

48/2014

# Vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain toimivuus, vaikutukset ja muutostarve

Yhteenveto kesän 2014  
verkkokeskustelujen palautteesta

*oikeusministeriö  
justitieministeriet*



# Vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain toimivuus, vaikutukset ja muutostarve

Yhteenveto kesän 2014  
verkkokeskustelujen palautteesta



9.10.2014

<b>Julkaisun nimi</b>	Vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain toimivuus, vaikutukset ja muutostarve Yhteenveto kesän 2014 verkkokeskustelujen palautteesta
<b>Tekijä</b>	Markus Tervonen
<b>Oikeusministeriön julkaisu</b>	48/2014 Mietintöjä ja lausuntoja
<b>OSKARI numero</b>	OM 9/41/2014
<b>ISSN-L</b>	1798-7105
<b>ISSN (PDF)</b>	1798-7105
<b>ISBN (PDF)</b>	978-952-259-407-5
<b>URN</b>	URN:ISSN:978-952-259-407-5
<b>Pysyvä osoite</b>	<a href="http://urn.fi/URN:ISSN:978-952-259-407-5">http://urn.fi/URN:ISSN:978-952-259-407-5</a>
<b>Asia- ja avain- sanat</b>	Asunto-osakeyhtiö, osakkeenomistaja, osakas, hallitus, hallituksen jäsen, isännöitsijä, viestintä, kunnossapitotarveselvitys, kunnossapitosuunnitelma, yhtiökokous, valtuutus, valtakirja, riidanratkaisu, sovittelu, lainvalmistelu, demokratiaselonteko
<b>Tiivistelmä</b>	<p>Yleisölle avoimessa verkkokeskustelussa 19.5.–19.6.2014 kerättiin tietoja ja arvioitiin ehdotuksia taloyhtiön viestinnän, hallinnon ja erimielisyyksien ratkaisun parantamiseksi. Verkkokeskustelun aiheet valittiin oikeusministeriön syksyn 2013 avointen verkkokyselyiden palautteen perusteella.</p> <p><i>Viestintä.</i> Verkkokeskustelun osallistujien mukaan riittävä ja oikea-aikainen viestintä taloyhtiön osakkaille ja asukkaille parantaa asumisviihtyisyyttä, edistää taloyhtiön hyvää hallintoa ja vähentää erimielisyyksiä. Osallistujat kannattivat erityisesti tilikauden aikaista viestintää koskevan suosituksen laatimista. Toisaalta osa osallistujista arvioi, ettei vapaaehtoisuuteen perustuva viestintäsuositus ole riittävä keino tilikauden aikaisen viestinnän parantamiseksi. Osallistujien mukaan viestinnän parantamisen tulisi koskea tiedottamista kaikille taloyhtiön asukkaille ja viestintää voitaisiin tehostaa internetiä käyttämällä.</p> <p><i>Hallinto.</i> Osallistujat kannattivat ehdotuksia, joilla voitaisiin parantaa johdon toiminnan avoimuutta, lisätä hallitustyön arvostusta ja kiinnittää johdon huomiota suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon. Taloyhtiötä koskevien tietojen saatavuuden parantamisen ja viestinnän lisäämisen arvioitiin edistävän hyvää hallintoa. Taloyhtiön hallituksen jäsenyyden todettiin olevan tärkeä luottamustoimi, joka edellyttää kiinnostusta taloyhtiön asioiden hoitamiseen. Osallistujien mukaan onnistuneilla henkilövalinnoilla voidaan edistää taloyhtiön hyvää hallintoa. Useat osallistujat kannattivat ehdotusta valtakirjojen keräämisen rajoittamisesta.</p> <p><i>Erimielisyydet.</i> Osallistujien mukaan erimielisyyksiä taloyhtiössä voidaan vähentää parantamalla taloyhtiön sisäistä viestintää. Tiedottaminen mm. asumisen ja asumiskustannusten kannalta merkittävistä asioista lisäisi keskustelijoiden mukaan luottamusta taloyhtiön johtoon. Useat osallistujat kannattivat asunto-osakeyhtiölakia koskevan internet-foorumin perustamista. Erimielisyyksien sovittelun edistäminen ja kiinteistöalan asunto-osakeyhtiöriitalautakunnan perustaminen saivat myös kannatusta.</p>

9.10.2014

<b>Publikationens titel</b>	2010 års lag om bostadsaktiebolag, hur den fungerar, vilka verkningar den har och behovet av utveckling Sammandrag av responsen på nätdiskussionerna sommaren 2014
<b>Författare</b>	Markus Tervonen
<b>Justitieministeriets publikation</b>	48/2014 Betänkanden och utlåtanden
<b>OSKARI nummer</b>	OM 9/41/2014
<b>ISSN-L</b>	1798-7105
<b>ISSN (PDF)</b>	1798-7105
<b>ISBN (PDF)</b>	978-952-259-407-5
<b>URN</b>	URN:ISSN:978-952-259-407-5
<b>Permanent adress</b>	<a href="http://urn.fi/URN:ISSN:978-952-259-407-5">http://urn.fi/URN:ISSN:978-952-259-407-5</a>
<b>Sak- och nyckelord</b>	Bostadsaktiebolag, aktieägare, delägare, styrelse, styrelseledamot, disponent, kommunikation, redogörelse för behov av underhåll, underhållsplan, bolagsstämma, bemyndigande, fullmakt, tvistlösning, medling, lagberedning, demokratiredogörelse
<b>Referat</b>	<p>Under perioden 19.5–19.6.2014 ordnades en för alla öppen nätdiskussion för att samla in uppgifter och där allmänheten fick ta ställning till olika förslag för att förbättra kommunikationen, förvaltningen och sättet att lösa meningsskiljaktigheter på i husbolagen. Temana för nätdiskussionen valdes ut på basis av responsen på den öppna nätenkät som justitieministeriet hade ordnat hösten 2013.</p> <p><i>Kommunikation.</i> Enligt dem som deltog i nätdiskussionen är tillräcklig kommunikation som ges vid rätt tidpunkt till husbolagets delägare och invånare ett sätt att öka boendetrivseln, främja god förvaltning i husbolaget och minska meningsskiljaktigheterna där. De deltagande understödde särskilt förslaget om att utarbeta en rekommendation om kommunikationen under räkenskapsperioden. Å andra sidan ansåg en del av de deltagande att en på frivillighet baserad kommunikationsrekommendation inte är tillräckligt för att förbättra kommunikationen under räkenskapsperioden. Enligt de deltagande ska bättre kommunikation handla om att samtliga invånare i husbolaget informeras. Kommunikationen kunde effektiviseras genom användning av internet.</p> <p><i>Förvaltning.</i> De deltagande understödde förslag genom vilka man kunde förbättra öppenheten i ledningens verksamhet, öka styrelsearbetets status och fästa ledningens uppmärksamhet på en planmässig fastighetsförvaltning. Förbättrad tillgång till uppgifter som gäller husbolaget och ökad kommunikation ansågs bidra till god förvaltning. Medlemskap i husbolagets styrelsen konstaterades vara ett viktigt förtroendeuppdrag som förutsätter intresse för att sköta husbolagets angelägenheter. Enligt de deltagande kan man med lyckade personval främja god förvaltning i husbolaget. Många deltagande understödde förslaget om att begränsa insamlingen av fullmakter.</p> <p><i>Meningsskiljaktigheter.</i> Enligt de deltagande kan meningsskiljaktigheterna i husbolaget minskas genom att husbolagets interna kommunikation förbättras. Information om frågor av betydelse för bl.a. boendet och boendekostnaderna skulle enligt de deltagande förbättra förtroendet för husbolagets ledning. Många deltagande understödde tanken på att grunda ett internetforum kring lagen om bostadsaktiebolag. Också förslagen om att främja medling vid meningsskiljaktigheter och inrätta fastighetsbranschens tvistenämnd för bostadsaktiebolag fick understöd.</p>

