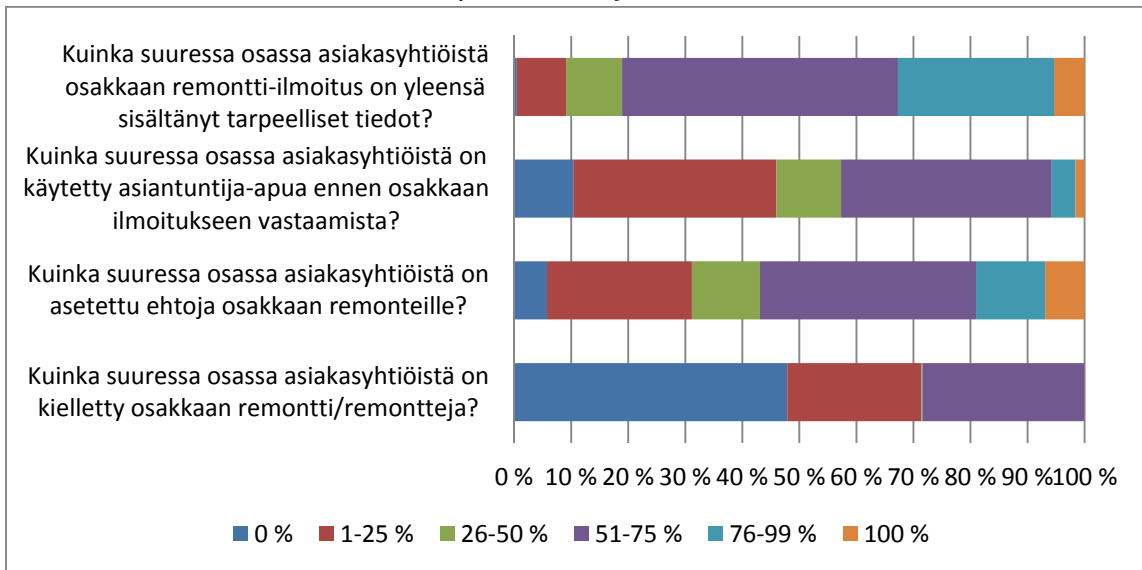
Kuva 47: Remontti-ilmoituksen laiminlyönnit – Isännöitsijät



Kohdassa ”Muu syy” osa isännöitsijöistä totesi, että osakkaat eivät koe ilmoituksen tekemistä tarpeelliseksi tai eivät halua maksaa ilmoituksen käsittelystä ja valvonnasta johtuvia kustannuksia.

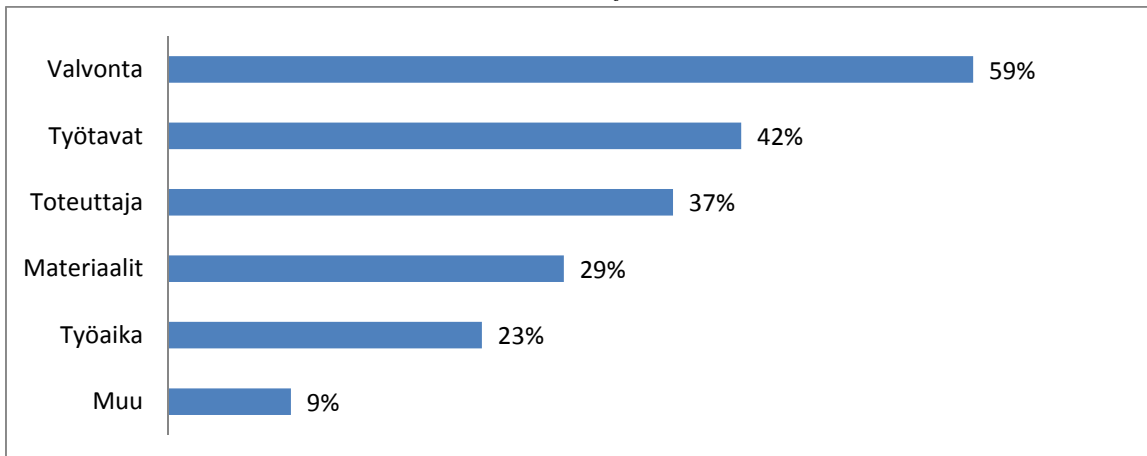
Remontti-ilmoituksia käsitteleviltä isännöitsijöiltä kysyttiin eräitä tarkempia tietoja ilmoitusten käsittelystä asiakasyhtiöissä. Vastaukset jakautuvat kunkin vastanneen isännöitsijän asiakastaloyhtiöistään ilmoittaman %-osuuden mukaan seuraavasti:

Kuva 48: Remontti-ilmoitusten käsittely – Isännöitsijät



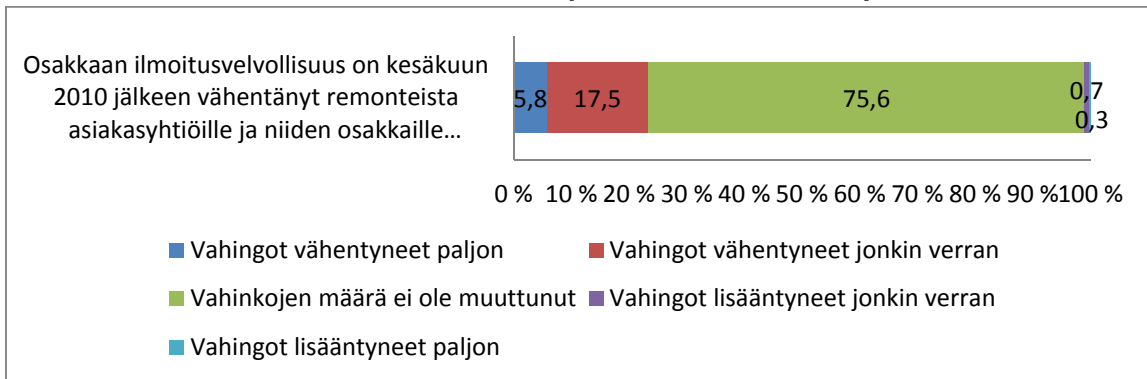
Isännöitsijöiltä kysyttiin, **mihin asiakastaloyhtiöiden remonteille asettamat ehdot ovat liittyneet**. Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 49: Ehdot osakkaiden remonteille – Isännöitsijät



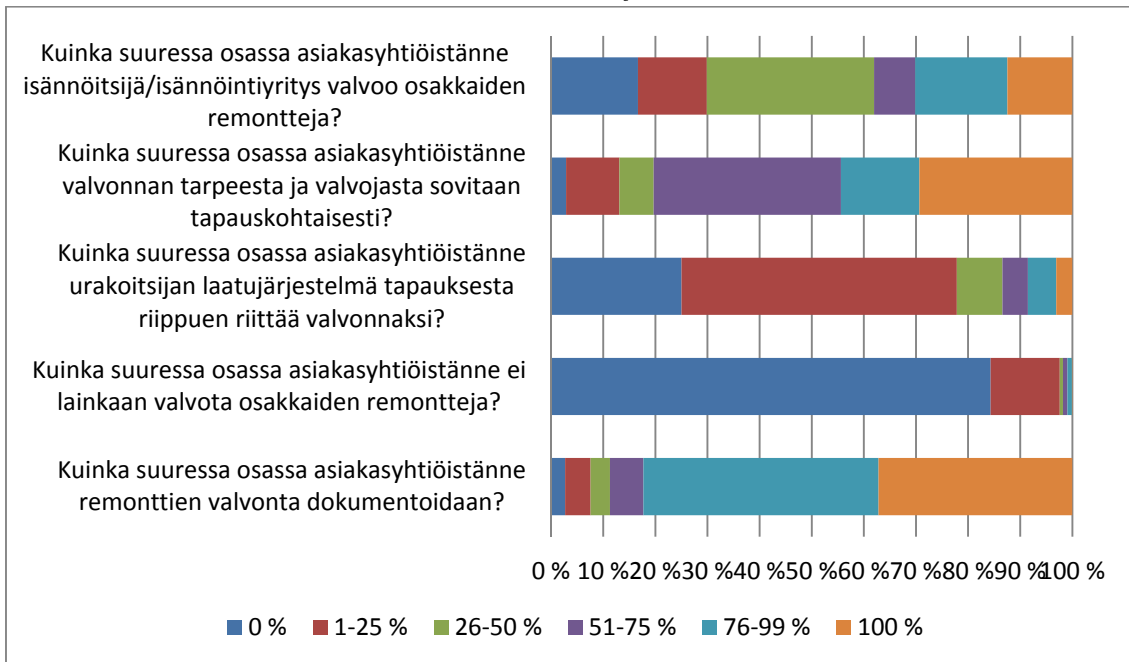
Isännöitsijöitä **pyydettiin arvioimaan remontti-ilmoitusvelvollisuuden vaikutusta vahinkojen määrään**. Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 50: Remontti-ilmoitusten vaikutus vahinkojen määrään – Isännöitsijät



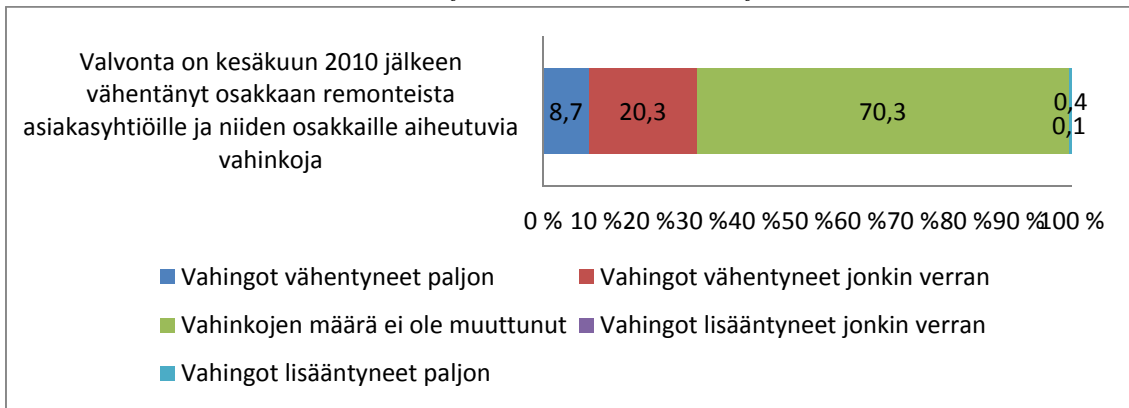
Isännöitsijöiltä kysyttiin eräitä tarkempia kysymyksiä **osakkaiden remonttien valvonnasta asiakasyhtiöissä**. Vastaukset jakautuvat kunkin vastanneen isännöitsijän asiakas-taloyhtiöstään ilmoittaman %-osuuden mukaan seuraavasti:

Kuva 51: Osakkaan remonttien valvonta – Isännöitsijät



Isännöitsijöitä **pyydettiin arvioimaan osakkaiden remonttien valvonnan vaikutusta vahinkojen määrään**. Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 52: Valvonnan vaikutus vahinkojen määrään – Isännöitsijät



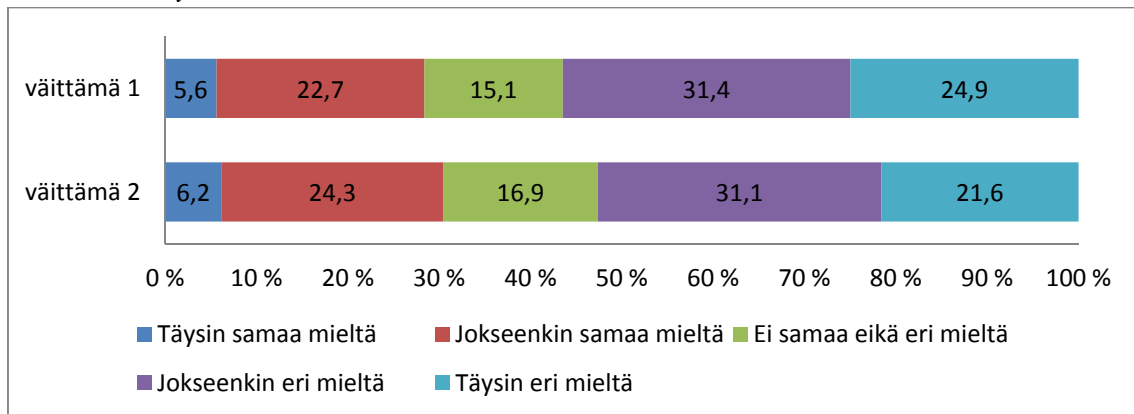
4 Hallinto

4.1 Osakkaat

Taloyhtiön hallintoa koskevassa kyselyn osiossa osakkaita pyydettiin arvioimaan, miten väittämät (1) ”Yhtiömme hallitukseen on helppo saada taloyhtiön asioista kiinnostuneita jäseniä” ja (2) ”Taloyhtiön osakkaat seuraavat aktiivisesti hallituksen toimintaa” kuvaavat heidän taloyhtiönsä toimintaa.

Vastaukset jakautuivat seuraavalla tavalla:

Kuva 53: Taloyhtiön hallinto – Osakkaat



Noin kymmenes (10,3 %) osakkaista totesi taloyhtiön johtamisen parantuneen kesäkuun 2010 jälkeen. Taloyhtiön johtamisen arvioitiin parantuneen useimmin pienimmissä taloyhtiöissä (1-10 osakehuoneistoa). Toisaalta näissä taloyhtiössä johtamisen arvioitiin huonontuneen melko usein ([ks. liite-taulukko 1.25](#)).

Avoimissa vastauksissa taloyhtiön johtamisen todettiin parantuneen isännöitsijän ja/tai hallituksen vaihdoksen seurauksena. Osa osakkaista ilmoitti hallituksen toiminnan kehittyneen aktiivisemmaksi ja suunnitelmallisemmaksi kesäkuun 2010 jälkeen. Useat osakkaat mainitsivat tiedonsaannin parantuneen taloyhtiössä, minkä lisäksi taloyhtiön kunnossapitoon ja kunnossapitotarpeen seuraamiseen oli alettu kiinnittämään paremmin huomiota kesäkuun 2010 jälkeen. Eräät osakkaat totesivat taloyhtiön hallinnon yksinkertaistuneen ja selkeytyneen. Lisäksi mainittiin, että yhtiön ja osakkaiden välinen vastuujaako on selventynyt ja remonti-ilmoituskäytäntö muuttunut johdonmukaisemmaksi.

Reilu puolet (52,5 %) osakkaista arvioi taloyhtiön johtamisen säilyneen ennallaan.

Noin neljännes osakkaista (25,2 %) arvioi taloyhtiön johtamisen huonontuneen kesäkuun 2010 jälkeen. Useat osakkaat totesivat tiedonsaannin taloyhtiössä huonontuneen kesäkuun 2010 jälkeen. Näistä osakkaista osa viittasi erityisesti puutteisiin taloyhtiön tilikauden aikaisessa viestinnässä. Eräät osakkaat ilmoittivat taloyhtiön ”byrokratian lisääntyneen” ja hallinnon muuttuneen entistä monimutkaisemmaksi. Useat vastaajat olivat sitä mieltä, että taloyhtiön hallinto oli huonontunut hallituksen osaamisen tai kiinnostuksen puutteen, isännöitsijän puutteellisen ammattitaidon tai asiakastaloyhtiöiden liian suuren määrän taikka yksittäisten hallituksen jäsenten ja osakkaiden yhteistyökyyttömyyden johdosta. Eräät vastaajat totesivat, että uusi asunto-osakeyhtiölaki on parempi, mutta sitä ei noudateta.

Melko usein taloyhtiön hallinnon ilmoitettiin huonontuneen myös siksi, että taloyhtiön johto ei tunne uutta asunto-osakeyhtiölakia, mikä hidastaa asioiden etenemistä ja aiheuttaa epävarmuutta. Uuden asunto-osakeyhtiölain vaatimusten todettiin toisinaan johtaneen siihen, että taloyhtiön asioiden suunnittelussa ollaan liian varovaisia, mistä seuraa turhia raportteja ja selvityksiä. Osakkaat totesivat myös, että vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen hallitukseen on ollut vaikeampi saada uusia jäseniä. Joidenkin osakkaiden taloyhtiössä hallitus oli vaihtunut uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen niin usein, että toiminnan jatkuvuus oli kärsinyt. Merkittävänä puutteena pidettiin sitä, että lain äänileikkuria koskevaa säännöstä ei sovelleta valtuutetun enimmäisäänimäärään yhtiökokouksessa.

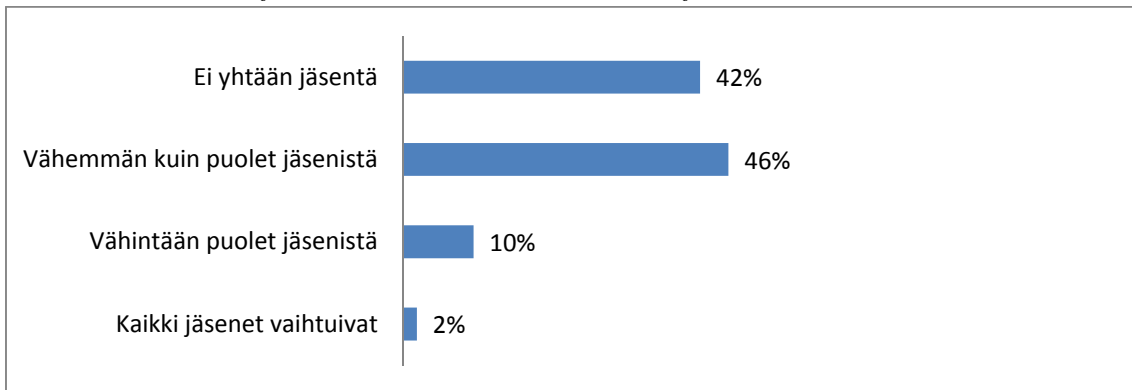
4.2 Hallituksen jäsenet

Selvästi yleisintä on, että taloyhtiön hallituksessa on **kolme (42 %) tai viisi (35 %) jäsentä**. Melko yleisiä ovat myös nelijäseniset hallitukset (17 %). Alle kolmesta tai yli viidestä jäsenestä koostuvia hallituksia on yhteensä noin 6 %:ssa taloyhtiöistä. Näistä hallituksista suurin osa (n. 5 %) on kuusi- tai seitsemänjäsenisiä. Kahden jäsenen tai yli seitsemän jäsenen hallituksia on noin prosentissa taloyhtiöistä.

Noin 91 % vastaajista ilmoitti, että taloyhtiön hallituksen jäsenenä ei ole muita kuin taloyhtiön osakkaita. Ulkopuolinen hallitusammattilainen oli hallituksen jäsenenä noin 2 %:ssa taloyhtiöistä ja muu ulkopuolinen jäsen noin 7 %:ssa taloyhtiöistä. Muista ulkopuolisista jäsenistä yleisimpiä olivat taloyhtiön asukkaat, osakkaiden perheenjäsenet ja isännöitsijät. Hallitusammattilaisten valitseminen ei näytä yleistyneen laajasti kesäkuun 2010 jälkeen. **Hallitusammattilaisia oli valittu kesäkuun 2010 jälkeen useammin hallitukseen vain noin 2 %:ssa taloyhtiöistä.**

Hallituksen jäseniltä kysyttiin, **kuinka monta hallituksen jäsentä vaihtui hallitusta viimeksi valittaessa.** Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla:

Kuva 54: Hallituksen jäsenten vaihtuminen – Hallituksen jäsenet

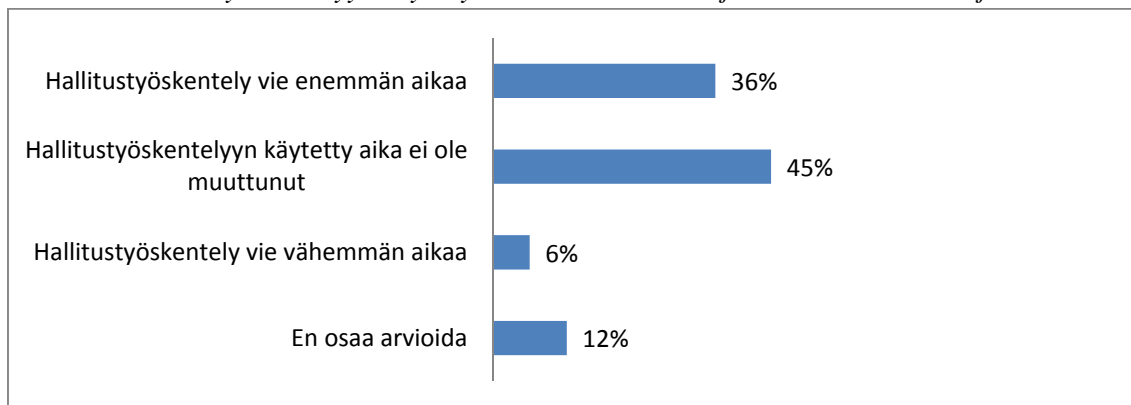


Hallituksen kokoontuminen. Hallituksen jäseniltä kysyttiin, kuinka monta kertaa taloyhtiön hallitus kokoontui vuonna 2012. **Yleisintä oli, että hallitus oli kokoontunut 3–5 kertaa (57 %) vastaajista.** Hallitus kokoontui kerran tai kahdesti noin 15 %:ssa taloyhtiöistä ja kuusi tai seitsemän kertaa noin 17 %:ssa taloyhtiöistä vuonna 2012. Kahdeksan kertaa tai useammin hallitus kokoontui noin 11 %:ssa taloyhtiöistä. Vuoden 2008 oikeusministeriön kyselyssä taloyhtiön hallituksen puheenjohtajille vastaajat ilmoittivat taloyhtiön hallituksen kokoontuneen yleisimmin 1–3 kertaa (33,8 %) tai 4–6 kertaa (45,5 %) vuodessa. Vuonna 2008 taloyhtiöiden hallitukset olivat kokoontuneet 7 kertaa tai useammin noin viidenneksessä (20,1 %) taloyhtiöistä.

Hallitustyöskentelyyn käytetty aika ja hallituksen työmäärä. Vajaa **kolmannes vastaajista (32 %) ilmoitti käyttävänsä hallituksen kokoukseen aikaa (valmistautuminen mukaan lukien) keskimäärin kaksi tuntia ja vajaa kolmannes vastaajista (31,2 %) ilmoitti käyttävänsä aikaa keskimäärin kolme tuntia.** Keskimäärin neljä tai viisi tuntia hallituksen kokoukseen käytti noin viidennes (21,6 %) hallituksen jäsenistä. Noin 6 % hallituksen jäsenistä käytti hallituksen kokoukseen valmistautuminen mukaan lukienn tunnin ja noin 10 % vastaajista yli viisi tuntia. Vuoden 2008 oikeusministeriön kyselyssä taloyhtiön hallituksen puheenjohtajille suurin osa vastaajista (88,3 %) ilmoitti käyttäneensä hallituksen kokoukseen (valmistautuminen mukaan lukien) 1–5 tuntia. Vuonna 2007 yli viisi tuntia hallituksen kokoukseen oli käyttänyt noin kymmenes (11,3 %) vastaajista.

Hallituksen jäseniltä kysyttiin, **viekö hallitustyöskentely nykyisin enemmän tai vähemmän aikaa kuin ennen kesäkuuta 2010.** Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 55: Hallitustyöskentelyyn käytetty aika kesäkuun 2010 jälkeen – Hallituksen jäsenet



Yli puolet hallituksen jäsenistä (57,8 %) arvioi hallituksen työmäärän kasvaneen kesäkuun 2010 jälkeen. Yleisintä oli, että hallituksen työmäärä oli kasvanut vuoden 2010 jälkeen yhtiön remonttien seurauksena (52,7 % vastaajista). **Vajaa kolmannes hallituksen jäsenistä (29,7 %) ilmoitti, että uusi asunto-osakeyhtiölaki on lisännyt hallituksen työmäärää.** Jossain määrin hallituksen työmäärää olivat lisänneet myös taloyhtiössä sattuneet vahingot (16,4 %), muu lainsäädäntö (9,1 %), riidat taloyhtiön osakkaiden/asukkaiden välillä (12,3 %) tai jotkin muut seikat (9,8 %). Hallituksen työmäärää lisänneistä muista seikoista hallituksen jäsenet mainitsivat muun muassa isännöitsijän vaihtumisen, yhteistyövaikeudet isännöitsijän kanssa, osakehuoneiston ottamisen yhtiön hallintaan ja pelastussuunnitelman laatimisen.

Hallituksen työnjako. Vajaassa neljänneksessä taloyhtiöistä (24,3 %) hallituksen jäsenten kesken oli tehty sisäistä työnjakoa. Suurimmassa osassa näistä taloyhtiöistä sisäisestä työnjaosta oli päätetty kesäkuun 2010 jälkeen. Sisäisen työnjaon tavoitteena oli vastauksien perusteella useimmiten hallituksen jäsenien erityisosaamisen hyödyntäminen ja hallituksen työskentelyn tehostaminen. Toisaalta työnjaon todettiin lisäävän jäsenien sitoutumista hallitustyöskentelyyn ja johtavan tehtävien jakautumiseen tasaisesti.

Hallituksen toimintaa ohjaava **työjärjestys oli laadittu noin viidenneksessä taloyhtiöistä (21,8 %) ja taloyhtiön strategia alle viidenneksessä (14,8 %) taloyhtiöistä.** Strategian laatiminen oli hieman yleisempää suuremmissa taloyhtiöissä ([ks. liite-taulukko 2.17](#)). Taloyhtiön sijainnin osalta ei ole havaittavissa selkeää trendiä, jonka mukaan strategian laatiminen olisi yleisempää pääkaupunkiseudulla ja suuremmissa kaupungeissa tai pienemmissä kaupungeissa tai kunnissa ([ks. liite-taulukko 2.18](#)).

Hallituksen työjärjestyksen ja taloyhtiön strategian lisäksi eräissä taloyhtiöissä (n. 15 %) oli laadittu hallituksen työtä ohjaamaan muita sääntöjä tai ohjeita. Näistä mainittiin muun muassa hallituksen ”vuosikello”, tiedotussuunnitelma, pelastussuunnitelma ja kunnossapidon seurantaan liittyvät ohjeet.

Palkkiot hallituksen jäsenille. Hallituksen jäsenille maksetaan palkkiota hieman yli puolessa (51,9 %) taloyhtiöistä. Kokouspalkkiota hallituksen jäsenille maksetaan noin 40 %:ssa taloyhtiöistä. Vastaajien ilmoittamat summat vaihtelivat pääosin 10 ja 100

euron välillä (85 % palkkioita ilmoittaneista hallituksen jäsenistä). Kuukausipalkkiota hallituksen jäsenille maksetaan alle prosentissa taloyhtiöistä ja vuosittaista palkkiota noin 8 %:ssa taloyhtiöistä. Hallituksen jäsenten ilmoittamat kuukausipalkkiot olivat muutamia kymmeniä euroja ja vuosipalkkiot vaihtelivat 15 ja 2 500 euron välillä.

Hallituksen puheenjohtajalle maksetaan korotettua kokouspalkkiota reilussa neljänneksessä taloyhtiöistä (n. 28 %). Vastajien ilmoittamat puheenjohtajan korotetut kokouspalkkiot vaihtelivat pääosin 10 ja 150 euron välillä (90 % palkkioita ilmoittaneista hallituksen jäsenistä). Hallituksen puheenjohtajalle maksetaan korotettua kuukausipalkkiota noin 2 %:ssa taloyhtiöistä ja korotettua vuosipalkkiota noin 7 %:ssa taloyhtiöistä. Hallituksen puheenjohtajan kuukausipalkkiot vaihtelivat 15 ja 700 euron välillä ja vuosipalkkiot 40 ja 4 500 euron välillä.

Kokous-, kuukausi- ja vuosipalkkioiden sijaan tai ohella eräissä taloyhtiöissä (noin 7 % taloyhtiöistä) maksetaan palkkioita hallituksen jäsenille myös muulla perusteella. Tällaisia palkkioita ovat yleensä hallituksen jäsenten matka- ja puhelinkulujen korvaaminen, hallituksen kokoustarjoilut ja yhtiön tilojen käyttöoikeuden antaminen (mm. saunavuorot).

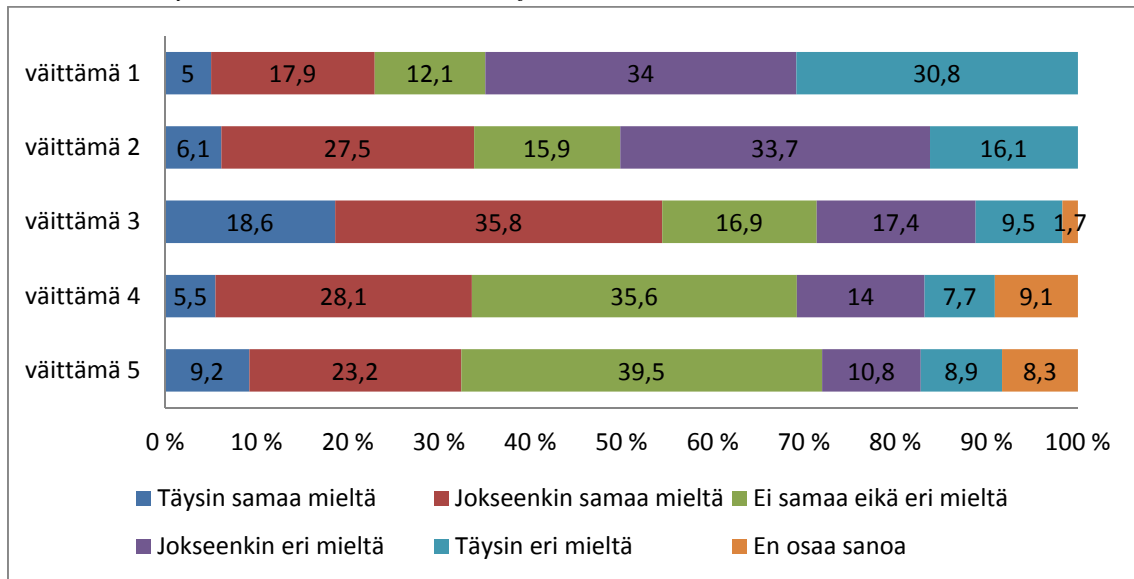
Hallituksen jäsenen **palkkiota oli korotettu yleisen kustannustason nousua enemmän noin 10 %:ssa** kaikista taloyhtiöistä kesäkuun 2010 jälkeen.

Taloyhtiön hallintoa koskevat väittämät. Hallituksen jäseniä pyydettiin arvioimaan taloyhtiön hallintoa seuraavien väittämien perusteella

1. Yhtiömme hallitukseen on helppo saada taloyhtiön asioista kiinnostuneita jäseniä
2. Osakkaat seuraavat aktiivisesti hallituksen toimintaa
3. Isännöitsijä antaa hallitukselle oma-aloitteisesti sen tehtävien hoitamiseksi tarvittavat tiedot
4. Uusi asunto-osakeyhtiölaki on selventänyt/helpottanut hallituksen toimintaa
5. Hallitustyöskentely, isännöinti ja yhteistyö isännöitsijän kanssa on parantunut kesäkuun 2010 jälkeen.

Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 56: Taloyhtiön hallinto – Hallituksen jäsenet



Isännöitsijä. Kyselyn perusteella **taloyhtiöillä on lähes aina isännöitsijä (94,2 %)**. Vain noin 5 %:ssa taloyhtiöistä ei ollut isännöitsijää. Taloyhtiön isännöitsijänä toimii yleisimmin isännöintiyritys (86,9 %). Taloyhtiön osakas (4,8 %) tai muu taho (3,0 %) toimii taloyhtiön isännöitsijänä vain harvoin. Muutamissa taloyhtiöissä isännöitsijänä on taloyhtiön muu asukas (0,2 % vastaajista).