# SISÄLLYS

<b>1</b>	<b>Yhteenveto ja taustatietoja verkkokeskustelusta</b>	<b>8</b>
1.1	Yhteenveto	8
1.2	Taustatietoja verkkokeskustelusta	9
<b>2</b>	<b>Taloyhtiön viestintä</b>	<b>11</b>
2.1	Tausta	11
2.2	Yhteenveto verkkokeskustelusta	11
<b>3</b>	<b>Taloyhtiön hallinto</b>	<b>17</b>
3.1	Tausta	17
3.2	Yhteenveto verkkokeskusteluista	17
<b>4</b>	<b>Erimielisyydet taloyhtiössä</b>	<b>27</b>
4.1	Tausta	27
4.2	Yhteenveto verkkokeskustelusta	27

# 1 Yhteenveto ja taustatietoja verkkokeskustelusta

## 1.1 Yhteenveto

Yleisölle avoimessa verkkokeskustelussa 19.5.19.6.2014 kerättiin tietoja ja arvioitiin ehdotuksia taloyhtiön viestinnän, hallinnon ja erimielisyyksien ratkaisun parantamiseksi. Verkkokeskustelun aiheet ja keskustelunohjaajien ehdotukset perustuivat oikeusministeriön syksyllä 2013 taloyhtiön osakkaille, hallituksen jäsenille, isännöitsijöille ja kiinteistönvälittäjille järjestämän vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain vaikutuksia, kehittämistä ja muutostarpeita koskevan kyselyn tuloksiin. Myös keskustelun osallistujat esittivät ehdotuksia viestinnän, hallinnon ja erimielisyyksien ratkaisun parantamiseksi.

*Viestintä.* Verkkokeskustelun osallistujien mukaan riittävä ja oikea-aikainen viestintä taloyhtiön osakkaille ja asukkaille parantaa asumisviihtyisyyttä, edistää taloyhtiön hyvää hallintoa ja vähentää osakkaiden, hallituksen ja isännöitsijän välisiä erimielisyyksiä. Osallistujat kannattivat erityisesti tilikauden aikaista viestintää koskevan suosituksen laatimista. Toisaalta osassa taloyhtiöistä osakasryhmien väliset suhteet ja osakkaiden ja hallituksen ja/tai isännöitsijän väliset suhteet voivat olla sellaiset, että vapaaehtoisuuteen perustuva viestintäsuositus ei riitä. Osallistujien mukaan viestinnän parantamisen tulisi koskea myös tiedottamista taloyhtiön vuokralaisille ja tilikauden aikaista viestintää voitaisiin tehostaa internetiä käyttämällä. Osallistujien mielestä viestinnän tulisi olla avointa ja ohjaavaa.

*Hallinto.* Huomattava osa hallintoa koskevaan keskusteluun osallistuneista oli tyytymättömiä taloyhtiön johtamiseen. Kannatusta saivat ehdotukset, joilla voitaisiin parantaa johdon toiminnan avoimuutta, lisätä hallitustyön arvostusta ja kiinnittää johdon huomiota suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon. Taloyhtiötä koskevien tietojen saatavuuden parantamisen ja viestinnän lisäämisen arvioitiin olevan käyttökelpoisia keinoja taloyhtiöiden hyvän hallinnon kehittämiseksi. Taloyhtiön hallituksen jäsenyyden todettiin olevan tärkeä luottamustoimi, joka edellyttää kiinnostusta taloyhtiön asioihin ja niiden hoitamiseen. Hallituksen jäsenten palkkioiden korottamisen sijaan hallituksen asemaa, arvostusta ja hallitustyöskentelyyn kohdistuvia odotuksia tulisi parantaa muilla keinoilla. Osallistujien mukaan käytännössä onnistuneilla henkilövalinnoilla voidaan merkittävästi edistää taloyhtiön hyvää hallintoa muun muassa siten, että hallitukseen valitaan myös viestinnän osaajia. Useat osallistujat kannattivat ehdotusta valtakirjojen keräämisen rajoittamisesta.



*Erimielisyydet.* Osallistujien mukaan erimielisyyksiä taloyhtiössä voidaan vähentää parantamalla taloyhtiön sisäistä viestintää. Tiedottaminen mm. asumisen ja asumiskustannusten kannalta merkittävistä asioista lisäisi keskustelijoiden mukaan luottamusta taloyhtiön johtoon.

Useat osallistajat kannattivat asunto-osakeyhtiölakia koskevan internet-foorumien perustamista. Osallistujien mukaan keskustelu lisäisi osaamista ja vähentäisi riitoja. Erimielisyyksien sovittelun edistäminen ja kiinteistöalan asunto-osakeyhtiöriitalautakunnan perustaminen saivat myös kannatusta.

## 1.2 Taustatietoja verkkokeskustelusta

Uusi asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010. Se koskee noin puolta suomalaisista, jotka asuvat asunto-osakeyhtiöiden kerrostaloissa, rivitaloissa ja erillistaloissa (omakoti- ja paritalot).

Oikeusministeriö selvitti 1.11–18.12.2013 avoimilla internet-kyselyillä kansalaisten kokemuksia ja käsityksiä uuden asunto-osakeyhtiölain toimivuudesta sekä siitä, miten lain täytäntöönpano ja tavoitellut vaikutukset ovat toteutuneet. Tarkoitus 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. Kyselyihin saatiin yhteensä 6319 (3683 hallituksen jäsentä, 1728 osakasta, 720 isännöitsijää/19 248 asiakasyhtiötä ja 188 kiinteistönvälittäjää) vastausta. Yhteenvedo kyselyn tuloksista on saatavilla oikeusministeriön internetsivuilla (<http://www.oikeusministerio.fi/fi/index/julkaisut/julkaisuarkisto/1396429585344.html>).

Kyselypalautteen perusteella lisätietoja arvioitiin tarvittavan erityisesti 1) viestinnästä tilikauden aikana yhtiökokousten välillä, 2) taloyhtiön johtamisesta (mm. hyvä hallintotapa) sekä 3) taloyhtiön, osakkaiden, yhtiön hallituksen ja isännöitsijän välisistä erimielisyyksistä ja niiden ratkaisukeinoista. Palautteen pohjalta järjestettiin 19.5.–19.6.2014 verkossa yleisölle avoin keskustelu (joukkoistaminen), jossa kerättiin edellä mainittuihin aiheisiin liittyvää tietoa sekä arvioitiin ratkaisuvaihtoehtoja ilmenneisiin ongelmiin perusteluineen.

Verkkokeskustelut valmisteltiin syksyn 2013 kyselypalautteen perusteella yhteistyössä Suomen Kiinteistöliiton, Isännöintiliiton ja Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton kanssa. Verkkokeskusteluista tiedotettiin oikeusministeriön internetsivuilla, sekä suoraviesteillä syksyn 2013 kyselyiden vastaajille, jotka olivat ilmoittaneet haluavansa osallistua verkkokeskusteluun. Valmisteluun osallistuneet järjestöt osallistuivat myös tiedottamiseen mm. kotisivuillaan ja jäsentiedotteissaan. Keskustelun ohjaajina toimivat lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen ja tutkija Markus Tervonen oikeusministeriöstä, vanhempi lakimies Kristel Pynnönen Kiinteistöliitosta sekä lakiasiantuntija, OTM, Marina Furuholm Isännöintiliitosta. Ohjaajien lisäksi verkkokeskusteluun osallistui 354 rekisteröityä

---

käyttäjää, jotka lähettivät osallistujien arvioitavaksi yhteensä 159 ideaa. Käyttäjien lähettämiin ideoihin saatiin keskustelun aikana yhteensä 1260 kommenttia. Keskustelun ohjaajien ehdotukset olivat osallistujien arvioitavana sivustolla keskustelun alusta (19.5.) lähtien. Uusia ehdotuksia pystyi lisäämään sivustolle koko verkkokeskustelun ajan. Yhteenvedossa esitettävät kutakin ehdotuksia kannattaneiden ja vastustaneiden osallistujien lukumäärät eivät siten ole keskenään vertailukelpoisia.

Tässä yhteenvedossa käsitellään pääosin verkkokeskustelussa eniten kannatusta saaneita ja keskusteluja herättäneitä ehdotuksia aihealueittain. Lisäksi kunkin aihealueen osalta on esitetty keskustelun ohjaajien syksyn 2013 kyselyiden perusteella tekemien ehdotusten saamaa palautetta. Kaikki osallistujien ehdotukset ja kommentit löytyvät arkistoituna osoitteessa <http://www.vaikuta-asunto-osakeyhtiolakiin.fi/>. Jäljempänä ehdotuksien otsikon linkkiä painamalla voit siirtyä suoraan keskustelusivulle selaamaan arkistoitua ehdotusta.