Isännöintipalvelujen tarve oli vuoden 2010 jälkeen kasvanut reilussa kolmanneksessa taloyhtiöistä (38,9 %). Yleisimpänä syynä isännöintipalvelujen tarpeen kasvamiselle mainittiin uusi asunto-osakeyhtiölaki, energiatodistusta koskeva lainsäädäntö, osakkaiden ja taloyhtiön remontit sekä vahingot. Yli puolessa (55,1 %) taloyhtiöistä isännöintipalvelujen tarve ei ollut kasvanut.

Hallituksen jäseniä pyydettiin ilmoittamaan, **miten isännöitsijän tehtävät on määritelty taloyhtiössä.** Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla.

Kuva 57: Isännöitsijän tehtävien määrittely – Hallituksen jäsenet



Isännöintipalvelu oli määritelty uudelleen vuoden 2010 jälkeen (esimerkiksi uusimalla kirjallinen isännöintisopimus) **reilussa neljänneksessä (26,8 %) taloyhtiöistä**. Suurimmassa osassa näistä taloyhtiöistä isännöintipalvelu oli määritelty uudelleen isännöitsijän vaihtamisen yhteydessä. Osassa taloyhtiöistä isännöitsijänsopimusta oli päivitetty isännöitsijän tehtävien, vastuiden ja hinnan osalta. **Suurimmassa osassa taloyhtiöistä (60,9 %) isännöintipalvelua ei oltu määritelty uudelleen vuoden 2010 jälkeen.**

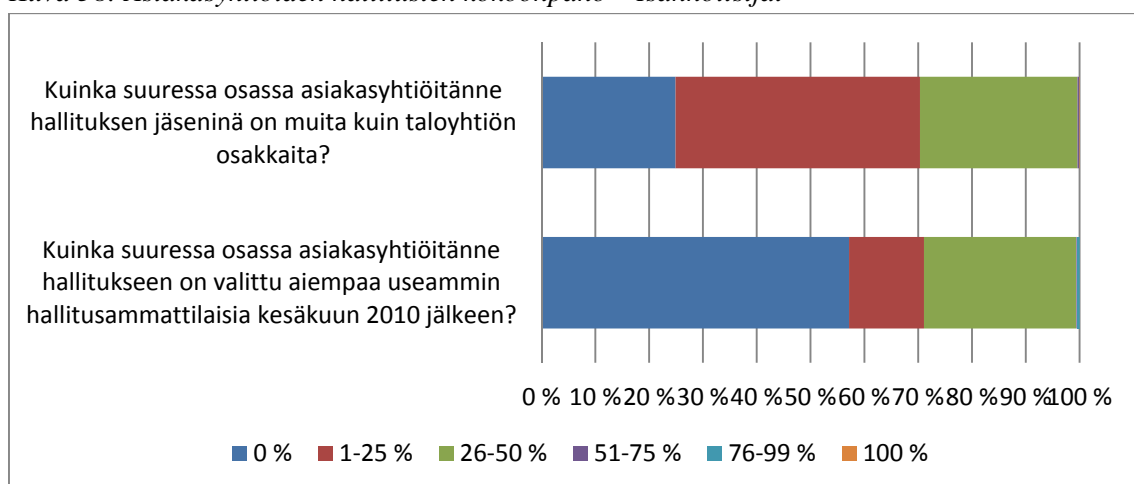
Taloyhtiön **isännöintikustannukset olivat kasvaneet** yleisen kustannustason nousua enemmän kesäkuun 2010 jälkeen **noin neljänneksessä (25,1 %) taloyhtiöistä**. Tämän mainittiin johtuvan muun muassa isännöitsijän lisääntyneistä tehtävistä, yhtiön remonteista ja isännöintiyrityksen vaihtamisesta. **Suurimmassa osassa taloyhtiöistä (60,3 %) isännöintikustannukset eivät olleet nousseet yleisen kustannustason nousua enemmän.**

4.3 Isännöitsijät

Asiakasyhtiöiden hallitusten kokoonpano. **Suurin osa isännöitsijöistä (62 % isännöitsijöistä/38 % asiakasyhtiöistä) ilmoitti, että kaikkien asiakasyhtiöiden hallituksissa on 3–5 jäsentä.** Noin neljännes isännöitsijöistä (26 % isännöitsijöistä/53 % asiakasyhtiöistä) ilmoitti, että 76–99 %:ssa asiakasyhtiöiden hallituksessa on 3–5 jäsentä. **Isännöitsijöiden asiakasyhtiöissä oli siten melko harvoin alle kolmen tai yli viiden jäsenen hallituksia.**

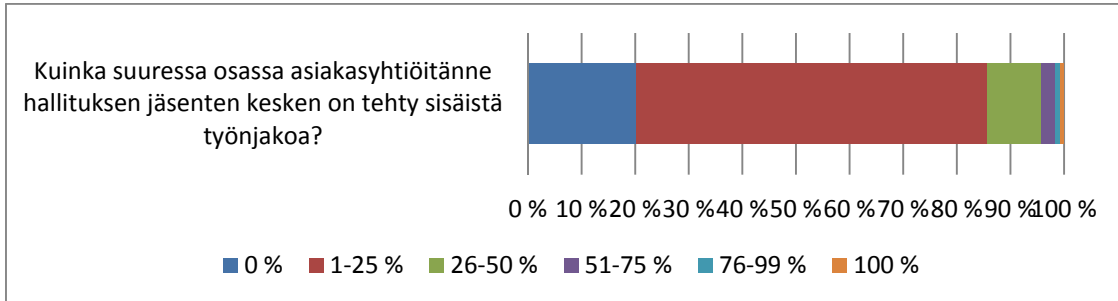
Isännöitsijöiltä kysyttiin, **kuinka usein asiakastaloyhtiöiden hallituksen jäsenenä on muita kuin asiakastaloyhtiöiden osakkaita.** Vastaukset jakautuvat kunkin vastanneen isännöitsijän asiakastaloyhtiöstään ilmoittaman % -osuuden mukaan seuraavasti:

Kuva 58: Asiakasyhtiöiden hallitusten kokoonpano – Isännöitsijät



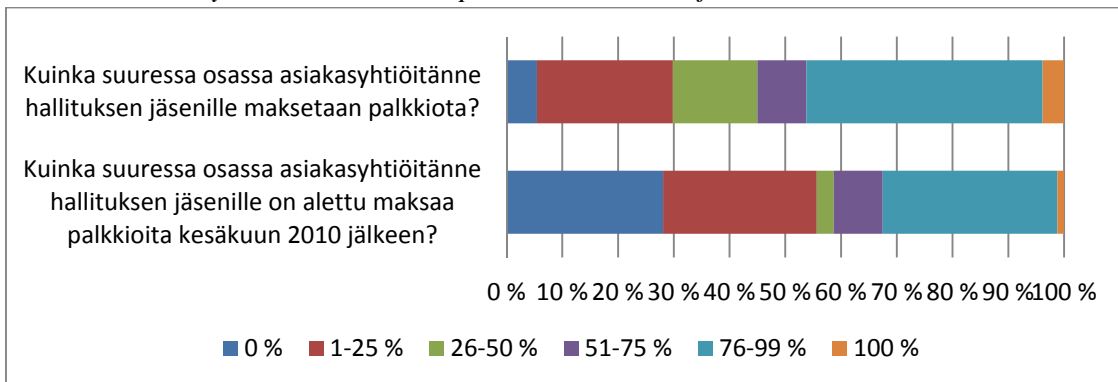
Hallituksen työnjako. Isännöitsijöiltä kysyttiin, **kuinka suuressa osassa asiakasyhtiöistä oli hallituksen jäsenten kesken tehty sisäistä työnjakoa.** Vastaukset jakautuvat kunkin vastanneen isännöitsijän asiakastaloyhtiöistään ilmoittaman %-osuuden mukaan seuraavasti:

Kuva 59: Asiakasyhtiöiden hallitusten työnjako – Isännöitsijät



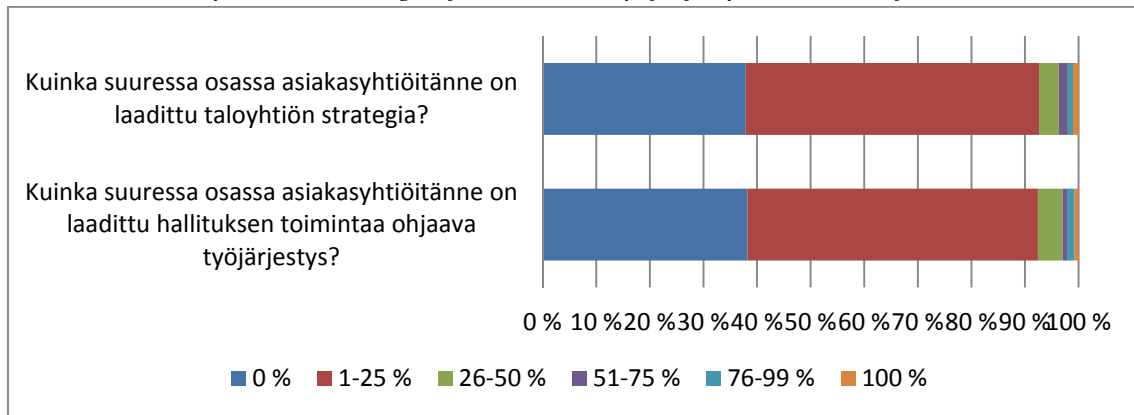
Palkkiot hallituksen jäsenille. Isännöitsijöiltä kysyttiin, **kuinka suuressa osassa asiakasyhtiöitä hallituksen jäsenille maksetaan palkkiota.** Vastaukset jakautuvat kunkin vastanneen isännöitsijän asiakastaloyhtiöistään ilmoittaman %-osuuden mukaan seuraavasti:

Kuva 60: Asiakasyhtiöiden hallitusten palkkiot – Isännöitsijät



Hallituksen työjärjestys ja taloyhtiön strategia. Isännöitsijöiltä kysyttiin, **kuinka yleistä hallituksen toimintaa ohjaavan työjärjestyksen ja taloyhtiön strategian laatiminen on asiakastaloyhtiöissä.** Vastaukset jakautuvat kunkin vastanneen isännöitsijän asiakastaloyhtiöistään ilmoittaman %-osuuden mukaan seuraavasti:

Kuva 61: Asiakasyhtiöiden strategiat ja hallituksen työjärjestys – Isännöitsijät



Edellä esitetyn perusteella taloyhtiön strategia on laadittu arviolta 750–3400 (4–18 %) kyselyyn vastanneen isännöitsijän asiakastaloyhtiössä (kyselyyn vastanneilla isännöitsijöillä oli yhteensä 19 248 asiakasyhtiötä).

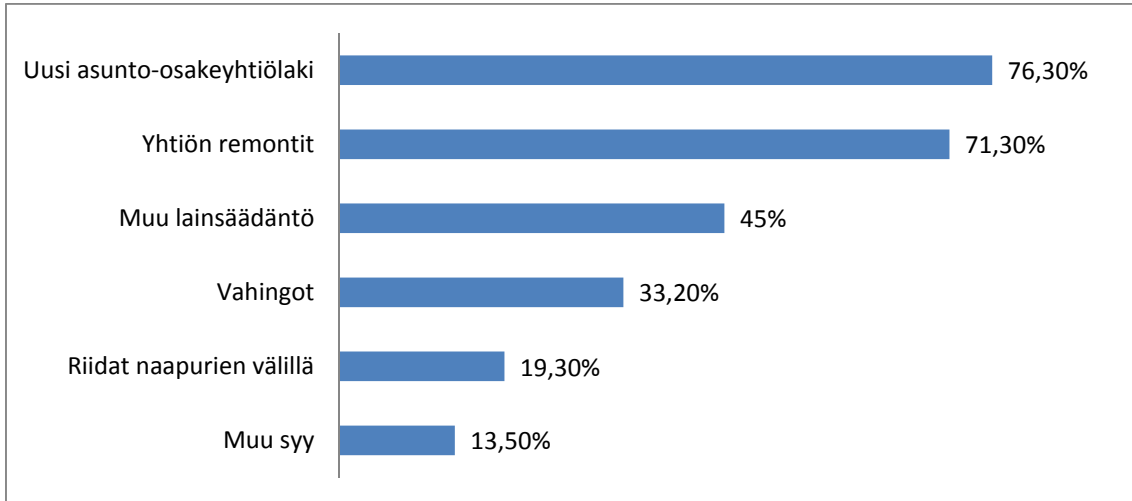
Hallitustyöskentelyyn käytetty aika. Noin puolet isännöitsijöistä (47,3 %) ilmoitti käyttävänsä keskimäärin 1–3 tuntia työaikaa yhteen asiakasyhtiön hallituksen kokoukseen valmistautumisen mukaan lukien. Hieman alle puolet isännöitsijöistä (45,1 %) käytti yhteen asiakasyhtiön hallituksen kokoukseen keskimäärin 4–6 tuntia. Alle kymmenes (7,2 %) isännöitsijöistä käytti yhteen asiakasyhtiön hallituksen kokoukseen keskimäärin yli kuusi tuntia.

Yli puolet isännöitsijöistä (61,7 %) ilmoitti asiakasyhtiöiden hallitustyöskentelyn vieneen kesäkuun 2010 jälkeen aiempaa enemmän työaikaa. Asiakasyhtiöiden hallitustyöskentely oli vienyt aiempaa vähemmän työaikaa kesäkuun 2010 jälkeen noin 2 %:lla isännöitsijöistä. Hieman yli neljänneksellä (26,5 %) isännöitsijöistä asiakasyhtiöiden hallitustyöskentelyyn käytetty aika ei ollut muuttunut kesäkuun 2010 jälkeen. Vajaa kymmenes isännöitsijöistä (9,8 %) ei tiennyt, onko asiakasyhtiöiden hallitustyöskentely vienyt enemmän tai vähemmän aikaa kesäkuun 2010 jälkeen.

Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutus isännöintipalvelujen kysyntään. **Hieman yli puolet (52,8 %) isännöitsijöistä arvioi uuden asunto-osakeyhtiölain lisänneen isännöintipalvelujen kysyntää.** Tämän todettiin johtuvan toisaalta uuden asunto-osakeyhtiölain myötä lisääntyneistä tehtävistä ja vastuusta, toisaalta siitä, että taloyhtiöt haluavat entistä useammin ammattimaisen isännöitsijän. Eräät isännöitsijät totesivat, että erityisesti osakkaiden remontit ovat lisänneet isännöintipalvelujen kysyntää. Uuden asunto-osakeyhtiölain todettiin myös johtaneen toisinaan siihen, että sivutoimiset ja osakas-isännöitsijät olivat luopuneet toimestaan. Vajaa puolet (47,1 %) isännöitsijöistä ilmoitti, että uusi asunto-osakeyhtiölaki ei ole lisännyt isännöintipalvelujen kysyntää.

Valtaosa isännöitsijöistä (86,6 %) ilmoitti isännöitsijän työmäärän kasvaneen kesäkuun 2010 jälkeen. Isännöitsijöiltä kysyttiin, mistä työmäärän kasvu johtuu. Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 62: Isännöitsijöiden työmäärä kesäkuun 2010 jälkeen – Isännöitsijät

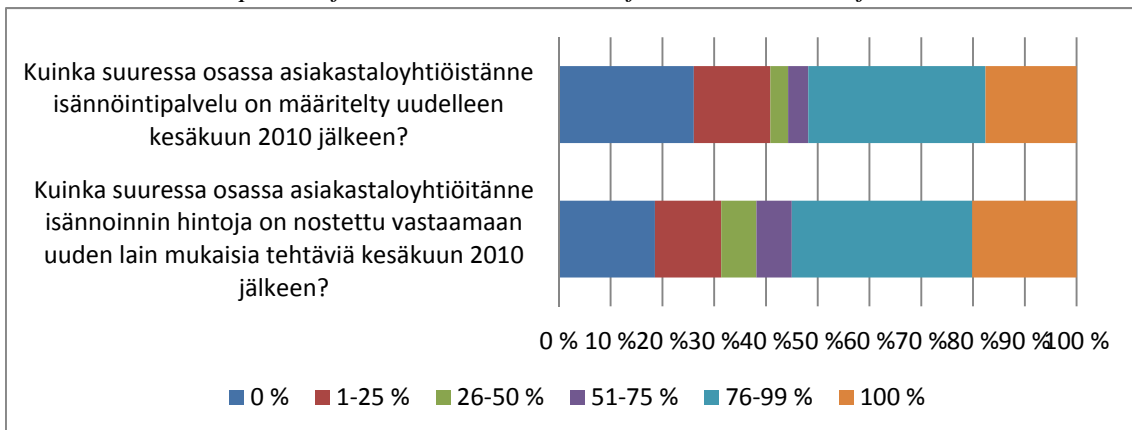


Muuna syynä työmäärän kasvulle isännöitsijät ilmoittivat muun muassa osakkaiden remontit, vastikkeiden perimisen ja lisääntyneen tiedottamisen.

Suurin osa isännöitsijöistä (75 %) ilmoitti, että isännöitsijän tehtävät on kaikkien asiakastaloyhtiöiden osalta (52,5 % kaikkien vastaajien asiakastaloyhtiöistä) tai lähes kaikkien asiakastaloyhtiöiden osalta (37,4 % kaikkien vastaajien asiakastaloyhtiöistä) **määritelty kirjallisessa isännöintisopimuksessa.**

Isännöitsijöiltä kysyttiin, **kuinka suuressa osassa asiakasyhtiöistä isännöintipalvelu on määritelty uudelleen tai isännöinnin hintoja on nostettu kesäkuun 2010 jälkeen.** Vastaukset jakautuvat kunkin vastanneen isännöitsijän asiakastaloyhtiöistään ilmoittaman %-osuuden mukaan seuraavasti:

Kuva 63: Isännöintipalvelu ja hinnat kesäkuun 2010 jälkeen – Isännöitsijät



Asiakasyhtiöiden johtaminen. Reilu viidennes (22,9 %) isännöitsijöistä ilmoitti asiakasyhtiöiden hallitustyöskentelyn parantuneen kesäkuun 2010 jälkeen. Nämä isännöitsijät totesivat muun muassa hallituksen työskentelyn ja työnjaon selkeytyneen, tiedottamisen parantuneen ja hallituksen jäsenten vastuun selkeytyneen. Lisäksi hallituksen jäsenten todettiin olevan entistä tietoisempia ja kiinnostuneempia lain sisällöstä ja taloyhtiön asioista. **Noin puolet (52,5 %) isännöitsijöistä ilmoitti, asunto-osakeyhtiölain uudistus ei ole vaikuttanut asiakasyhtiöiden hallitustyöskentelyyn.** Toisaalta **noin kymmenes isännöitsijöistä (11,7 %) ilmoitti asiakasyhtiöiden hallitustyöskentelyn huonontuneen** kesäkuun 2010 jälkeen. Hallitustyöskentelyn huonontumisen todettiin johtuvan yleisimmin siitä, että hallitukseen on kesäkuun 2010 jälkeen ollut vaikea saada taloyhtiön asioista kiinnostuneita jäseniä. Lisäksi todettiin, että asioiden käsittelystä on tullut liian ”byrokraattista” ja ettei hallituksen jäsenten aika riitä tehtävien hoitamiseen.

Noin kymmenes (11,7 %) isännöitsijöistä ilmoitti isännöinnin ja/tai yhteistyön isännöitsijän kanssa parantuneen kesäkuun 2010 jälkeen. Tämän todettiin johtuvan pääosin siitä, että tehtävien ja vastuun jako hallituksen ja isännöitsijän välillä on selkeytynyt ja tiedonkulku hallituksen ja isännöitsijän välillä parantunut. Reilu kolmannes (37,1 %) isännöitsijöistä ilmoitti, että asunto-osakeyhtiölain uudistus ei ole vaikuttanut isännöintiin ja/tai yhteistyöhön isännöitsijän kanssa. Pieni osa (5,6 %) isännöitsijöistä ilmoitti isännöinnin ja/tai yhteistyön isännöitsijän kanssa huonontuneen kesäkuun 2010 jälkeen. Tämän todettiin johtuvan muun muassa siitä, että isännöitsijän työmäärä on kasvanut liikaa. Toisaalta todettiin, että hallituksen jäsenet ja osakkaat eivät ole perillä uuden asunto-osakeyhtiölain vaatimuksista.

Yli puolessa (64,4 %) isännöintiyrityksistä oli lisätty koulutusta isännöitsijöille uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulon johdosta. Kolmanneksessa isännöintiyrityksistä (32,9 %) ei oltu lisätty isännöitsijöiden koulutusta.

5 Tilintarkastus ja toiminnantarkastus

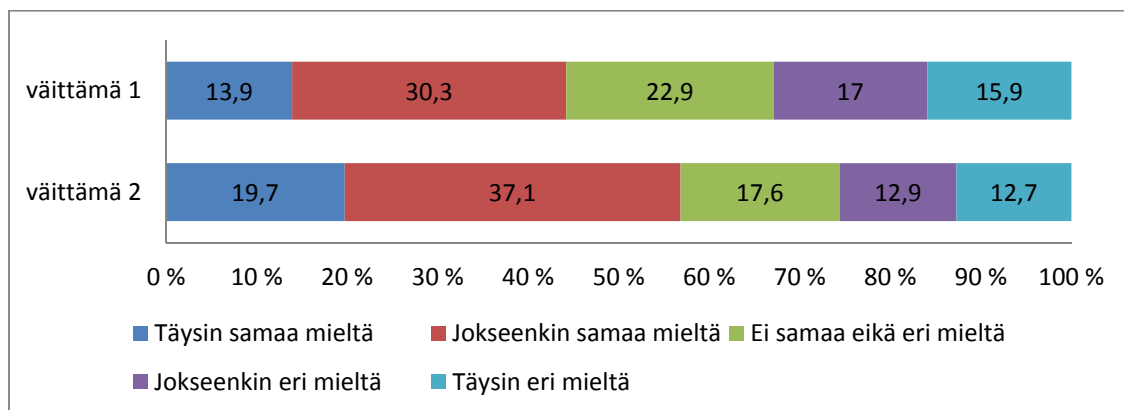
5.1 Osakkaat

Osakkaiden taloyhtiöistä noin neljänneksellä (26,6 %) oli tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja, noin puolella pelkästään tilintarkastaja (51,0 %), alle viidenneksellä (15,4 %) pelkästään toiminnantarkastaja ja 2 %:lla ei ollut tilintarkastajaa eikä toiminnantarkastajaa. Yhteensä 5,1 % vastaajista ei tiennyt onko taloyhtiöllä tilintarkastajaa ja/tai toiminnantarkastajaa.

Niiltä osakkailta, joiden taloyhtiössä oli toiminnantarkastaja, kysyttiin tietävätkö he mitä toiminnantarkastajan tehtäviin kuuluu. **Suurin osa osakkaista (80,9 %) ilmoitti tietävänsä, mitä toiminnantarkastajan tehtäviin kuuluu** ja noin viidennes (19,1 %) ilmoitti, ettei tiedä.

Osakkaita pyydettiin arvioimaan, miten väittämät (1) ”Toiminnantarkastus parantaa osakkaiden tiedonsaantia yhtiön asioista” ja (2) ”Toiminnantarkastuksesta on hyötyä taloyhtiölle ja se lisää luottamusta yhtiön johtoa kohtaan” kuvaavat taloyhtiön toiminnantarkastusta. Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 64: Toiminnantarkastus – Osakkaat



Osakkaat arvioivat toiminnantarkastuksen parantavan osakkaiden tiedonsaantia ja hyödyttävän taloyhtiötä hieman useammin taloyhtiöissä, joissa on pelkkä tilintarkastaja, kuin taloyhtiöissä, joissa on sekä tilintarkastaja, että toiminnantarkastaja ([ks. liitetaulukot 1.26 ja 1.27](#)).

5.2 Hallituksen jäsenet

Yli puolet (62 %) hallituksen jäsenistä ilmoitti, että taloyhtiöllä on asunto-osakeyhtiölain (tai tilintarkastuslain) perusteella velvollisuus valita tilintarkastaja. Yli puolessa (56 %) hallituksen jäsenten taloyhtiöistä tilintarkastaja oli vaihtunut viimeksi vuoden 2010 jälkeen. Reilussa kolmanneksessa (39 %) tilintarkastaja oli vaihtunut viimeksi välillä 2001–2010. Pienessä osassa (5 %) taloyhtiöistä tilintarkastaja oli viimeksi vaihtunut vuonna 2000 tai aiemmin.

Hieman alle puolessa (46 %) hallituksen jäsenten taloyhtiöistä oli toiminnantarkastaja. Yleisintä oli, että toiminnantarkastaja oli taloyhtiön osakas (67 % taloyhtiöistä, joilla on toiminnantarkastaja). Noin kolmanneksessa (33 %) taloyhtiöistä toiminnantarkastajana oli muu kuin taloyhtiön osakas.

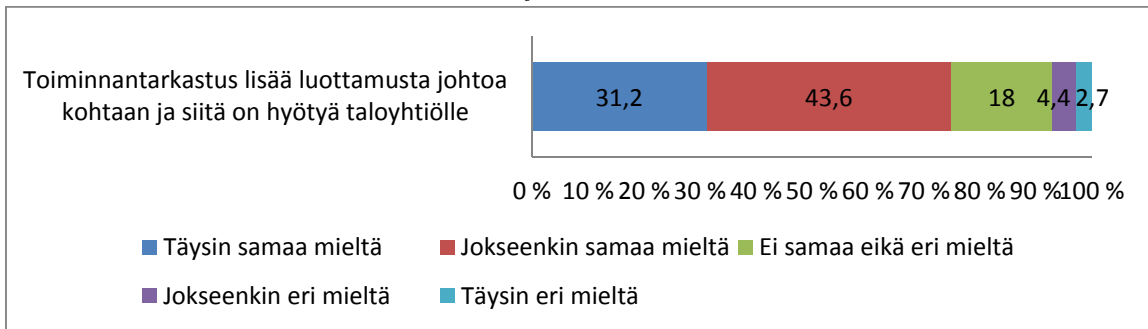
Suurimmassa osassa (71 %) hallituksen jäsenten taloyhtiöistä toiminnantarkastaja oli vaihtunut (tai valittu) viimeksi vuoden 2010 jälkeen. Noin neljänneksessä (27 %) taloyhtiöistä toiminnantarkastaja oli viimeksi vaihtunut välillä 2001–2010. Pienessä osassa (1 %) taloyhtiöistä toiminnantarkastaja oli vaihtunut viimeksi vuonna 2000 tai aiemmin.

Hallituksen jäsenillä oli ollut hyvin harvoin toiminnantarkastajan kanssa olennaisia näkemuseroja toiminnantarkastajan tehtävistä (n. 3 % hallituksen jäsenistä niissä taloyhtiöissä, joissa oli toiminnantarkastaja). Osa näistä hallituksen jäsenistä totesi, että toiminnantarkastajan osaaminen ei ole tehtävän vaatimalla tasolla. Toisaalta todettiin näkemuseroja olleen toiminnantarkastuksen laajuudesta.

Reilu neljännes (28 %) hallituksen jäsenistä ilmoitti, että toiminnantarkastaja antaa tarkastuksesta toiminnantarkastuskertomusmallin mukaisen kertomuksen. Useimmin toiminnantarkastuskertomuksen mallina käytettiin kiinteistöalan järjestön laatimaa tai alan käsikirjoissa suositeltua mallia. Osa hallituksen jäsenistä ilmoitti, että toiminnantarkastuskertomus oli annettu isännöintiyrityksen laatiman tai suosittelman mallin perusteella. **Suurin osa hallituksen jäsenistä (59 %) ilmoitti, että toiminnantarkastaja antaa itse muotoilemansa tai täydentämänsä toiminnantarkastuskertomuksen.** Reilu kymmenes hallituksen jäsenistä (13 %) ei tiennyt, oliko toiminnantarkastuskertomus laadittu toiminnantarkastuskertomuksen mallin mukaan vai oliko toiminnantarkastaja itse muotoillut toiminnantarkastuskertomuksen.

Hallituksen jäseniä pyydettiin arvioimaan, **lisääkö toiminnantarkastus luottamusta taloyhtiön johtoa kohtaan ja onko toiminnantarkastuksesta hyötyä taloyhtiölle.** Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

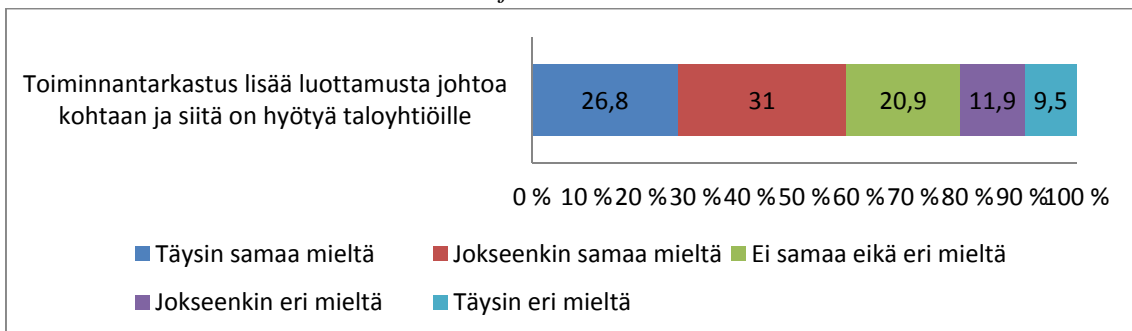
Kuva 65: Toiminnantarkastus – Hallituksen jäsenet



5.3 Isännöitsijät

Noin kymmenes (10,3 %) isännöitsijöistä ilmoitti, että heillä tai heidän asiakasyhtiöllään on ollut toiminnantarkastajan kanssa olennaisia näkemuseroja toiminnantarkastajan tehtävistä. Useimmin tämän todettiin johtuvan siitä, että toiminnantarkastajan asiantuntemus ei riitä tehtävän suorittamiseen. Toisaalta osa isännöitsijöistä totesi, että toiminnantarkastaja ei tunne tarpeeksi hyvin rooliaan tai vastuutaan. Pääosin (84,6 %) isännöitsijöillä tai heidän asiakasyhtiöillään ei ollut ollut toiminnantarkastajan kanssa olennaisia näkemuseroja. Isännöitsijöitä pyydettiin lisäksi arvioimaan toiminnantarkastuksen hyödyllisyyttä asiakastaloyhtiöille. Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 66: Toiminnantarkastus – Isännöitsijät



6 Asuntokauppa ja isännöitsijäntodistus

6.1 Osakkaat

Noin neljäsosa (26,1 %) osakkaista ilmoitti pyytäneensä isännöitsijäntodistusta kesäkuun 2010 jälkeen. Näiltä osakkailta kysyttiin tarkempia kysymyksiä isännöitsijäntodistukseen liittyen.