## 2 Taloyhtiön viestintä

### 2.1 Tausta

Taloyhtiössä tapahtuu jatkuvasti asioita, jotka vaikuttavat olennaisesti asumiseen ja sen kustannuksiin. Syksyn 2013 kyselypalautteen perusteella osakkaat kaipaavat tietoa esim. tulevista remonteista, yllättävistä vahingoista, huoneiston käyttämisestä ja kustannuksista, yhtiön taloudesta sekä yhtiön palvelusopimuksista. Riittävä viestintä lisää asumisviihtyisyyttä ja helpottaa asumiskulujen ennakoimista.

Asunto-osakeyhtiölain lisäksi saatavana on suosituksia, jotka ohjaavat lain vähimmäistasoa parempaan toimintaan. Näitä ovat esimerkiksi Taloyhtiön hyvä hallintotapa-suositus ja Taloyhtiön viestintäsuunnitelma -opas.

Syksyn 2013 kyselypalautteen perusteella yli puolet osakkaista on tyytymättömiä taloyhtiönsä tilikauden aikaiseen viestintään mm. tulevista remonteista ja uudistuksista, yllättävistä vahingoista, huoneiston käytöstä ja kuluista, isännöitsijän vaihdoksesta sekä yhtiön taloustilanteesta ja palvelusopimuksista. Suuri osa kyselyn vastaajista oli sitä mieltä, että tilikauden aikainen viestintä ei ole parantunut uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen. Noin puolet osakkaista, viidennes hallituksen jäsenistä ja kymmenes isännöitsijöistä oli sitä mieltä, että tilikauden aikaisesta viestinnästä tulisi säätää laissa.

### 2.2 Yhteenveto verkkokeskustelusta

Verkkokeskustelun osallistujien mukaan riittävä ja oikea-aikainen viestintä taloyhtiön osakkaille ja asukkaille parantaa asumisviihtyisyyttä, edistää taloyhtiön hyvää hallintoa ja vähentää osakkaiden, hallituksen ja isännöitsijän välisiä erimielisyyksiä. Erilaisissa ja erikokoisissa taloyhtiöissä tilikauden aikaisen viestinnän tarve ja viestinnän järjestäminen tarkoituksenmukaisella tavalla vaihtelevat. Viestinnän tarve vaihtelee myös eri aikoina siten, että esimerkiksi taloyhtiön suurempien remonttien yhteydessä edellytetään aktiivisempaa tiedottamista muun muassa remontin kustannuksista, etenemisestä ja vaikutuksista osakehuoneistojen käyttöön. Osallistujien mukaan viestintää ei ole tarpeen lisätä silloin, kun erityistä tiedotettavaa ei ole, vaan tilikauden aikaisen viestinnän lisäämisen tulisi koskea vain asumiseen tai asumiskustannuksiin olennaisesti vaikuttavia seikkoja.

---

Osallistujat kannattivat erityisesti tilikauden aikaista viestintää koskevan suosituksen laatimista. Suosituksen perusteella viestintä voitaisiin järjestää kunkin taloyhtiön olosuhteet huomioiden tarkoituksenmukaisella tavalla. Viestintää koskeva suositus voisi yhdenmukaistaa taloyhtiöiden käytäntöjä ja turvata tilikauden aikaisen viestinnän jatkuvuuden hallituksen ja/tai isännöitsijän vaihtuessa.

Toimivan viestinnän todettiin edellyttävän ennakkollista suunnittelua ja työnjaosta sopimista. Lisäksi todettiin, että hallitusten jäsenten valinnassa tulisi kiinnittää huomiota siihen, että hallituksen käytössä olisi mahdollisuuksien mukaan teknisten asiantuntijoiden lisäksi myös viestintäosaamista. Viestinnän järjestäminen voi siten käytännössä edellyttää myös osakkaiden aktiivisempaa osallistumista taloyhtiön päätöksentekoon. Eräissä taloyhtiöissä oli otettu osakkaat mukaan viestinnän suunnitteluun toteuttamalla osakaskysely, jolla selvitettiin, kuinka usein, missä muodossa ja mistä asioista tilikauden aikaista viestintää toivottiin.

Osallistujien mukaan taloyhtiön viestinnässä voitaisiin entistä paremmin hyödyntää taloyhtiön kotisivuja ja sosiaalista mediaa. Toisaalta todettiin, ettei viestinnän lisääminen ja uusien keinojen käyttöönotto saa kohtuuttomasti lisätä hallituksen työmäärää ja kustannuksia. Lisäksi todettiin, että internetin kautta tapahtuvalla tiedottamisella ei voida korvata perinteisiä osakkaille jaettavia paperitiedotteita, koska kaikki osakkaat eivät pysty tai halua seurata tiedottamista internetissä.

Tilikauden aikaista viestintää tulisi osallistujien mukaan parantaa ensi sijassa viestintää koskevilla suosituksilla. Toisaalta osa osallistujista oli sitä mieltä, että viestintää koskevan suosituksen laatiminen ja uusien viestintämuotojen käyttöönotto eivät ole riittäviä keinoja tilikauden aikaisen viestinnän parantamiseksi. Osassa taloyhtiöistä osakasryhmien väliset suhteet ja osakkaiden ja hallituksen ja/tai isännöitsijän väliset suhteet voivat olla sellaiset, että vapaaehtoisuuteen perustuva viestintäsuositus ei riitä. Näiden osallistujien mukaan taloyhtiön hallitukselta ja isännöitsijältä puuttuvat riittävät kannustimet noudattaa viestintää koskevia suosituksia ja hyvää hallintotapaa. Siten jonkin verran kannatusta saivat myös ehdotukset, joiden mukaan asunto-osakeyhtiölakiin olisi lisättävä yleissäännös tilikauden aikaisesta viestinnästä tai ainakin suuremmissa taloyhtiöissä pakollisesta viestintäsuunnitelmasta.

## **Keskustelussa esitettiin ja arvioitiin muun muassa seuraavia keinoja taloyhtiön tilikauden aikaisen viestinnän parantamiseksi:**

### ***Osallistujien ehdotukset:***

[Lisätään tiedottamista myös vuokralaisille.](#) (52 puolesta/2 vastaan) Verkkokeskustelussa ehdotettiin, että taloyhtiöiden tilikauden aikaisen viestinnän parantamisen tulee koskea tiedottamista vuokralaisille. Keskustelussa todettiin muun muassa seuraavaa:

*”Taloyhtiön asioista tulee tiedottaa kaikille taloyhtiössä asuville, osakkaiden lisäksi myös vuokralaisille. Näin kaikki ovat tietoisia taloyhtiössä tapahtuvista asioista. Tämä lisää myös yhteishenkeä. Vuokralaiset tuntevat kuuluvansa joukkoon.”*

Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaan vähintään viiden osakehuoneiston taloyhtiössä on annettava sekä osakkaille että vuokralaisille samat ennakkotiedot, kun yhtiökokouksessa käsitellään talon järjestyssääntöjä, yhteisten tilojen käyttöä sellaista taloyhtiön remonttia, joka vaikuttaa olennaisesti vuokralaisen tai asukkaan osakehuoneiston tai yhteisten tilojen käyttöön (AOYL 6:11 §). Lisäksi yhtiön remontin aloittamisesta on ilmoitettava riittävän ajoissa myös vuokralaiselle ja asukkaalle (AOYL 4:6 § ja 5:9 §).

Osallistujien mukaan riittävällä ja oikea-aikaisella tiedottamisella kaikille taloyhtiön asukkaille voidaan parantaa asumisviihtyvyyttä. Toisaalta todettiin, että osakkailta ja vuokralaisilta on erilaiset tarpeet saada taloyhtiötä koskevia tietoja. Kuitenkin esimerkiksi taloyhtiön järjestyssäännöistä, jätteiden lajittelusta ja tulevista remonteista toivottiin tiedotettavan kaikille taloyhtiön asukkaille.