Isännöitsijäntodistuksen ilman tilinpäätös-, toimintakertomus ja talousarviotietoja ilmoitti pyynnöstä saaneensa yli puolet (54,4 %) isännöitsijäntodistusta pyytäneistä osakkaista. Noin kymmenes (10,3 %) osakkaista ilmoitti, ettei ollut saanut pyynnöstä isännöitsijäntodistusta ilman tilinpäätös-, toimintakertomus- ja talousarviotietoja. Osalle vastaajista isännöitsijä oli ilmoittanut kaikkien taloyhtiöitä koskevien tietojen kuuluvan isännöitsijäntodistukseen, toisaalta osa vastaajista totesi, ettei ollut tiennyt mahdollisuudesta saada isännöitsijäntodistus ilman tilinpäätös-, toimintakertomus- ja talousarviotietoja. **Noin kolmasosa osakkaista (33,9 %) ei ollut pyytänyt isännöitsijäntodistusta ilman tilinpäätös-, toimintakertomus- ja talousarviotietoja.**

Suurin osa osakkaista (86,7 %) ei ollut pyytänyt isännöitsijäntodistusta vuokrausta varten. Noin kymmenes (11,6 %) isännöitsijäntodistusta pyytäneistä osakkaista ilmoitti saaneensa pyynnöstä isännöitsijäntodistuksen vuokrausta varten. Alle prosentti osakkaista ilmoitti, ettei ollut saanut pyynnöstä tällaista isännöitsijäntodistusta.

Pelkän lainaosuuslaskelman ilmoitti pyynnöstä saaneensa vajaa viidesosa (15,5 %) isännöitsijäntodistusta pyytäneistä osakkaista. Alle kymmenes (5,5 %) isännöitsijäntodistusta pyytäneistä osakkaista ilmoitti, ettei pyynnöstä huolimatta ole saanut pelkkää lainaosuuslaskelmaa. Muutamit osakkaat ilmoittivat, ettei isännöitsijä osaa tehdä lainaosuuslaskelmaa. Selvästi yleisintä oli, etteivät osakkaat olleet pyytäneet pelkkää lainaosuuslaskelmaa (77,4 %).

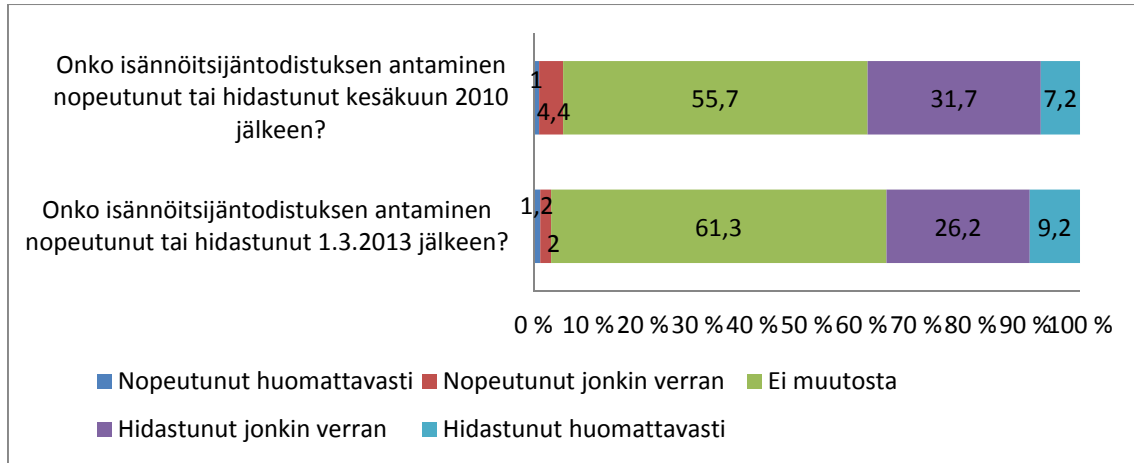
6.2 Isännöitsijät

Isännöitsijäntodistuksen antamiseen kuluva aika

Yli puolet (56,2 %) isännöitsijöistä ilmoitti, että isännöitsijäntodistuksen antaminen kestää yleensä 1–2 päivää. Reilulla kolmanneksella (38,8 %) isännöitsijöistä isännöitsijäntodistuksen antaminen kestää 3-5 päivää. Isännöitsijäntodistuksen antaminen kestää 6 päivää tai enemmän noin 5 %:lla isännöitsijöistä. Isännöitsijöiden vastauksien perusteella isännöitsijäntodistuksen antaminen kestää enimmillään 14 päivää.

Isännöitsijöiltä kysyttiin, **onko isännöitsijäntodistuksen antaminen keskimäärin hidastunut tai nopeutunut kesäkuun 2010 ja 1.3.2013⁶ jälkeen**. Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 67: Isännöitsijäntodistuksen antamiseen kuluva aika kesäkuun 2010 jälkeen – Isännöitsijät



Isännöitsijäntodistuksen hinta

Vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain vaikutus: **Vajaa kolmannes (31,3 %) isännöitsijöistä ilmoitti isännöitsijäntodistuksen hintaa korotetun kesäkuun 2010 jälkeen.** Yli puolet (59 %) isännöitsijäntodistuksen hintaa korottaneista isännöitsijöistä ilmoitti hinnan korotuksen olleen korkeintaan 20 %:a tai 20 euroa. Reilu neljännes (27,3 %) isännöitsijöistä ilmoitti hinnan korotuksen olleen 20–50 %:a tai 20–0 euroa. Muutama isännöitsijä ilmoitti hintaa korotetun 100 %:a.

Vuoden 2013 varainsiirtoverolain muutoksen vaikutus: **Alle viidennes (14,7 %) isännöitsijöistä ilmoitti isännöitsijäntodistuksen hintaa korotetun 1.3.2013 jälkeen.** Hinnan korotukset olivat pääosin 10–20 euron (10–20 %) luokkaa.

Isännöitsijäntodistuksen sisältö. Isännöitsijät ilmoittivat **yleisimmin (41,5 %) antavansa isännöitsijäntodistuksen osakkeen lainaosuutta koskevan tiedon kaupantekokuukauden alun mukaisena tietona.** Toisaalta noin viidennes (19,2 %) isännöitsijöistä ilmoitti, että tiedot osaketta koskevasta lainaosuudesta annetaan yleensä kaupantekopäivän tietona ja noin kolmannes (32,6 %) isännöitsijöistä ilmoitti, että tieto lainaosuudesta annetaan yleensä kaupantekokuukauden lopun tietona.

⁶ Varainsiirtoverotuksen uudistus, jonka mukaan asunnon kaupan yhteydessä varainsiirtoveroa on suoritettava kauppahinnan lisäksi luovutettuihin osakkeisiin kohdistuvasta osuudesta yhtiön lainoista tuli voimaan 1.3.2013. Asunto-osakkeiden kaupan yhteydessä osakkeisiin kohdistuva lainaosuus on selvitettävissä isännöitsijäntodistuksesta.

Suurin osa isännöitsijöistä (87,4 %) ilmoitti, että osakkaalle annetaan pyynnöstä pelkkä lainaosuuslaskelma. Alle kymmenes (8,5 %) isännöitsijöistä ei anna osakkaalle pyynnöstä pelkkää lainaosuuslaskelmaa.

Suurin osa isännöitsijöistä (87,8 %) ilmoitti antavansa osakkaan pyynnöstä isännöitsijäntodistuksen ilman tilinpäätös-, toimintakertomus- ja talousarviotietoja. Noin **kymmenes (10,1 %)** isännöitsijöistä ei anna osakkaan pyynnöstä isännöitsijäntodistusta ilman tilinpäätös-, toimintakertomus- ja talousarviotietoja. Tätä perusteltiin pääosin sillä, että mainitut tiedot ovat tärkeä osa isännöitsijäntodistusta ("kuuluvat pakettiin"). Toisaalta osa isännöitsijöistä totesi, että osakkaat eivät ole pyytäneet isännöitsijäntodistusta ilman mainittuja tietoja.

Suurin osa isännöitsijöistä (86,9 %) ilmoitti antavansa osakkaan pyynnöstä isännöitsijäntodistuksia osakehuoneiston vuokrausta varten. Vajaa **kymmenes (9,3 %)** isännöitsijöistä ilmoitti, ettei isännöintiyritys anna isännöitsijäntodistuksia vuokrausta varten. Tämä johtui yleisimmin siitä, että isännöitsijäntodistukset annetaan aina saman mallin pohjalta tai ettei isännöintiyrityksen ohjelmisto mahdollista tällaisen isännöitsijäntodistuksen antamista. Osa isännöitsijöistä ilmoitti, ettei heiltä ole pyydetty isännöitsijäntodistusta vuokrausta varten.

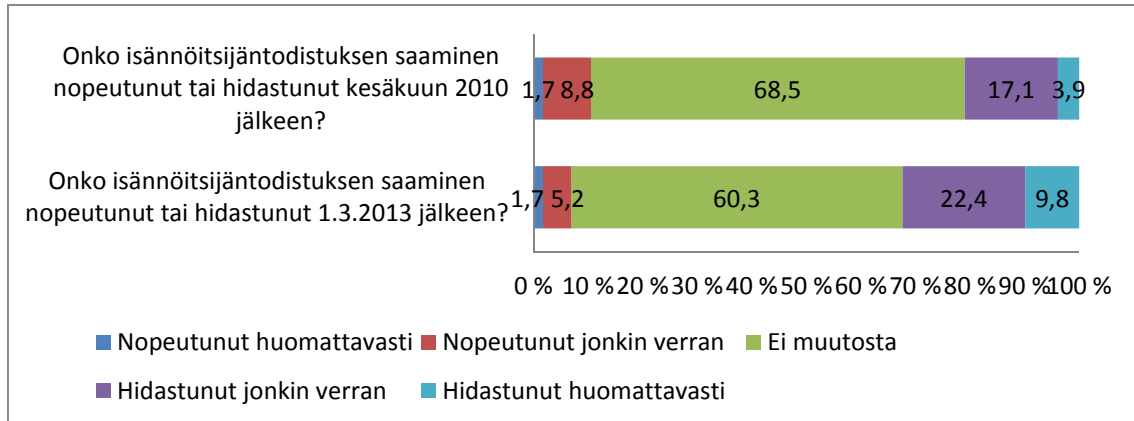
Noin puolet (51,7 %) isännöitsijöistä ilmoitti antavansa osakkaille tai kiinteistönvälittäjille uusia tietoja isännöitsijäntodistuksesta muutenkin kuin antamalla pyynnöstä uuden isännöitsijäntodistuksen. Tietoja oli annettu sekä puhelimitse, kirjallisesti että sähköpostilla. **Vajaa puolet isännöitsijöistä (45,1 %)** ei anna uusia tietoja isännöitsijäntodistuksessa mainituista seikoista muuten kuin antamalla pyynnöstä kokonaan uuden isännöitsijäntodistuksen.

Vajaa kolmannes (32,6 %) isännöitsijöistä oli sitä mieltä, että isännöitsijäntodistukseen pitäisi liittää aina kaikki taloyhtiön rakennuksista yhtiöllä olevat merkitykselliset tutkimukset ja selvitykset (esim. kuntotarkastus ja PTS-asiakirjat). Suurin osa isännöitsijöistä (65 %) ilmoitti, että kaikkien merkityksellisten tutkimusten ja selvitysten liittäminen isännöitsijäntodistukseen ei ole tarpeen.

6.3 Kiinteistönvälittäjät

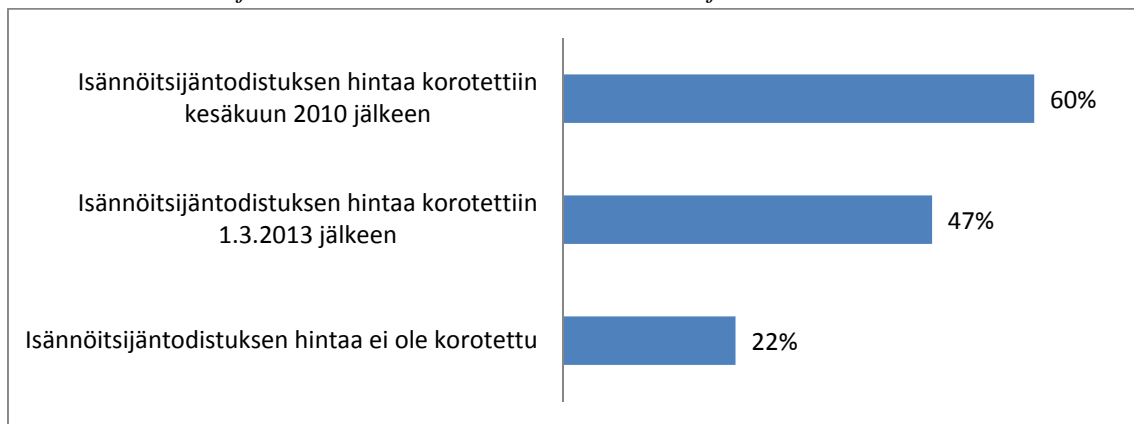
Isännöitsijäntodistuksen saamiseen kuluva aika. Kiinteistönvälittäjiltä kysyttiin, **onko isännöitsijäntodistuksen saaminen keskimäärin hidastunut tai nopeutunut kesäkuun 2010 ja 1.3.2013 jälkeen.** Vastaukset jakoutuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 68: Isännöitsijäntodistuksen saamiseen kuluva aika kesäkuun 2010 jälkeen – Kiinteistönvälittäjät



Isännöitsijäntodistuksen hinta. Kiinteistönvälittäjiltä kysyttiin, **onko isännöitsijäntodistuksen hintaa korotettu yleisen kustannustason nousua enemmän kesäkuun 2010 tai 1.3.2013 jälkeen.** Vastaukset jakoutuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

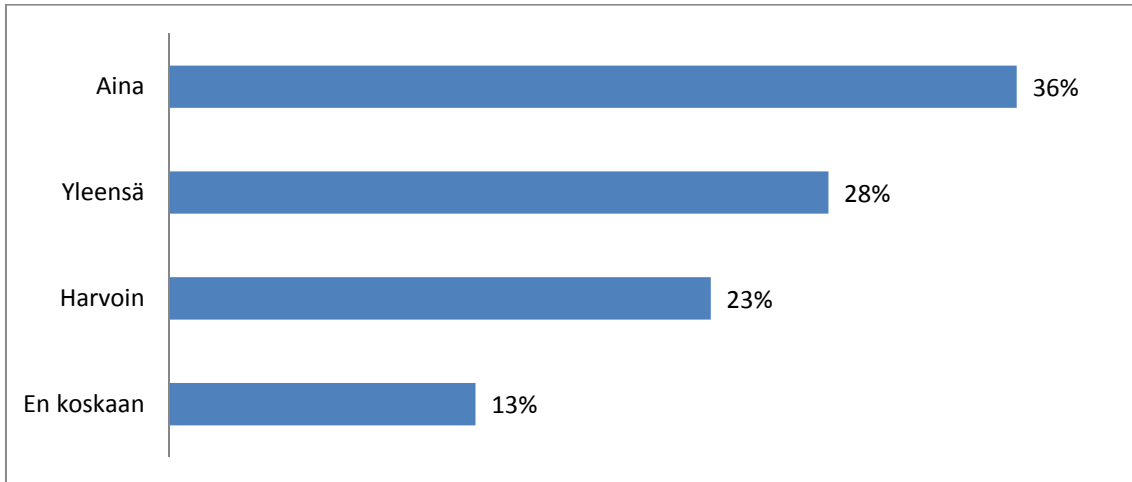
Kuva 69: Isännöitsijäntodistuksen hinta – Kiinteistönvälittäjät



Yli puolet kiinteistönvälittäjistä (59 %) ilmoitti, että isännöitsijäntodistuksen hintaa oli **kesäkuun 2010 jälkeen** korotettu 5–50 %. Muutamat kiinteistönvälittäjät ilmoittivat isännöitsijäntodistuksen hintaa korotetun 100 %:a. Hinnan korotuksen euroina ilmoittaneet vastaajat ilmoittivat pääosin hintaa korotetun 20–50 euroa. Suurin osa kiinteistönvälittäjistä ilmoitti, että isännöitsijäntodistuksen hintaa oli korotettu **1.3.2013 jälkeen** 5–30 %:a (10–30 euroa).