Asunto-osakeyhtiölakia täydentävässä suosituksessa taloyhtiön hyvästä hallintotavasta on kiinnitetty huomiota tilikauden aikaiseen viestintään taloyhtiön asukkaille. Suosituksen mukaan ”hallitus tiedottaa suunnitelmallisesti ja aktiivisesti osakkaille ja asukkaille yhtiön toimintaan liittyvistä asioista ja päätöksistä. Tiedotustoimintaa varten hallitus päättää yhtiön tiedotustoiminnan periaatteista, jotka saatetaan osakkaille tiedoksi.” (suosituksen kohta 16, saatavilla osoitteessa <http://www.taloyhtio.net/attachements/2011-02-09T09-31-039785.pdf>).

[Viestinnän avoimuus ja ohjaavuus.](#) (50 puolesta/1 vastaan) Verkkokeskustelussa kiinnitettiin huomiota myös tiedottamisen sisältöön. Useat osallistajat kannattivat ehdotusta, jonka mukaan viestinnän on oltava perusteltua ja ohjaavaa. Ehdotuksen mukaan taloyhtiön hallituksen ja yhtiökokouksen päätökset pitäisi perustella avoimesti, jotta osakkaiden ja asukkaiden on helpompi sitoutua päätöksiin ja löytää heidän ja taloyhtiön kannalta parhaat tavat toteuttaa päätöksiä. Mikäli viesti liittyy esimerkiksi energiatehokkuuteen, on sen oltava ohjaava.

Toimivan avoimen viestinnän yksinkertaisella tavalla todettiin keskustelussa olevan monen ongelman ratkaisun ydin. Riittävän, avoimen ja oikea-aikaisen viestinnän todettiin ratkaisevan suuren osan käytännön ongelmista. Toisaalta osalla keskustelijoista oli kokemuksia myös siitä, että hallitukselta ja isännöitsijältä puuttuu tehokkaat kannustimet viestinnän järjestämiseen.

*Osakkaan ohjekirja, asukkaan opas, uudet tiedotuskanavat.* Verkkokeskustelun osallistujien mukaan taloyhtiön viestintää voitaisiin parantaa laatimalla [osakkaalle ohjekirja](#), josta kävisi ilmi osakkaan oikeudet ja vaikutusmahdollisuudet (25 puolesta/2 vastaan). Osallistujien mukaan on tärkeää, että kaikki osakkaat tietävät oikeutensa ja tuntevat asunto-osakeyhtiölain. Tällöin yksittäisen osakkaan on myös helpompi saada aikaan keskustelua taloyhtiön asioista.

Erään osallistujan taloyhtiössä oli laadittu taloyhtiön ”[asukkaan opas](#)”, jossa kerrotaan taloyhtiön hallinnosta (esim. hallituksen jäsenet, hallituksen ja isännöitsijän tehtävät) ja yhteisistä pelinsäännöistä taloyhtiössä (16 puolesta). Tämän keskustelijan mukaan oppaan laatiminen oli vaatinut työtä, mutta opas oli käytännössä helpottanut huomattavasti taloyhtiön hallintoa.

Osallistajat ehdottivat myös taloyhtiöiden [kotisivujen ja/tai sosiaalisen median](#) käyttöä taloyhtiön viestinnässä (23 puolesta/1 vastaan). Myös taloyhtiön kotisivujen kautta tapahtuvan viestinnän todettiin edellyttävän suunnittelua ja työnjaosta sopimista. Toisaalta kiinnitettiin huomiota siihen, että kaikilla taloyhtiöiden osakkailta ei ole internetiä ja varsinkin iäkkäimmille osakkaille tietojen etsiminen taloyhtiön kotisivuilta voi olla vaikeaa. Osakkaille jaettaville paperitiedotteille ja taloyhtiön ilmoitustaululla ilmoittamiselle on siten osallistujien mielestä edelleen tarvetta. Postitse toimitettavien tiedotteiden todettiin myös menevän perille usein tehokkaammin.

Taloyhtiön kotisivujen kautta tapahtuvaa viestintää esitettiin keinona, joka voisi tehokkaasti täydentää jo käytössä olevia viestintäkeinoja. Lisäksi taloyhtiön kotisivujen tai sosiaalisen median käytön todettiin helpottavan ja lisäävän myös asukkaiden/osakkaiden välisiä keskusteluja erityisesti suuremmissa taloyhtiöissä. Toisaalta todettiin, ettei esim. sosiaalisen median kautta käytävän keskustelun tulisi johtaa siihen, että taloyhtiön hallitusten jäsenten tulisi jatkuvasti olla tavoitettavissa tai vastaamassa välittömästi osakkaiden kysymyksiin. Lisäksi esitettiin, että viestinnän järjestämisestä olisi hyvä keskustella ja päättää taloyhtiön yhtiökokouksessa erityisesti silloin, kun otetaan käyttöön uusia viestintäkanavia (esim. kotisivut).

[Kysely asukkaille viestinnästä.](#) (7 puolesta) Eräs osallistuja suositteli, että taloyhtiöt tekisivät asukaskyselyn jossa osakkaat/asukkaat voivat itse määrittää sen, miten he haluavat saada tietoa asunto-osakeyhtiön asioista. Vastausten perusteella taloyhtiöt voisivat ottaa käyttöön useampia rinnakkaisia tiedottamistapoja (esim. sosiaalinen media, tiedotteet, ilmoitustaulun käyttö, sähköposti, kotisivut).

Viestinnän tarpeeseen vaikuttaa myös se, mitä taloyhtiössä tapahtuu. Esimerkiksi suurimpien remonttien aikaan ja mittavia hankintoja tehtäessä asukkaiden tiedontarve on suurempi ja ”hiljaisina” kausina vähempikin tiedottaminen riittää.

[Viestinnän osaajia mukaan hallitustyöskentelyyn.](#) (7 puolesta) Eräs osallistuja arvioi, että osakkaat valitsevat taloyhtiöiden hallitukseen henkilöitä pääasiassa teknisen osaamisen perusteella. Teknisen osaamisen lisäksi toimiva hallitustyöskentely edellyttää kuitenkin myös muun muassa viestintäosaamista. Osallistujien mukaan tehokas ja oikea-aikainen viestintä mahdollistaa avoimen keskustelun ja läpinäkyvän päätöksenteon. Hyvä hallituksen puheenjohtaja ei välttämättä ole paras tekninen asiantuntija, vaan paras viestijä, joka pystyy samaan selvyuden monitahoisiin asioihin.

## *Keskustelun ohjaajien ehdotukset syksyn 2013 kyselyiden perusteella:*

[Suositus tilikauden aikaisesta viestinnästä.](#) (45 puolesta/8 vastaan) Verkkokeskustelussa arvioitiin ehdotusta tilikauden aikaisen viestinnän parantamisesta laatimalla suositus taloyhtiön viestinnästä yhtiökokousten välillä. Ehdotuksen mukaan suosituksella edistettäisiin suunnitelmallista, tehokasta ja yksinkertaisesti järjestettävää viestintää. Suositukseen perustuvassa viestintäsuunnitelmassa määriteltäisiin taloyhtiön viestinviejät, viestinnän kohderyhmät, viestinnän määrällinen ja sisällöllinen taso sekä käytettävät viestintävälineet.

Suositukseen perustuvalla tiedottamisvelvollisuudella voitaisiin välttää tarpeettomia kuluja ja hallituksen ja isännöitsijän työmäärän tarpeetonta kasvua. Suositus ei pakottaisi kaikkia taloyhtiöitä viestinnän järjestämiseen tietyllä tavalla, vaan viestinnästä voitaisiin edelleen päättää kunkin taloyhtiön tarpeiden mukaan. Eräs osallistuja kommentoi viestintäsuosituksen laatimista seuraavasti:

*”Viestintäsuunnitelman tulee todellakin olla vain suositus, sillä se lisää vain byrokratiaa. Tiedotus voi toimia taloyhtiöissä ilman pakollista viestintäsuunnitelmaakin.”*

Keskustelussa kannatettiin ennakoivaa suunnittelua tilikauden aikaisen viestinnän osalta. Toisaalta todettiin, ettei vielä ole käytössä yleisesti tunnettua suositusta tilikauden aikaisesta viestinnästä. Suositusta pidettiin tärkeänä siksi, että taloyhtiöiden hallitustyöskentelyä hoidetaan pääasiassa vapaa-ajalla ”maallikkovoimin”. Siten viestinnän järjestämistä helpottaisi, jos hallitusten käytössä olisi valmis suositus tilikauden aikaisesta viestinnästä. Suositukseen perustuva viestintäsuunnitelma mahdollistaisi keskustelijoiden mukaan yhtenäisten käytäntöjen muodostumisen ja tilikauden aikaisen viestinnän jatkuvuuden myös silloin, kun taloyhtiön hallitus ja/tai isännöitsijä vaihtuvat. Osa keskustelijoista mainitsi nimenomaisesti, että asiasta ei tarvita lain tasoista sääntelyä. Hallituksen lakisäätöiden tehtävien lisäämisen todettiin käytännössä vähentävän osakkaiden halukkuutta osallistua hallitustyöskentelyyn.