*Isännöitsijäntodistus ilman tilinpäätös-, toimintakertomus- ja talousarviotietoja. Kiinteistönvälittäjiltä kysyttiin, **ovatko he saaneet isännöitsijäntodistuksen ilman tilinpäätös-, toimintakertomus- ja talousarviotietoja.** Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):*

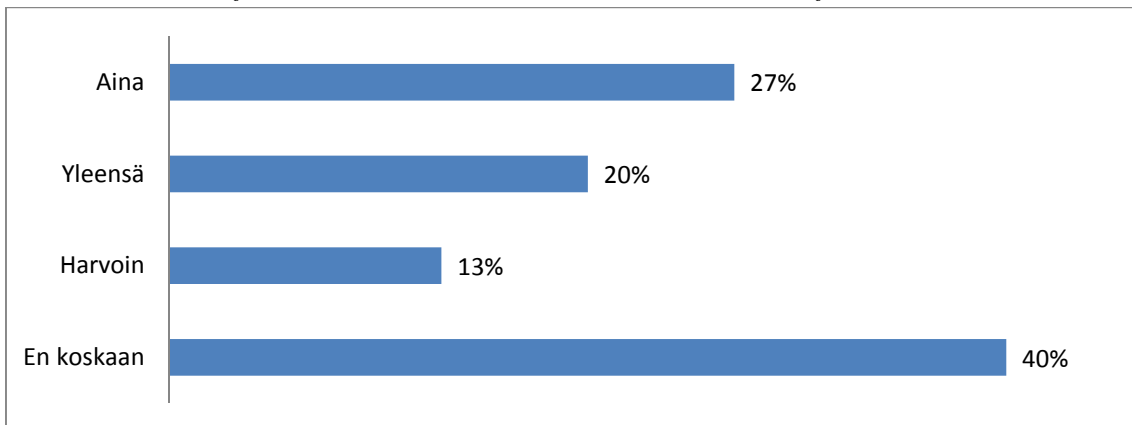
Kuva 70: Isännöitsijäntodistus ilman tilinpäätös-, toimintakertomus- ja talousarviotietoja – Kiinteistönvälittäjät



Niistä kiinteistönvälittäjistä, jotka eivät olleet koskaan saaneet isännöitsijäntodistusta ilman tilinpäätös-, toimintakertomus- ja talousarviotietoja noin kaksi viidesosaa (41 %) ilmoitti, etteivät olleet pyytäneet tällaista isännöitsijäntodistusta. Toisaalta noin viidennes kiinteistönvälittäjistä totesi, että isännöintitoimistolla on vain yksi ”pakettihinta” isännöitsijäntodistukselle, joka sisältää myös tilinpäätös-, toimintakertomus- ja talousarviotiedot.

*Isännöitsijäntodistus vuokrausta varten. Kiinteistönvälittäjiltä kysyttiin, **ovatko he saaneet isännöitsijäntodistuksen vuokrausta varten.** Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista).*

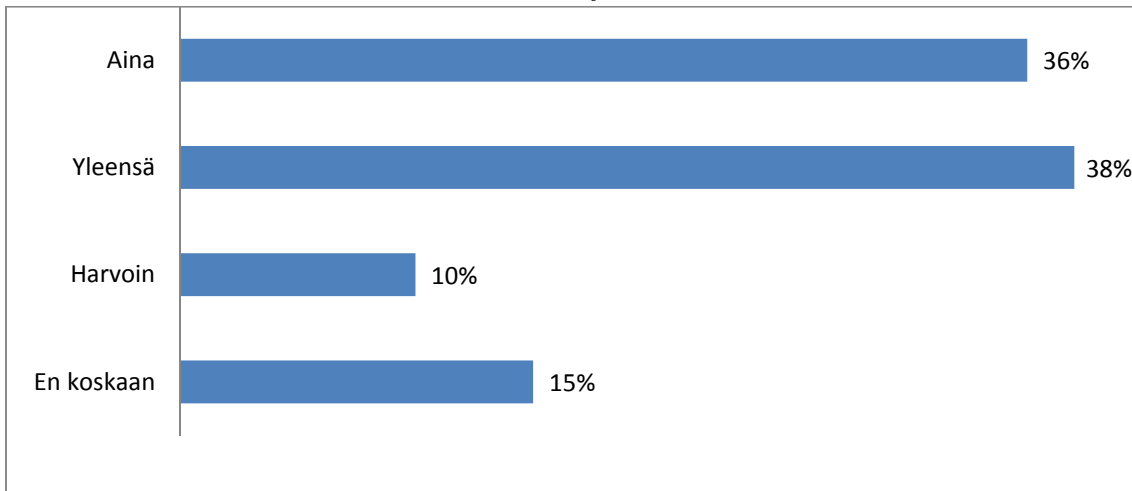
Kuva 71: Isännöitsijäntodistus vuokrausta varten – Kiinteistönvälittäjät



Niistä vastaajista, jotka eivät koskaan olleet saaneet isännöitsijäntodistusta vuokrausta varten yli puolet (57 %) ilmoitti, ettei ollut pyytänyt tällaista isännöitsijäntodistusta. Osa vastaajista totesi, että isännöitsijä ei ole tietoinen tällaisen todistuksen antamismahdollisuudesta, isännöitsijätoimiston järjestelmät eivät mahdollista tällaisen isännöitsijäntodistuksen antamista tai suppeamman isännöitsijäntodistuksen antaminen vuokrausta varten ei ole isännöitsijätoimiston käytäntönä.

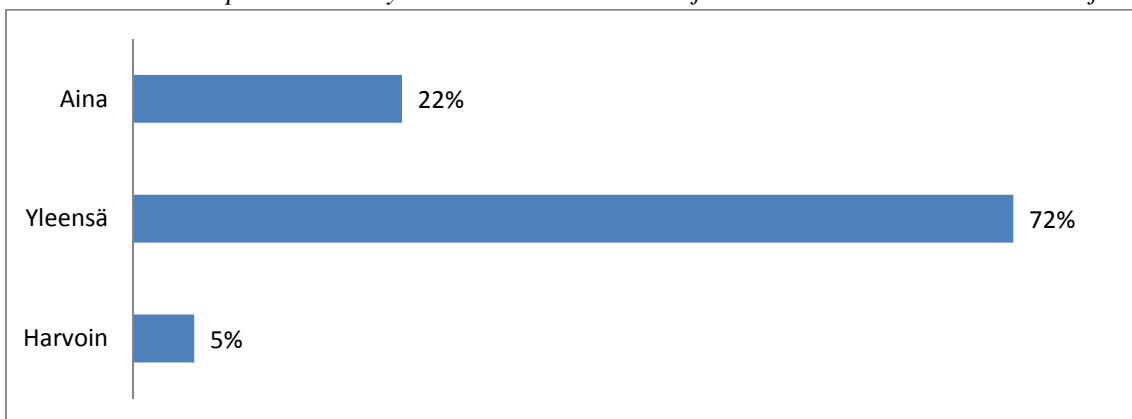
Lainaosuuslaskelman saaminen isännöitsijältä. Kiinteistönvälittäjiltä kysyttiin, **ovatko he saaneet pelkän lainaosuuslaskelman 1.3.2013 jälkeen.** Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista).

Kuva 72: *Lainaosuuslaskelma – Kiinteistönvälittäjät*



Kunnossapitotarveselvityksen liittäminen isännöitsijäntodistukseen. Kiinteistönvälittäjiltä kysyttiin, **ovatko he saaneet isännöitsijäntodistuksen liitteenä taloyhtiössä laaditun kunnossapitotarveselvityksen.** Vastaukset jakautuivat alla kuvatulla tavalla (% vastaajista):

Kuva 73: *Kunnossapitotarveselvityksen liittäminen isännöitsijäntodistukseen – Kiinteistönvälittäjät*



Isännöitsijäntodistusten sisältö ja laatu

Noin puolet kiinteistönvälittäjistä (51 %) ilmoitti saaneensa isännöitsijäntodistuksesta paremmin tietoja yhtiöstä ja asunnosta vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen. Toisaalta noin puolet isännöitsijöistä oli sitä mieltä, etteivät isännöitsijäntodistuksen tiedot yhtiöstä ja asunnosta ole parantuneet vuoden 2010 jälkeen. Osa vastaajista totesi, että isännöitsijäntodistukseen sisältyi asunnon ostajan kannalta tarpeelliset tiedot yleensä jo ennen uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa. Toisaalta osa kiinteistönvälittäjistä oli sitä mieltä, että yhtenäisen isännöitsijäntodistuksen mallin puuttuminen vaikeuttaa tietojen antamista ymmärrettävällä ja vertailtavissa olevalla tavalla. Lisäksi todettiin, että käytännössä isännöitsijän ja kiinteistönvälittäjän välinen yhteistyö ei aina toimi kiinteistönvälittäjän toivomalla tavalla.

Selkeä enemmistö (81 %) kiinteistönvälittäjistä oli sitä mieltä, että isännöitsijäntodistukseen pitäisi aina liittää kaikki taloyhtiön rakennuksista yhtiöllä olevat merkitykselliset tutkimukset ja selvitykset (esim. kuntotarkastus- ja PTS-asiakirjat). Toisaalta 19 % vastaajista ei pitänyt tätä tarpeellisena.

Vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain vaikutus asuntokauppoihin

Vajaa kolmannes (29 %) kiinteistönvälittäjästä ilmoitti, että vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölaki on vaikuttanut asuntokauppoihin. Yleinen vastaus oli, että uuden asunto-osakeyhtiölain ja siitä käydyn yleisen keskustelun perusteella mahdolliset **asunnon ostajat ovat sekä tietoisempia, että kiinnostuneempia oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan.** Toisaalta muutamat vastaajat totesivat asiakkaiden olevan uuden lain voimaantulon jälkeen **varovaisempia** ja että uuden **asunto-osakeyhtiölain ja varainsiirtoverolain muutoksen voimaantulo ovat hidastaneet ja vaikeuttaneet asuntokauppoja.** Toisaalta **ostajien todettiin olevan luottavaisempia,** kun taloyhtiötä koskevia tietoja (mm. kunnossapitotarveselvitys) on laajemmin käytössä ja **isännöitsijäntodistusten sisällön todettiin joidenkin isännöitsijöiden osalta parantuneen.**

LIITE 1. Oikeusministeriön kysely vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain toimivuudesta, vaikutuksesta ja muutostarpeista: tietojenkeruutapa, vastaajat ja vastausaineiston käsittely

Kyselyt valmisteltiin ja toteutettiin yhteistyössä Suomen Kiinteistöliiton, Isännöintiliiton ja Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton kanssa. Kyselyt toteutettiin yleisölle avoimilla webropol-kyselyillä. Taloyhtiöiden osakkaat, hallituksen jäsenet, isännöitsijät ja kiinteistönvälittäjät vastasivat kutakin vastaajaryhmää varten laadittuun erilliseen kyselyyn. Kyselyt olivat saatavilla oikeusministeriön otakantaa.fi -osallistumisympäristössä, minä lisäksi kyselyyn osallistuneet järjestöt jakoivat linkkiä kyselyyn sähköpostitse lähete-tyissä jäsentiedotteissa, verkkosivuilla ja jäsenjulkaisuissaan.

Kyselyihin saatiin yhteensä 6319 (3683 hallituksen jäsentä, 1728 osakasta, 720 isännöitsijää/19 248 asiakasyhtiötä ja 188 kiinteistönvälittäjää) vastausta. Kyselyissä ei käytetty formaaleja otantamenetelmiä vaan se oli avoinna kaikille vastaajille. Perinteinen ongelma näissä kyselyissä on valikoituminen ("self-selection bias"), jolloin yleensä yhteiskunnallisesti aktiiviset henkilöt osallistuvat myös näihin kyselyihin enemmän.

Taloyhtiöiden osakkaiden ja hallituksen jäsenien vastauksien osalta kyselyaineistoa on painotettu siten, että aineisto vastaisi paremmin suomalaista asuntojakaumaa. Asuntojakaumaa koskevat taustatiedot on saatu tilastokeskuksen kotitalouksien varallisuutta ja kansallisvarallisuutta koskevista tilastoista (Asuinrakennukset omistajalajin, rakennusvuoden, talotyypin ja alueen mukaan 31.12.2012, Kotitalouksien asuntovarallisuus vii-
tehenkilön ikäryhmän mukaan 2009; varsinaiset asunnot asunto-osakemuotoisen asumisen osalta, sijoitusasunnot kaiken asuntovarallisuuden jakautumisen osalta). Isännöitsijöiden ja kiinteistönvälittäjien vastauksia ei ole painotettu koko maata kuvaavien taustatietojen puuttumisesta johtuen.

Aineistoa on painotettu seuraavien vastaajien ilmoittamien taustatietojen perusteella:

- taloyhtiön rakennusten rakentamisvuosi (osakkaat, hallituksen jäsenet)
- taloyhtiön sijainti (osakkaat, hallituksen jäsenet)
- talotyyppi (osakkaat, hallituksen jäsenet)
- vastaajien ikä (osakkaat)

Aineiston yleistämisessä on käytetty ensin yksinkertaista painotuskerrointa jokaiselle taustamuuttujalle erikseen. Tämä painokerroin on saatu vertaamalla koko maan asuntojakaumaa kyselyyn vastanneiden osakkaiden ja hallituksen jäsenten jakaumaan kunkin taustamuuttujan osalta.

Esim. Kyselyyn vastanneiden osakkaiden taloyhtiöistä 30,22 % oli rakennettu vuosina 1980–1999 ja koko maan asunto-osakeyhtiöiden rakennuksista 29,52 % vuosina 1980–1999. Näiden osakkaiden osalta vastaava painokerroin on $29,52/30,22=0,98$

Kunkin osakkaan ja hallituksen jäsenen vastauksille on muodostettu kokonaispaino yksittäisten taustamuuttujien perusteella laskettujen painokertoimien tulona.

Esim. Kyselyyn vastanneen 50-vuotiaan asukas-osakkaan pääkaupunkiseudulla sijaitseva kerrostaloyhtiö on rakennettu vuonna 1989. Kokonaispaino vastauksille muodostetaan seuraavien painokertoimien tulona:

$0,98$ (rakentamisvuoden painokerroin) * $0,68$ (sijainnin painokerroin) * $1,13$ (talotyypin painokerroin) * $0,91$ (asukas-osakkaan iän painokerroin) = $0,69$

Kyseessä on yksinkertainen menetelmä aineiston painottamiseksi, ja kehittyneempiä menetelmiä painottamista varten on olemassa. Yksikertaisen painotusmenetelmän valinta painotuksissa on siis yksi virhelähde tulevassa analyysissä, mutta sen uskotaan tuottavan tarpeeksi tarkkoja arvioita kyselyaineiston analysointia varten.

Painokertoimet osakkaiden vastauksien yleistämiseksi

Asuntojen rakentamisvuosi

Rakentamisvuosi:	Painokerroin:
Ennen vuotta 1920	0,77
1921-1939	0,99
1940-1959	1,25
1960-1979	1,05
1980-1999	0,98
2000 tai myöhemmin	0,85

Asunto-osakeyhtiöiden asuntojen sijainti

Sijainti:	Painokerroin:
Ahvenanmaa	*
Pääkaupunkiseutu	0,68
Uusimaa	0,77
Muu yli 100 000 asukkaan kaupunki	1,23
50 000 – 100 000 asukkaan kaupunki	1,26
alle 50 000 asukkaan kaupunki/kunta	1,54

***Huom.** Osakaskysely edustaa vain Manner-Suomea Ahvenanmaan puuttuvien vastausten takia.

Asuntojen jakautuminen talotyypeittäin

Talotyyppi:	Painokerroin:
Kerrostalo	1,13
Rivitalo	0,77
Muu talotyyppi (erillistalot, pientaloyhtiö)	0,84

Varsinaisen asunnon omistajien ikä

Vastaajan ikä:	Painokerroin:
alle 25 vuotta	11,21
25-34 vuotta	3,26
34-45 vuotta	1,69
45-54 vuotta	0,91
55-64 vuotta	0,70
yli 65 vuotta	0,82

Sijoitusasunnon omistajien ikä

Vastaajan ikä:	Painokerroin:
alle 25 vuotta	*
25-34 vuotta	2,35
34-45 vuotta	1,28
45-54 vuotta	1,25
55-64 vuotta	0,78
yli 65 vuotta	0,79

***Huom.** Alle 25-vuotiaat sijoitusasunnon omistajat eivät ole edustettuna kyselyaineistossa

Painokertoimet hallituksen jäsenten vastauksien yleistämiseksi

Taloyhtiöiden rakentamisvuosi

Rakentamisvuosi:	Painokerroin:
Ennen vuotta 1920	0,83
1921-1939	1,05
1940-1959	1,16
1960-1979	1,01
1980-1999	1,02
2000 tai myöhemmin	0,87

Taloyhtiöiden sijainti

Sijainti:	Painokerroin:
Ahvenanmaa	8,52
Pääkaupunkiseutu	0,77
Uusimaa	1,26
Muu yli 100 000 asukkaan kaupunki	0,82
50 000 – 100 000 asukkaan kaupunki	0,82
alle 50 000 asukkaan kaupunki/kunta	1,79

Talotyyppi

Talotyyppi:	Painokerroin:
Kerrostalo	1,07
Rivitalo	0,82
Muu talotyyppi (erillistalot, pien-taloyhtiö)	1,08

LIITE 2. Oikeusministeriön kysely vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain toimivuudesta, vaikutuksista ja muutostarpeista: " vastaajaryhmien vertailu" -taulukot

Osakkaat

Taulukko 1.1

Taloyhtiön koko	Tulisiko tilikauden aikana tapahtuvasta viestinnästä säätää erikseen laissa?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
1-5 osakehuoneistoa	41,9%	58,1%	129
6-10 osakehuoneistoa	44,4%	55,6%	198
11-20 osakehuoneistoa	46,3%	53,7%	309
21-40 osakehuoneistoa	52,5%	47,5%	465
41-60 osakehuoneistoa	52,9%	47,1%	274
Yli 60 osakehuoneistoa	64,1%	35,9%	306
Yhteensä	51,8%	48,2%	1681

Taulukko 1.2

Asuuko osakas itse omistamassaan osakehuoneistossa (asukas-osakas) vai vuokraako osakehuoneistoaan (sijoittaja-osakas)?	Tulisiko tilikauden aikana tapahtuvasta viestinnästä säätää erikseen laissa?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
Sijoittajaosakkaat	46,9%	53,1%	194
Asukas-osakkaat	52,5%	47,5%	1480
Total	51,9%	48,1%	1674

Taulukko 1.3

Talotyyppi	Onko taloyhtiössä toistuvia erimielisyyksiä tai riitoja osakkaiden kesken?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
Ei tiedossa	20,0%	80,0%	10
Kerrostalo	34,6%	65,4%	1172
Rivitalo	29,3%	70,7%	426
Erillistalot tai muu pientaloyhtiö	34,2%	65,8%	76
Useita talotyyppisiä	35,9%	64,1%	39
Yhteensä	33,3%	66,7%	1723

Taulukko 1.4

Taloyhtiön koko	Onko taloyhtiössä toistuvia erimielisyyksiä tai riitoja osakkaiden kesken?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
1-5 osakehuoneistoa	37,9%	62,1%	132
6-10 osakehuoneistoa	33,2%	66,8%	199
11-20 osakehuoneistoa	25,7%	74,3%	319
21-40 osakehuoneistoa	31,7%	68,3%	477
41-60 osakehuoneistoa	33,6%	66,4%	277
Yli 60 osakehuoneistoa	40,7%	59,3%	307
Total	33,1%	66,9%	1711

Taulukko 1.5

Sijainti	Onko taloyhtiössä toistuvia erimielisyyksiä tai riitoja osakkaiden kesken?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
Pääkaupunkiseutu	36,0%	64,0%	486
Uusimaa	30,1%	69,9%	113
Muu yli 100 000 asukkaan kaupunki	35,1%	64,9%	476
50 000 - 100 000 asukkaan kaupunki	26,3%	73,7%	247
20 000 - 49 999 asukkaan kaupunki	31,6%	68,4%	253
alle 20 000 asukkaan kaupunki/kunta	34,7%	65,3%	144
Yhteensä	33,2%	66,8%	1719

Taulukko 1.6

Rakennusaika	Onko taloyhtiössä toistuvia erimielisyyksiä tai riitoja osakkaiden kesken?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
2000-luvulla	22,5%	77,5%	231
1980-1999	30,5%	69,5%	466
1960-1979	35,8%	64,2%	748
1940-1959	38,7%	61,3%	173
1920-1939	35,1%	64,9%	74
Ennen vuotta 1920	66,7%	33,3%	27
Yhteensä	33,3%	66,7%	1719

Taulukko 1.7

Onko taloyhtiössä asuinhuoneistojen lisäksi liikehuoneistoja?	Onko taloyhtiössä toistuvia erimielisyyksiä tai riitoja osakkaiden kesken?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
Taloyhtiössä liikehuoneistoja	38,4%	61,6%	406
Taloyhtiössä ei liikehuoneistoja	31,4%	68,6%	1293
Yhteensä	33,1%	66,9%	1699

Taulukko 1.8

Taloyhtiön koko	Onko taloyhtiössänne toistuvia riitoja korjauskustannusten jaosta osakkaiden ja yhtiön kesken?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
1-5 osakehuoneistoa	33,6%	66,4%	131
6-10 osakehuoneistoa	29,9%	70,1%	197
11-20 osakehuoneistoa	22,9%	77,1%	310
21-40 osakehuoneistoa	22,6%	77,4%	468
41-60 osakehuoneistoa	23,1%	76,9%	273
Yli 60 osakehuoneistoa	23,8%	76,2%	302
Yhteensä	24,7%	75,3%	1681

Taulukko 1.9

Talotyyppi	Onko taloyhtiössänne toistuvia riitoja korjauskustannusten jaosta osakkaiden ja yhtiön kesken?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
Ei tiedossa		100,0%	10
Kerrostalo	24,2%	75,8%	1148
Rivitalo	25,2%	74,8%	421
Erillistalo tai muu pientaloyhtiö	35,1%	64,9%	74
Useita talotyyppisiä	17,9%	82,1%	39
Yhteensä	24,6%	75,4%	1692

Taulukko 1.10

Rakennusaika	Onko taloyhtiössänne toistuvia riitoja korjauskustannusten jaosta osakkaiden ja yhtiön kesken?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
2000-luvulla	16,6%	83,4%	229
1980-1999	25,2%	74,8%	452
1960-1979	26,0%	74,0%	738
1940-1959	20,6%	79,4%	170
1920-1939	30,1%	69,9%	73
Ennen vuotta 1920	69,2%	30,8%	26
Yhteensä	24,8%	75,2%	1688

Taulukko 1.11

Sijainti	Onko taloyhtiössänne toistuvia riitoja korjauskustannusten jaosta osakkaiden ja yhtiön kesken?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
Pääkaupunkiseutu	31,7%	68,3%	476
Uusimaa	20,5%	79,5%	112
muu yli 100 000 asukkaan kaupunki	20,7%	79,3%	463
50 000 - 100 000 asukkaan kaupunki	19,5%	80,5%	246
20 000 - 49 999 asukkaan kaupunki	21,5%	78,5%	251
alle 20 000 asukkaan kaupunki/kunta	31,2%	68,8%	141
Yhteensä	24,6%	75,4%	1689

Taulukko 1.12

Onko taloyhtiössä liikehuoneistoja?	Onko taloyhtiössänne toistuvia riitoja korjauskustannusten jaosta osakkaiden ja yhtiön kesken?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
Taloyhtiössä liikehuoneistoja	30,4%	69,6%	401
Taloyhtiössä ei liikehuoneistoja	22,9%	77,1%	1268
Yhteensä	24,7%	75,3%	1691

Taulukko 1.13

Talotyyppi	Pitäisikö kunnossapitotarveselvityksen olla mielestäsi rakennusalan asiantuntijan tekemä?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
Ei tiedossa	60,0%	40,0%	10
Kerrostalo	72,3%	27,7%	1154
Rivitalo	65,3%	34,7%	418
Erillistalo tai muu pientaloyhtiö	62,7%	37,3%	75
Useita talotyyppisiä	57,5%	42,5%	40
Yhteensä	69,7%	30,3%	1697

Taulukko 1.14

Rakennusaika	Pitäisikö kunnossapitotarveselvityksen olla mielestäsi rakennusalan asiantuntijan tekemä?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
2000-luvulla	60,8%	39,2%	227
1980-1999	69,2%	30,8%	455
1960-1979	72,5%	27,5%	741
1940-1959	74,3%	25,7%	171
1920-1939	58,7%	41,3%	75
Ennen vuotta 1920	77,8%	22,2%	27
Yhteensä	69,7%	30,3%	1696

Taulukko 1.15

Osakkaan ikä	Pitäisikö kunnossapitotarveselvityksen olla mielestäsi rakennusalan asiantuntijan tekemä?		Osakkaiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
Alle 26 vuotta	91,0%	9,0%	67
26-35 vuotta	67,9%	32,1%	237
36-50 vuotta	64,0%	36,0%	347
51-65 vuotta	69,2%	30,8%	549
yli 65 vuotta	72,0%	28,0%	471
Yhteensä	69,6%	30,4%	1671

Taulukko 1.16

Rakentamisaika	Kunnossapitotarveselvitys on mielestäni				Taloyhtiöiden lukumäärä
	Riittävä	Puutteellinen	Liian laaja	Kokonaan tarpeeton	
2000-luvulla	68,5%	23,6%		7,9%	216
1980-1999	58,5%	38,0%	0,9%	2,5%	434
1960-1979	55,6%	41,0%	2,0%	1,4%	700
1940-1959	48,8%	45,1%	1,8%	4,3%	164
1920-1939	60,6%	36,6%	2,8%		71
Ennen vuotta 1920	46,2%	50,0%	3,8%		26
Yhteensä	57,5%	38,2%	1,5%	2,8%	1611

Taulukko 1.17

Talotyyppi	Kunnossapitotarveselvitys on mielestäni				Taloyhtiöiden lukumäärä
	Riittävä	Puutteellinen	Liian laaja	Kokonaan tarpeeton	
Ei tiedossa	77,8%	22,2%			9
Kerrostalo	56,8%	38,9%	1,6%	2,8%	1096
Rivitalo	56,9%	40,1%	1,2%	1,7%	401
Erillistalo tai muu pientaloyhtiö	60,3%	31,5%	1,4%	6,8%	73
Useita talotyyppisiä	76,3%	15,8%	5,3%	2,6%	38
Yhteensä	57,5%	38,2%	1,5%	2,7%	1617

Taulukko 1.18

Osakkaan ikä	Kunnossapitotarveselvitys on mielestäni				Osakkaiden lukumäärä
	Riittävä	Puutteellinen	Liian laaja	Kokonaan tarpeeton	
Alle 26 vuotta	85,5%	14,5%			62
26-35 vuotta	64,3%	33,5%		2,2%	224
36-50 vuotta	55,3%	38,7%	1,2%	4,8%	333
51-65 vuotta	57,9%	37,7%	2,1%	2,3%	523
yli 65 vuotta	52,2%	43,1%	2,2%	2,4%	450
Total	57,7%	37,9%	1,6%	2,8%	1592

Taulukko 1.19

Rakennusaika	Kunnossapitotarveselvityksen laatiminen viidelle vuodelle on			Taloyhtiöiden lukumäärä
	Sopiva ajanjakso	Liian pitkä ajanjakso	Liian lyhyt ajanjakso	
2000-luvulla	83,0%	8,3%	8,7%	230
1980-1999	73,9%	13,8%	12,3%	456
1960-1979	80,1%	8,0%	11,9%	733
1940-1959	78,6%	6,5%	14,9%	168
1920-1939	78,9%	5,6%	15,5%	71
Ennen vuotta 1920	74,1%	7,4%	18,5%	27
Yhteensä	78,5%	9,4%	12,1%	1685

Taulukko 1.20

Talotyyppi	Kunnossapitotarveselvityksen laatiminen viidelle vuodelle on			Taloyhtiöiden lukumäärä
	Sopiva ajanjakso	Liian pitkä ajanjakso	Liian lyhyt ajanjakso	
Ei tiedossa	90,0%		10,0%	10
Kerrostalo	79,3%	7,6%	13,1%	1146
Rivitalo	77,0%	13,9%	9,1%	418
Erillistalo tai muu pientaloyhtiö	74,7%	14,7%	10,7%	75
Useita talotyyppisiä	74,4%	5,1%	20,5%	39
Yhteensä	78,5%	9,4%	12,1%	1688

Taulukko 1.21

Sijainti	Kunnossapitotarveselvityksen laatiminen viidelle vuodelle on			Taloyhtiöiden lukumäärä
	Sopiva ajanjakso	Liian pitkä ajanjakso	Liian lyhyt ajanjakso	
Pääkaupunkiseutu	80,0%	6,9%	13,0%	476
Uusimaa	82,0%	10,8%	7,2%	111
muu yli 100 000 asukkaan kaupunki	81,4%	8,2%	10,4%	463
50 000 - 100 000 asukkaan kaupunki	73,7%	10,1%	16,2%	247
20 000 - 49 999 asukkaan kaupunki	74,7%	11,0%	14,3%	245
alle 20 000 asukkaan kaupunki/kunta	77,1%	15,3%	7,6%	144
Yhteensä	78,6%	9,3%	12,1%	1686

Taulukko 1.22

Osakkaan ikä	Kunnossapitotarveselvityksen laatiminen viidelle vuodelle on			Osakkaiden lukumäärä
	Sopiva ajanjakso	Liian pitkä ajanjakso	Liian lyhyt ajanjakso	
Alle 26 vuotta	74,6%	16,4%	9,0%	67
26-35 vuotta	76,6%	4,3%	19,1%	235
36-50 vuotta	75,3%	9,8%	14,9%	348
51-65 vuotta	77,7%	10,3%	12,1%	546
yli 65 vuotta	82,7%	9,2%	8,1%	467
Yhteensä	78,3%	9,3%	12,4%	1663

Taulukko 1.23

Rakentamisaika	Miten kunnossapitotarpeeseen on taloyhtiössänne varauduttu taloudellisesti?					Taloyhtiöiden lukumäärä
	Ennakosäästäminen	Hoitovastikeyljäämä	Yhtiön hallinnassa olevien huoneistojen tai rakennusoikeuden myynti	Muu vaihtoehto	Ei ole varauduttu	
2000-luvulla	8,2 %	25,5 %	0,4 %	7,8 %	47,2 %	206
1980-1999	13,9 %	26,2 %	1,7 %	7,3 %	47,6 %	451
1960-1979	14,8 %	18,4 %	2,3 %	7,0 %	50,3 %	694
1940-1959	11,6 %	14,5 %	6,4 %	8,7 %	53,2 %	163
1920-1939	14,9 %	14,9 %	5,4 %	8,1 %	54,1 %	70
Ennen vuotta 1920	3,7 %	18,5 %	7,4 %	14,8 %	55,6 %	27
Yhteensä	13,2 %	20,9 %	2,5 %	7,5 %	49,7 %	1611