Osa keskustelun osallistujista oli sitä mieltä, ettei suosituksen laatiminen ole riittävä keino tilikauden aikaisen viestinnän parantamiseksi. Näiden osallistujien mukaan taloyhtiön hallitukselta voi puuttua tehokkaat kannustimet noudattaa suosituksia ja/tai hyvää hallintotapaa. Tilikauden aikaisen viestinnän sisältöä ja tehtävienjakoa koskeva lain tasoinen sääntely olisi näiden osallistujien mielestä riittävän tehokas keino viestinnän parantamiseksi.

Osa keskustelijoista totesi, että asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiön asioita hoitamaan valitaan yhtiökokouksessa hallitus, joka tarvittaessa palkkaa isännöitsijän. Näiden keskustelijoiden mukaan osakkaiden tekemillä henkilövalinnoilla voidaan varmistua riittävästä tilikauden aikaisesta viestinnästä ja siitä, että hallituksen tekemisiin voidaan luottaa. Lisäksi nämä keskustelijat viittasivat osakkaan kyselyoikeuteen yhtiökokouksessa.



*Pakollinen viestintäsuunnitelma asunto-osakeyhtiölakiin.* (17 puolesta/15 vastaan) Keskustelun osallistujia pyydettiin arvioimaan ehdotusta, jonka mukaan asunto-osakeyhtiölaissa pitäisi säätää pakollisesta viestintäsuunnitelmasta ainakin suuremmissa taloyhtiöissä (vähintään 30 osakehuoneistoa). Käytännössä suuremmissa taloyhtiöissä vain pieni osa osakkaista osallistuu aktiivisesti taloyhtiön hallintoon. Tällöin pakollinen viestintäsuunnitelma voisi olla tarpeen passiivisten osakkaiden kannalta sekä taloyhtiön hallituksessa olevien osakkaiden ja isännöitsijän roolien ja vastuun selventämiseksi. Yleiseen muotoon kirjoitetusta vaatimuksesta ei aiheutuisi tarpeettomia kuluja taloyhtiöille eivätkä ne muuttaisi vastuusuhteita.

Osallistujat arvioivat, että pakolliseen viestintäsuunnitelmaan perustuva tilikauden aikainen viestintä voisi kannustaa osakkaita osallistumaan päätöksentekoon taloyhtiöissä. Viestintäsuunnitelman toivottiin selventävän tiedottamisen rooleja ja työnjakoa hallituksen ja isännöitsijän välillä. Toisaalta todettiin, että erityisesti suurissa taloyhtiöissä viestintä on haastavaa ja viestinnän lisääminen myös lisää viestinnän kysyntää ja tarvetta. Osallistujat olivat huolissaan hallituksen työmäärän kasvusta. Pakollisen viestintäsuunnitelman arvioitiin johtavan myös siihen, että taloyhtiössä otetaan käyttöön tarjolla oleva valmis suunnitelma, joka ei välttämättä vastaa taloyhtiön viestintätarpeita. Viestinnän ongelmana todettiin toisinaan olevan myös, että osakkaiden odotukset eivät ole realistisia.

*Yleissäännös tilikauden aikaisesta viestinnästä lakiin.* (17 puolesta/14 vastaan) Osallistujia pyydettiin arvioimaan ehdotusta, jonka mukaan asunto-osakeyhtiölaissa pitäisi säätää yhtiökokousten välisen ajan viestinnästä asioissa, jotka vaikuttavat olennaisesti huoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin. Ehdotuksen taustalla oli arvio siitä, että osassa taloyhtiöistä osakasryhmien väliset suhteet ja osakkaiden ja hallituksen ja/tai isännöitsijän väliset suhteet voivat olla sellaiset, että vapaaehtoisuuteen perustuva viestintäsuositus ei riitä.

Viestintää koskevan yleissäännöksen tulisi ehdotuksen mukaan olla niin yleisesti muotoiltu, että se tukee hyvin toimivien yhtiöiden viestintää (ei edellytä muutoksia) ja antaa puutteellisesti viestivän yhtiön osakkaalle, hallituksen jäsenelle ja isännöitsijällä keinoja ja kannustimia viestinnän parantamiseen. Ehdotusta kannattivatkin erityisesti sellaiset osallistujat, joiden taloyhtiöissä oli ollut ongelmia tiedonsaannissa. Keskustelun osallistujat totesivat toisaalta, että liian yleisiä säännöksiä varottava, sillä tulkinnanvaraisuus voi olla syy olla viestimättä. Toisaalta pidettiin tärkeänä sitä, että tilikauden aikaista viestintää koskeva säännös rajataan koskemaan vain asumisen tai asumiskustannusten kannalta olennaisia asioita. Liika tiedottamisen lisääminen johtaisi tarpeettomiin kustannuksiin ja vaikeuttaisi olennaisten tietojen saamista asukkaiden ja osakkaiden tietoon.

Viestintää koskevan säännöksen sijaan ehdotettiin, että taloyhtiöissä pidettäisiin joko säännöllisesti tai olennaisiin tapahtumiin liittyen asukasilloja, joissa tiedotettaisiin ja keskusteltaisiin asumisen ja asumiskustannusten kannalta olennaisista asioista. Tätä tiedottamistapaa pidettiin kuitenkin puutteellisena, koska käytännössä kaikilla taloyhtiön asukkailla ja osakkailla ei ole mahdollisuutta osallistua asukasilloihin. Kun isännöitsijä tai hallitus tiedottaa tärkeistä asioista, on varmistettava, että kaikki osakkaat/asukkaat saavat saman tiedon kirjallisesti.



## 3 Taloyhtiön hallinto

### 3.1 Tausta

Taloyhtiön johtamisen tavoitteita ovat hyvä asumisviihtyisyys, hinta-laatusuhteessa hyvät kiinteistöpalvelut ja edulliset asumiskustannukset sekä kiinteistön, rakennuksen ja osakehuoneistojen arvon säilyttäminen ja lisääminen. Tavoitteisiin pyritään suunnitelmallisella ja kustannustehokkaalla kiinteistönhoidolla, kunnossapidolla ja kehittämisellä, riittävillä ja hyvillä kiinteistönhuolto-, isännöinti- ja muilla palveluilla sekä hyvällä viestinnällä. Tavoitteiden toteuttamiseen tarvitaan motivoitunut ja sitoutunut johto, jolla on riittävät resurssit (ajankäyttö, osaaminen) ja kannustimet (ml. kompensaaion).

Asunto-osakeyhtiölain lisäksi saatavana on yleisesti käytettyjä suosituksia mm. taloyhtiön hyvästä hallintotavasta sekä ohjeita isännöitsijän valitsemisesta, peruskorjauksista ja strategiasta.

Käytännössä syksyn 2013 kyselypalautteen mukaan suuri osa osakkaista on tyytymättömiä taloyhtiön hallintoon. Hallituksen työtä ei usein arvosteta taloyhtiöissä riittävästi ja hallituksen jäsenille maksettavat palkkiot eivät yleensä vastaa tehtävän vaativuutta, vastuuta ja työmäärää taloyhtiön elinkaaren eri vaiheissa. Osakkaat eivät tiedä tarpeeksi hallituksen jäsenten vastuusta, toimenkuvasta ja tehtävän vaativuudesta ja sen hoitamiseen kuluva ajasta.