Taulukko 1.24

Taloyhtiön sijainti	Miten kunnossapitotarpeeseen on taloyhtiössänne varauduttu taloudellisesti?					Taloyhtiöiden lukumäärä
	Ennakosäästäminen	Hoitovastikeyljäämä	Yhtiön hallinnassa olevien huoneistojen tai rakennusoikeuden myynti	Muu vaihtoehto	Ei ole varauduttu	
Pääkaupunkiseutu	14,8 %	19,4 %	2,3%	7,6 %	51,8 %	465
Uusimaa	17,7 %	22,1 %	2,7%	10,6 %	44,2 %	110
muu yli 100 000 asukkaan kaupunki	12,6 %	18,9 %	4,2%	7,8 %	52,0 %	454
50 000 - 100 000 asukkaan kaupunki	16,5 %	19,4 %	0,8 %	8,5 %	50,2 %	236
20 000 - 49 000 asukkaan kaupunki	9,5 %	22,5 %	2,0 %	6,3 %	41,5 %	207
alle 20 000 asukkaan kaupunki/kunta	6,2 %	30,6 %	0,7 %	5,6 %	54,2 %	140
Total	13,2 %	20,8 %	2,4 %	7,6 %	49,8 %	1612

Taulukko 1.25

Taloyhtiön koko	Onko taloyhtiön johtaminen mielestäsi parantunut kesäkuun 2010 jälkeen?				Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei, pysynyt samanlaisena	Ei, huonontunut	En tiedä	
1-5 osakehuoneistoa	14,4%	48,5%	28,0%	9,1%	132
6-10 osakehuoneistoa	18,2%	46,5%	25,8%	9,6%	198
11-20 osakehuoneistoa	9,4%	60,1%	20,8%	9,7%	318
21-40 osakehuoneistoa	9,7%	52,7%	24,4%	13,2%	476
41-60 osakehuoneistoa	6,1%	48,4%	28,5%	17,0%	277
Yli 60 osakehuoneistoa	8,9%	53,4%	26,6%	11,1%	305
Yhteensä	10,3%	52,5%	25,2%	12,1%	1706

Taulukko 1.26

Onko taloyhtiössä sekä tilintarkastaja että toiminnantarkastaja vai pelkäästään toiminnantarkastaja?	Toiminnantarkastus parantaa osakkaiden tiedon- saantia yhtiön asioista					Taloyhtiöiden lukumäärä
	Täysin samaa mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Ei samaa eikä eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	Täysin eri mieltä	
Tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja	13,1%	29,3%	23,3%	18,0%	16,2%	450
Toiminnantarkastaja	15,3%	31,7%	22,1%	15,3%	15,6%	262
Yhteensä	13,9%	30,2%	22,9%	17,0%	16,0%	712

Taulukko 1.27

Onko taloyhtiössä sekä tilintarkastaja että toiminnantarkastaja vai pelkäs-tään toiminnantarkastaja?	Toiminnantarkastuksesta on hyötyä taloyhtiölle ja se lisää luottamusta yhtiön johtoa kohtaan					Taloyhtiöiden lukumäärä
	Täysin samaa mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Ei samaa eikä eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	Täysin eri mieltä	
Tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja	16,8%	37,6%	20,5%	12,4%	12,7%	434
Toiminnantarkastaja	24,8%	36,2%	12,2%	13,8%	13,0%	254
Yhteensä	19,8%	37,1%	17,4%	12,9%	12,8%	688

Hallituksen jäsenet

Taulukko 2.1

Huoneistojen lukumäärä	Tulisiko tilikauden aikana tapahtuvasta viestinnästä sääntää erikseen laissa?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
1-5 osakehuoneistoa	16,2%	83,8%	185
6-10 osakehuoneistoa	20,0%	80,0%	335
11-20 osakehuoneistoa	18,9%	81,1%	748
21-40 osakehuoneistoa	21,7%	78,3%	1238
41-60 osakehuoneistoa	19,3%	80,7%	533
yli 60 osakehuoneistoa	20,8%	79,2%	510
Yhteensä	20,2%	79,8%	3549

Taulukko 2.2

Rakennusaika	Onko taloyhtiössänne toistuvia erimielisyyksiä tai riitoja osakkaiden kesken?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
2000-luvulla	14,4%	85,6%	513
1980-1999	19,1%	80,9%	1024
1960-1979	26,7%	73,3%	1590
1940-1959	31,0%	69,0%	303
1920-1939	28,5%	71,5%	151
Ennen vuotta 1920	24,2%	75,8%	62
Total	23,3%	76,7%	3643

Taulukko 2.3

Talotyyppi	Onko taloyhtiössänne toistuvia erimielisyyksiä tai riitoja osakkaiden kesken?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
Kerrostalo	24,7%	75,3%	2493
Rivitalo	19,4%	80,6%	919
Erillistalot tai muu pientaloyhtiö	23,1%	76,9%	234
Yhteensä	23,2%	76,8%	3646

Taulukko 2.4

Taloyhtiön koko	Onko taloyhtiössänne toistuvia erimielisyyksiä tai riitoja osakkaiden kesken?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
1-5 osakehuoneistoa	27,0%	73,0%	189
6-10 osakehuoneistoa	14,9%	85,1%	348
11-20 osakehuoneistoa	21,0%	79,0%	763
21-40 osakehuoneistoa	20,5%	79,5%	1266
41-60 osakehuoneistoa	27,7%	72,3%	542
yli 60 osakehuoneistoa	33,6%	66,4%	521
Yhteensä	23,3%	76,7%	3629

Taulukko 2.5

Onko taloyhtiössä asuinhuoneistojen lisäksi liikehuoneistoja?	Onko taloyhtiössänne toistuvia erimielisyyksiä tai riitoja osakkaiden kesken?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
Taloyhtiössä on liikehuoneistoja	26,7%	73,3%	821
Taloyhtiössä ei ole liikehuoneistoja	22,4%	77,6%	2812
Yhteensä	23,3%	76,7%	3633

Taulukko 2.6

Taloyhtiön sijainti	Onko taloyhtiössänne toistuvia erimielisyyksiä tai riitoja osakkaiden kesken?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
Ahvenanmaa		100,0%	9
Pääkaupunkiseutu	23,0%	77,0%	1076
Uusimaa	28,7%	71,3%	359
Muu yli 100 000 asukkaan kaupunki	23,2%	76,8%	650
50 000 - 100 000 asukkaan kaupunki	21,1%	78,9%	483
20 000 - 49 000 asukkaan kaupunki	22,6%	77,4%	669
Alle 20 000 asukkaan kaupunki/kunta	23,8%	76,2%	386
Yhteensä	23,3%	76,7%	3632

Taulukko 2.7

Taloyhtiön rakentamisvuosi	Onko taloyhtiössänne toistuvia riitoja korjauskustannusten jaosta osakkaiden ja yhtiön kesken?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
2000-luvulla	4,1%	95,9%	508
1980-1999	7,6%	92,4%	1007
1960-1979	9,2%	90,8%	1574
1940-1959	11,4%	88,6%	298
1920-1939	14,0%	86,0%	150
Ennen vuotta 1920	16,4%	83,6%	61
Yhteensä	8,6%	91,4%	3598

Taulukko 2.8

Taloyhtiön sijainti	Onko taloyhtiössänne toistuvia riitoja korjauskustannusten jaosta osakkaiden ja yhtiön kesken?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
Ahvenanmaa	100,0%		9
Pääkaupunkiseutu	10,4%	89,6%	1064
Uusimaa	11,8%	88,2%	355
Muu yli 100 000 asukkaan kaupunki	6,1%	93,9%	641
50 000 - 100 000 asukkaan kaupunki	5,2%	94,8%	477
20 000 - 49 000 asukkaan kaupunki	7,4%	92,6%	662
Alle 20 000 asukkaan kaupunki/kunta	7,9%	92,1%	381
Yhteensä	8,5%	91,5%	3589

Taulukko 2.9

Talotyyppe	Onko taloyhtiössänne toistuvia riitoja korjauskustannusten jaosta osakkaiden ja yhtiön kesken?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
Kerrostalo	6,8%	93,2%	2469
Rivitalo	10,9%	89,1%	902
Erillistalot tai muu pientaloyhtiö	17,8%	82,2%	230
Yhteensä	8,5%	91,5%	3601

Taulukko 2.10

Taloyhtiön koko	Onko taloyhtiössänne toistuvia riitoja korjauskustannusten jaosta osakkaiden ja yhtiön kesken?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
1-5 osakehuoneistoa	21,9%	78,1%	183
6-10 osakehuoneistoa	10,5%	89,5%	344
11-20 osakehuoneistoa	7,0%	93,0%	757
21-40 osakehuoneistoa	6,7%	93,3%	1251
41-60 osakehuoneistoa	9,8%	90,2%	539
yli 60 osakehuoneistoa	8,4%	91,6%	514
Yhteensä	8,6%	91,4%	3588

Taulukko 2.11

Onko taloyhtiössä liikehuoneistoja?	Onko taloyhtiössänne toistuvia riitoja korjauskustannusten jaosta osakkaiden ja yhtiön kesken?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
Taloyhtiössä on liikehuoneistoja	8,4%	91,6%	813
Taloyhtiössä ei ole liikehuoneistoja	8,6%	91,4%	2775
Yhteensä	8,5%	91,5%	3588

Taulukko 2.12

Taloyhtiön rakentamisvuosi	Kunnossapitotarveselvitys on mielestäni				Taloyhtiöiden lukumäärä
	Riittävä	Puutteellinen	Liian laaja	Kokonaan tarpeeton	
2000-luvulla	92,7%	4,6%	1,0%	1,7%	477
1980-1999	86,5%	10,5%	0,6%	2,4%	1000
1960-1979	86,8%	11,4%	0,6%	1,2%	1567
1940-1959	84,6%	13,4%	0,3%	1,7%	299
1920-1939	82,6%	14,1%		3,4%	149
Ennen vuotta 1920	85,0%	11,7%	3,3%		60
Yhteensä	87,1%	10,5%	0,7%	1,7%	3552

Taulukko 2.13

Talotyyppi	Kunnossapitotarveselvitys on mielestäni				Taloyhtiöiden lukumäärä
	Riittävä	Puutteellinen	Liian laaja	Kokonaan tarpeeton	
Kerrostalo	87,7%	10,3%	0,5%	1,5%	2438
Rivitalo	86,5%	10,9%	1,1%	1,5%	892
Erillistalot tai muu pientaloyhtiö	83,2%	10,6%	0,9%	5,3%	226
Yhteensä	87,1%	10,5%	0,6%	1,7%	3556

Taulukko 2.14

Taloyhtiön rakentamisvuosi	Kunnossapitotarveselvityksen laatiminen viidelle vuodelle on mielestäni			Taloyhtiöiden lukumäärä
	Sopiva ajanjakso	Liian lyhyt ajanjakso	Liian pitkä ajanjakso	
2000-luvulla	88,8%	6,4%	4,8%	502
1980-1999	83,2%	8,3%	8,5%	1006
1960-1979	86,4%	8,5%	5,1%	1576
1940-1959	80,2%	15,7%	4,1%	293
1920-1939	79,1%	14,9%	6,1%	148
Ennen vuotta 1920	84,7%	10,2%	5,1%	59
Yhteensä	85,0%	9,0%	6,0%	3584

Taulukko 2.15

Talotyyppi	Pitäisikö kunnossapitotarveselvityksen mielestäsi olla rakennusalan asiantuntijan tekemä?			Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	En osaa sanoa	
Kerrostalo	52,1%	37,4%	10,5%	2468
Rivitalo	47,4%	41,1%	11,6%	908
Erillistalot tai muu pientaloyhtiö	39,0%	48,1%	13,0%	231
Yhteensä	50,1%	39,0%	10,9%	3607

Taulukko 2.16

Taloyhtiön koko	Pitäisikö kunnossapitotarveselvityksen mielestäsi olla rakennusalan asiantuntijan tekemä?			Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	En osaa sanoa	
1-5 osakehuoneistoa	27,0%	56,2%	16,8%	185
6-10 osakehuoneistoa	39,2%	46,8%	14,0%	344
11-20 osakehuoneistoa	48,5%	41,6%	9,8%	754
21-40 osakehuoneistoa	50,6%	36,9%	12,5%	1253
41-60 osakehuoneistoa	57,6%	33,1%	9,3%	540
yli 60 osakehuoneistoa	57,8%	35,6%	6,6%	514
Yhteensä	49,9%	39,1%	11,0%	3590

Taulukko 2.17

Taloyhtiön koko	Onko hallituksen työtä ohjaamaan laadittu taloyhtiön strategia?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
1-5 osakehuoneistoa	13,2%	86,8%	100,0%
6-10 osakehuoneistoa	8,9%	91,1%	100,0%
11-20 osakehuoneistoa	14,2%	85,8%	100,0%
21-40 osakehuoneistoa	15,1%	84,9%	100,0%
41-60 osakehuoneistoa	16,8%	83,2%	100,0%
yli 60 osakehuoneistoa	17,3%	82,7%	100,0%
Total	14,8%	85,2%	100,0%

Taulukko 2.18

Taloyhtiön sijainti	Onko hallituksen työtä ohjaamaan laadittu taloyhtiön strategia?		Taloyhtiöiden lukumäärä
	Kyllä	Ei	
Ahvenanmaa		100,0%	9
Pääkaupunkiseutu	14,8%	85,2%	1076
Uusimaa	14,2%	85,8%	358
Muu yli 100 000 asukkaan kaupunki	14,3%	85,7%	650
50 000 - 100 000 asukkaan kaupunki	17,6%	82,4%	483
20 000 - 49 000 asukkaan kaupunki	13,3%	86,7%	669
Alle 20 000 asukkaan kaupunki/kunta	15,5%	84,5%	386
Yhteensä	14,8%	85,2%	3631

Taulukko 2.19

Rakentamisaika	Miten kunnossapitotarpeeseen on taloyhtiössänne varauduttu taloudellisesti?					Taloyhtiöiden lukumäärä
	Ennakosäästäminen	Hoitovastikeyljäämä	Yhtiön hallinnassa olevien huoneistojen tai rakennusoikeuden myynti	Muu vaihtoehto	Ei ole varauduttu	
2000-luvulla	13,7 %	33,8 %	0,2 %	13,1 %	39,8 %	515
1980-1999	23,6 %	39,5 %	1,0 %	14,5 %	29,4 %	1105
1960-1979	21,5 %	31,4 %	4,7 %	14,9 %	38,9 %	1772
1940-1959	15,8 %	28,7 %	7,3 %	12,2 %	44,7 %	329
1920-1939	16,0 %	29,3 %	6,6 %	18,5 %	39,7 %	166
Ennen vuotta 1920	11,3 %	33,9 %	9,7 %	17,7 %	40,3 %	70
Total	20,1 %	33,7 %	3,4 %	14,5 %	36,9 %	3357

Taulukko 2.20

Taloyhtiön sijainti	Miten kunnossapitotarpeeseen on taloyhtiössänne varauduttu taloudellisesti?					Taloyhtiöiden lukumäärä
	Ennakosäästäminen	Hoitovastikeylimäärä	Yhtiön hallinnassa olevien huoneistojen tai rakennusoikeuden myynti	Muu vaihtoehto	Ei ole varauduttu	
Pääkaupunkiseutu	21,0 %	30,9 %	3,8 %	15,9 %	39,2 %	1193
Uusimaa	23,5 %	36,5 %	3,1 %	17,3 %	28,7 %	391
Muu yli 100 000 asukkaan kaupunki	17,7 %	33,5 %	4,9 %	13,4 %	38,2 %	700
50 000 - 100 000 asukkaan kaupunki	20,7 %	35,0 %	4,1 %	12,6 %	36,0 %	524
20 000 - 49 000 asukkaan kaupunki	21,4 %	35,3 %	1,8 %	13,8 %	37,4 %	733
Alle 20 000 asukkaan kaupunki/kunta	15,8 %	33,7 %	2,1 %	11,9 %	37,4 %	389
Total	20,1 %	33,7 %	3,4 %	14,5 %	36,9 %	3930



OIKEUSMINISTERIÖ
JUSTITIEMINISTERIET

ISSN-L 1798-7091
ISBN 978-952-259-370-2 (nid.)
ISBN 978-952-259-371-9 (PDF)

Oikeusministeriö
PL 25
00023 VALTIONEUVOSTO
www.om.fi

Justitieministeriet
PB 25
00023 STATSRÅDET
www.om.fi