### 3.2 Yhteenveto verkkokeskusteluista

Taloyhtiön hallinnon kehittäminen keräsi eniten ideoita ja kommentteja. Huomattava osa tähän keskusteluun osallistuneista oli tyytymättömiä taloyhtiön johtamiseen. Kannatusta saivat ehdotukset, joilla voitaisiin parantaa johdon toiminnan avoimuutta, lisätä hallitustyön arvostusta ja kiinnittää johdon huomiota suunnitelmalliseen kiinteistönpiintoon.

Osallistujien mukaan taloyhtiötä koskevien tietojen saatavuuden parantaminen ja hallitustyön arvostuksen lisääminen viestintää tehostamalla edistäisivät taloyhtiön hyvää hallintoa. Lisäämällä sekä taloyhtiön sisäistä, että ulkopuolista viestintää voitaisiin käytännössä selventää myös hallituksen jäsenten oikeuksia ja velvollisuuksia sekä osakkeenomistajien vaikutusmahdollisuuksia osallistujien toivomalla tavalla.

Osallistujien mukaan onnistuneet henkilövalinnat ovat keskeinen tekijä hallitustyön sujuvuuden ja arvostuksen kannalta. Hyvän hallinnon edistäminen taloyhtiöissä voi edellyttää myös osakkaiden aiempaa aktiivisempaa osallistumista päätöksentekoon. Toisaalta ehdotukset hallituksen jäsenten palkkion korottamiseksi eivät saaneet kannatusta. Osallistujien mukaan hallituksen jäsenyys on tärkeä luottamustoimi, jonka hoitaminen edellyttää kiinnostusta taloyhtiön asioista ja niiden hoitamisesta. Osallistujat kannattivat myös isännöintipalvelujen laadun kehittämistä siten, että isännöitsijöiltä edellytettäisiin tiettyä koulutusta, isännöitsijöiden koulutusmahdollisuuksia parannettaisiin tai isännöitsijöiden toiminnan valvontaa tehostettaisiin.

Useat osallistujat kannattivat ehdotusta, jonka mukaan laissa olisi rajoitettava valtuutetun (erityisesti yhtiön johdon) oikeutta edustaa osakkaita yhtiökokouksessa valtakirjoilla. Vuonna 2010 voimaan tulleessa uudessa asunto-osakeyhtiölaissa luovuttiin aiemman lain mukaisen ns. ”äänileikkurisäännöksen” soveltamisesta eri omistajien valtakirjojen perusteella edustettujen osakkeiden yhteismäärään sekä esteellisyysäännösten soveltamisesta osakkaan lisäksi valtuutettuun. Kummankin muutoksen tarkoituksena oli helpottaa valtuutetun käyttämistä yhtiökokouksessa. Keskustelupalautteen pohjalta on arvioitu olevan tarve muuttaa asunto-osakeyhtiölakia aiempaa lakia vastaavasti siten, että esteellisyysäännöksiä sovellettaisiin myös valtuutukseen. Tällöin valtuutetun henkilökohtainen intressiristiriita aiheuttaisi esteellisuuden osallistua päätöksentekoon yhtiökokouksessa valtuutuksen perusteella edustetuilla osakkeilla. Ehdotus rajoittaisi epäasianmukaista valtakirjojen keräämistä esimerkiksi vastuuvapauteen, vahingonkorvauskanteeseen tai rangaistusvaatimukseen liittyvissä tilanteissa sekä päätettäessä remonteista, uudistuksista ja autopaikkasäännöistä. Toisaalta aiempaa lakia vastaavan äänileikkuria koskevan säännöksen palauttaminen rajoittaisi liiaksi osakkeenomistajan oikeutta käyttää valtuutettua yhtiökokouksessa sinänsä asianmukaisin perustein. Keskustelun perusteella on edelleen tarve kannustaa osakkaita osallistumaan aktiivisesti yhtiökokouksen päätöksentekoon ja käyttämään lain mukaisia oikeuksiaan yhtiössä. Osallistujien esittämien ongelmatilanteiden ratkaisemiseksi arvioidaan myös tarvetta rajoittaa taloyhtiön johdon oikeutta valtakirjojen keräämiseen esimerkiksi äänileikkuria koskevalla säännöksellä. Tämä selventäisi keskusteluun osallistujien toivomalla tavalla myös yhtiökokouksen päätösvaltaa suhteessa yhtiön toimivaan johtoon.

Osallistujat pääosin kannattivat rakennusalan asiantuntemuksen käytön lisäämistä taloyhtiön johdossa joko ottamalla rakennusalan asiantuntija mukaan hallitustyöhön tai edellyttämällä ainakin suuremmilta taloyhtiöiltä rakennusalan asiantuntijan laatimaa kunnossapitotarveselvitystä. Toisaalta ehdotus taloyhtiön strategian laatimisesta ei saanut merkittävää kannatusta. Tämä saattoi johtua siitä, että taloyhtiön toimintaa ja kehittämistä koskevista periaatteista ja suunnitelmista käytetty ”strategia” -ilmaisu tuntui keskustelijoista vieraalta ja strategian ymmärrettiin tarkoittavan taloyhtiön ulkopuolisen tahon laatimaa suunnitelmaa. Toisaalta osa keskustelijoista kannatti osakkaiden aktiivisempaa osallistumista taloyhtiön toimintaa ja tavoitteita koskevaan keskusteluun ja päätöksentekoon.

## Keskustelussa esitettiin ja arvioitiin muun muassa seuraavia keinoja taloyhtiön hallinnon parantamiseksi:

### *Osallistujien ehdotukset:*

[Valtakirjojen keräämisen rajoittaminen.](#) (39 puolesta/5 vastaan) Eräät osallistujat ehdottivat asunto-osakeyhtiölakia muutettavaksi siten, että laissa rajoitettaisiin oikeutta kerätä valtakirjoja yhtiökokousta varten. Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain yhtiökokouksen äänimäärää koskevaa rajoitusta sovelletaan kunkin edustetun osakkaan osalta erikseen, joten useampaa osakasta edustavan valtuutetun käytettävissä oleva äänimäärä voi ylittää 20 prosenttia kokouksessa edustettujen osakkaiden äänimäärästä. Lisäksi kiinnitettiin huomiota siihen, että voimassa olevan lain mukaan osakkaan valtuutetun esteellisyyttä ei oteta huomioon esteellisyyssäännöksiä sovellettaessa. Eräiden keskustelijoiden taloyhtiöissä yksittäinen osakas tai isännöitsijä oli valtakirjoja keräämällä saanut yhtiökokoukseen huomattavan äänenenemmistön, minkä johdosta yhtiökokouksessa oli päädytty tälle osakkaalle edullisiin päätöksiin.

Ehdotus valtakirjojen keräämisen rajoittamisesta sai kannatusta. Toisaalta todettiin, että valtakirjojen keräämisestä johtuvia ongelmia voidaan välttää siten, että mahdollisimman moni osakas itse osallistuu yhtiökokoukseen. Erityisesti vanhempien tai muualla asuvien osakkaiden osalta tämä voi kuitenkin olla käytännössä vaikeaa. Lisäksi todettiin, että suuri osa osakkaista ei ole kiinnostunut osallistumaan aktiivisesti päätöksentekoon yhtiössä. [ks. myös vastaava idea: [Liiallinen valtakirjojen keruu estettävä lailla.](#) (12 puolesta/1 vastaan)]

[Isännöitsijälle vähimmäiskoulutuspakko.](#) (33 puolesta/3 vastaan) Eräs osallistuja ehdotti vähimmäiskoulutuspakkoa isännöitsijöille. Osallistujan mukaan osalla isännöitsijöistä puuttuu alan koulutus ja näiden isännöitsijöiden osaaminen on puutteellista.

Keskustelussa todettiin, että isännöintialalla on jo nykyisin pula työntekijöistä ja koulutuspakko vaikeuttaisi tilannetta. Lisäksi todettiin, että isännöitsijän valinta kuuluu hallitukselle, jonka tehtävänä on valita sopiva isännöitsijä hoitamaan laissa säädettyjä isännöitsijän tehtäviä. Isännöitsijän koulutuspakko ei osallistujien mukaan takaa sitä, että taloyhtiön hallitus valitsee yhtiölle sopivan isännöitsijän. Erikokoisten ja erilaisten taloyhtiöiden tarpeiden todettiin myös isännöintipalveluiden osalta poikkeavan toisistaan.

Erään osallistujan mukaan isännöintiin liittyvän osaamisen vähimmäiskriteerit pitäisi määritellä selkeämmin. Isännöinnin ammattitutkintoja on nyt monia, eikä niiden perusteella välttämättä saa yhtenäistä kuvaa isännöitsijöiden ammattitaidosta. Isännöitsijän koulutusta koskevien kriteerien selkeyttäminen helpottaisi isännöitsijän valinnassa, jos eri palveluntarjoajien koulutustasoa voisi vertailla.

Isännöitsijöille pakollisen koulutuksen sijaan ehdotettiin myös isännöintialan koulutuksen kehittämistä. Lisäksi todettiin, että käytännössä isännöitsijällä tai isännöintipalvelun tarjoajalla on oltava kiinteistönhuollon lisäksi myös monipuolista taloushallinnon ja viestinnän osaamista.

Hyvä hallintotapa -suositus pakolliseksi suuremmissa taloyhtiöissä. (32 puolesta/4 vastaan) Taloyhtiön hallintoa koskevassa keskustelussa ehdotettiin, että taloyhtiön hyvää hallintoa koskeva suositus muutettaisiin pakolliseksi yli 30 osakehuoneiston taloyhtiöissä. Nykyinen Kiinteistöliiton ja Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasiantuntijat AKHA:n laatima hyvä hallintotapa -suositus täydentää lakisääteisiä menettelyjä ja toimintatapoja, selkiyttää toimijoiden rooleja sekä lisää taloyhtiön hallinnon ennakoitavuutta ja avoimuutta. Toisaalta keskustelussa viitattiin myös pienten taloyhtiöiden hallinnossa ilmeneviin ongelmiin ja todettiin, että hyvää hallintotapaa tulisi noudattaa myös näissä taloyhtiöissä.

Hyvää hallintotapaa koskevaa pakottavaa sääntelyä vastustettiin sillä perusteella, että yksityiskohtainen hallintoa koskeva sääntely voi vähentää kiinnostusta asettua ehdolle taloyhtiön hallitukseen. Lisäksi kiinnitettiin huomiota siihen, että hyvää hallintoa taloyhtiöissä voidaan ja tulee edistää ensisijaisesti sopivilla henkilövalinnoilla sekä hallituksen että isännöitsijän osalta.

Hallituksen toiminta. (30 puolesta/3 vastaan) Keskustelussa ehdotettiin, että hallituksen jäsenten ja varajäsenten oikeudet ja velvollisuudet tulisi määritellä tarkemmin. Erityisesti kiinnitettiin huomiota siihen, että hallituksen jäsenen tulee saada tiedot hallituksen kokouksista ja niiden päätöksistä.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan varajäsenellä on oikeus osallistua hallituksen kokoukseen silloin, kun hän toimii varsinaisen jäsenen tilalla. Hallitus voi kuitenkin päättää, että muukin kuin hallituksen jäsen saa olla läsnä kokouksessa (AOYL 7:5.2 §). Osa keskustelijoista totesi taloyhtiöidensä käytäntönä olevan, että varajäsenet osallistuvat hallituksen kokouksiin myös silloin, kun kaikki varsinaiset jäsenet ovat paikalla eivätkä varajäsenet osallistu hallituksen päätöksentekoon. Tällöin varajäsenet saavat tiedon hallituksen käsittelemistä asioista ja voivat myöhemmin osallistua helpommin päätöksentekoon, kun joku varsinaisista jäsenistä on estynyt. Hallitustyöskentelyn helpottamiseksi suositeltiin myös kirjaamaan hallituksen pöytäkirjaan asiasta riippuen päätöksen lisäksi myös muita tarpeellisia tietoja. Lisäksi todettiin, että hallituksen pöytäkirjat eivät ole julkisia, mutta osakkaalla on oikeus saada tieto hallituksen päätöksestä, joka koskee hänen omistamiinsa yhtiön osakkeisiin perustuvaa oikeutta tai velvollisuutta suhteessa yhtiöön tai toiseen osakkaaseen.

Osassa keskustelijoiden taloyhtiöistä oli luovuttu yhtiöjärjestyksen varajäseniä koskevista määräyksistä, mikä oli käytännössä selkeyttänyt hallituksen toimintaa.

Asunto-osakeyhtiön toimintaa pitäisi opettaa kouluissa. (27 puolesta/3 vastaan) Taloyhtiön hyvän hallinnon kehittämiseksi ehdotettiin, että peruskoulussa voitaisiin opettaa asunto-osakeyhtiön toimintaa, päätöksentekoa ja asumisen pelisääntöjä. Opetusta voitaisiin antaa perustamalla kouluun kuvitteellinen asunto-osakeyhtiö ja käymällä läpi sen vuosikalenteri. Näin nuoret saisivat tulevaisuutta varten tietoa taloyhtiöiden perusasioista. Opetukseen voisivat osallistua myös paikalliset isännöintiliitot sekä kiinteistöyhdistykset. Ehdotusta perusteltiin myös sillä, että suomalaisesta kansallisvarallisuudesta huomattava osa on kiinteistössä, joten asuntovarallisuuden hoitamisen opettaminen olisi

luontevaa ja yhteiskunnan edun mukaista. Ehdotusta kannattaneet keskustelijat arvioivat, että useilla asunto-osakkeenomistajalla on puutteelliset tiedot asunto-osakeyhtiölaista, hyvästä hallinnosta ja asumisen pelinsäännöistä.

[ISA-auktorisoitujen toimistojen valvonta.](#) (23 puolesta/1 vastaan) Keskustelussa ehdotettiin ISA-auktorisoitujen isännöintitoimistojen valvonnan tehostamista. Ehdottajan mukaan harvoilla osakkailla on sellaista laajaa kiinteistöalan tuntemusta, jonka pohjalta isännöitsijän toimia on mahdollista valvoa. Osallistujat pitivät käytännössä merkittävänä puutteena sitä, että asiakkaalta tuleva isännöitsijää koskeva kantelu otetaan valvontamenetelyssä huomioon vain, jos taloyhtiön hallitus esittää sitä yksimielisesti. Käytännön ongelmatilanteissa hallituksella on kiire valita uusi isännöitsijä ja panostaa enemmän isännöitsijän valintaprosessiin kuin kantelun tekemiseen. Osallistujien mukaan isännöitsijän valitseminen on tärkeä ja usein vaikea päätös, koska avointa ja luotettavan tuntuisia auktorisointia, vertailutietoa tai suosituksia ei ole saatavilla. Eräs osallistuja suositteli valitsemaan suuremman isännöintitoimiston, jolla on käytettävissä taloushallinnon asiantuntemusta yhtiön asioiden hoitamiseen. Keskustelussa todettiin, että taloushallinnon asiantuntemus on isännöitsijälle esimerkiksi rakennustekniikan koulutusta tärkeämpiä. Yhtiön talous on ensisijainen, konsultteja rakennusteknisiin töihin voi palkata tarpeen tullen erikseen.

[Hallitus jatkossakin taloyhtiöihin.](#) (14 puolesta/1 vastaan) Osallistujat pääosin vastustivat ehdotusta, jonka mukaan hallituksen valinta ei olisi pakollista kaikissa taloyhtiöissä (ks. esim. Isännöintiliiton blogi, <http://pihaparlamentti.fi/2014/05/hallitukset-haudataan-historiaan/>). Osallistujien mukaan asunto-osakeyhtiölain mukainen hallintomalli, jossa osakkaat valitsevat hallituksen jäsenet ja hallitus valitsee isännöitsijän, on hallintoon liittyvien tehtävien ja vastuiden jaon kannalta toimiva. Erään osallistujan mukaan parempi ratkaisu mahdollisissa ongelmatilanteissa olisi pienentää hallituksen kokoa ja varmistaa, että hallituksen käytössä on tarvittaessa myös ulkopuolista teknistä asiantuntemusta (esim. tekninen tukiryhmä).

[Asunto-osakeyhtiön purkaminen.](#) (1 puolesta/1 vastaan) Erään osallistujan arvion mukaan Suomessa on melko monta asunto-osakeyhtiömuotoista paritaloa, joiden purkaminen ja muuttaminen hallinnanjakosopimukseen perustuviksi olisi järkevää. Asunto-osakeyhtiön purkaminen aiheuttaisi tämän osallistujan mukaan yleensä merkittäviä veroseuraamuksia sekä osakkaille että yhtiölle. Osallistuja ehdotti arvioitavaksi mahdollisuutta säätää erikseen asunto-osakeyhtiön purkamisesta ja sen verotuksesta. Ehdotusta kannattaneen osallistujan mukaan pienet erillistaloyhtiöt ja paritalot kannattaisi ehdottomasti purkaa. Verkkokeskustelun tarkoituksena oli arvioida tarvetta ja vaihtoehtoja pääasiassa asunto-osakeyhtiölain, hyvää hallintoa ja viestintää koskevien suositusten sekä hallinnollisten toimien kehittämiseksi. Mahdollisen verolainsäädännön muutostarpeen arvioiminen ei kuulu oikeusministeriön toimialaan.

## *Keskustelun ohjaajien ehdotukset syksyn 2013 kyselyiden perusteella*

*Rakennusalan asiantuntija mukaan hallitustyöhön.* (40 puolesta/5 vastaan) Syksyn 2013 kyselypalautteen pohjalta ehdotettiin, että taloyhtiön käytettävissä tulisi olla riippumaton rakennusalan asiantuntija ainakin suurten remonttien suunnittelun, toteutuksen ja vastaanottamisen ajan. Kustannuksiltaan suurten, rakennuksen ja huoneistojen käytettävyyteen ja käyttökustannuksiin merkittävästi vaikuttavan remontin järjestäminen edellyttää käytännössä aina sellaista kiinteistöalan ja projektinjohtamisen asiantuntemusta, jota taloyhtiön hallituksessa ei yleensä ole. Riippumatonta asiantuntijaa käyttämällä voidaan säästää monin tavoin remonttikuluissa, välttää hankkeen viivästyminen sekä epämiellyttäviä yllätyksiä remontin aikana ja sen jälkeen.

Osa keskustelijoista piti rakennusalan asiantuntijan käyttämistä suuremmissa korjaushankkeissa itsestään selvänä. Erityisesti korostettiin, että asiantuntijaa on käytettävä esimerkiksi suurten rakennushankkeiden alusta lähtien. Toisaalta kiinnitettiin huomiota siihen, että käytettävän asiantuntijan tulisi olla tosiasiaa riippumaton hallituksen jäsenistä ja/tai isännöitsijästä. Taloyhtiön kannalta parhaan asiantuntijan valitsemisen todettiin käytännössä olevan usein vaikeaa. Asiantuntijan käyttämisen todettiin kuitenkin olevan osa taloyhtiön hyvää hallintotapaa myös siten, että esimerkiksi korjaushankkeiden osalta valitaan avoimesti ja kilpailuttamalla taloyhtiön kannalta paras asiantuntija tai asiantuntijat. Myös tämän keskustelun yhteydessä toivottiin osakkaiden aktiivista osallistumista päätöksentekoon yhtiökokouksissa.

*Parannetaan taloyhtiöitä koskevien tietojen saatavuutta.*(33 puolesta/5 vastaan). Keskusteluohjaajien ehdotuksen mukaan taloyhtiön hyvää hallintoa edistäisi yhtiön rakennuksia ja taloutta koskevien julkisten toimintakertomus- ja tilinpäätöstietojen esilläpito verkossa, jolloin yhtiön talous ja korjaustarve vaikuttavat selvemmin osakehuoneistojen arvoon. Tällöin osakkailla olisi suurempi intressi osallistua aktiivisesti yhtiökokouksiin ja seurata taloyhtiön johdon toimintaa. Nykyisin taloyhtiön heikompi talous ja näköpiirissä olevat remonttitarpeet eivät yleensä vaikuta täysimääräisesti osakehuoneistojen arvoon (kauppahintoihin), mikä ei kannusta osakkaita edistämään taloyhtiön suunnitelmallista kiinteistönpitoa. Jos nykyisinkin yhtiökokoukselle vuosittain annettava toimintakertomus ja tilinpäätös sekä tiedot yhtiön peruskorjauksista ja kunnossapitotarpeesta olisivat ainakin suurempien taloyhtiöiden osalta saatavana yhdestä paikasta, kaikkien samankaltaisten ja samalla alueella olevien taloyhtiöiden taloutta ja remonttitarpeita (kunnossapitovelka) voisi helposti vertailla ja ottaa huomioon yksittäisten osakehuoneistojen kauppahinnassa.

Ehdotusta kannattaneet keskustelijat totesivat, että osakkaiden arkaluonteisia tietoja ja liikesalaisuuksia lukuun ottamatta ei ole tarvetta rajoittaa taloyhtiötä koskevien tietojen saatavuutta. Toisaalta todettiin, että eri taloyhtiöiden taloustilannetta ja remonttitarpeita on vaikea verrata keskenään. Osakehuoneiston hintaan vaikuttavat lisäksi muun muassa yhtiön sijainti, asuntojen määrä, kerrosten määrä, märkätilojen määrä sekä toteutustapa. Vaihtoehtona ehdotettiin taloyhtiön toimintakertomuksen kehittämistä.



Hallitustyön arvostuksen lisääminen. (34 puolesta/7 vastaan) Syksyn 2013 kyselypalautteen pohjalta esitettiin, että hallituksen ja sen jäsenten arvostusta voidaan taloyhtiön hyvän hallinnon edistämiseksi lisätä tehostamalla viestintää. Ehdotuksen mukaan taloyhtiön sisäisellä viestinnällä ja yhtiön ulkopuolisella viestinnällä voidaan lisätä osakkaiden tietämystä hallitustyöstä ja osakkaan tärkeimmästä tehtävästä eli aktiivisesta yhtiökokousohallitumisesta hallituksen valinta mukaan lukien, selventää hallitukseen kohdistuvia oikeutettuja odotuksia ja hallitustyön haasteita.

Osa keskustelijoista totesi, että hallitus voi itse lisätä arvostustaan osakkaiden ja asukkaiden keskuudessa, jos se hoitaa yhtiökokouksen päätökset ja tiedottaa niiden vaiheista. Näiden keskustelijoiden mukaan tiedottaminen ei yksin riitä taloyhtiöiden hallinnon kehittämiseksi. Osakkaiden ja asukkaiden ehdotusten huomioonottaminen ja kommentoiminen tilikaudenkin aikana lisää hallituksen arvostusta ja osakkaitten aktiivisuutta olla mukana hyvän asumisen toteutumisessa. Keskustelun perusteella onnistuneet henkilövalinnat ovat keskeinen tekijä hallitustyön sujuvuuden ja arvostuksen kannalta. Hallitustyön arvostuksen lisäämistä kommentoitiin muun muassa seuraavasti:

*”Asiat rullaa ja arvostelua ei esiinny, kun hallitus tiedottaa riittävästi ja ottaa osakkaita mukaan tekemään erilaisia hommia.”*

*”Hallituksen saama arvostus on riippuvainen sen kaikesta toiminnasta. Hallituksen toimintaa arvioidaan sillä, onko se toiminut huolellisesti ja edistänyt taloyhtiön etua. Arvostuksen saamiseksi hallitus ei voi valikoida tehtäviään ja jättää niitä hoitamatta---.”*

Rakennusalan asiantuntijan laatima kunnossapitotarveselvitys suurempiin taloyhtiöihin. (29 puolesta/5 vastaan) Osallistujia pyydettiin arvioimaan ehdotusta, jonka mukaan kunnossapitotarveselvityksen laatimisessa pitäisi käyttää rakennusalan asiantuntijaa, jos taloyhtiössä on vähintään 30 osakehuoneistoa. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole tarkemmin määritelty kunnossapitotarveselvityksen toteutusta eikä sisältöä, mitkä käytännössä vaihtelevat merkittävästi. Syksyn 2013 kyselypalautteen mukaan 2/3 osakkaista, puolet hallituksen jäsenistä ja 2/5 isännöitsijöistä oli sitä mieltä, että kunnossapitotarveselvityksen pitäisi aina olla rakennusalan asiantuntijan tekemä. Pienimmät taloyhtiöt ehdotettiin rajattavaksi vaatimuksen ulkopuolelle, koska yhtiöt ovat hyvin erikokoisia, osakkaat osallistuvat eri tavoin erikokoisten yhtiöiden hallintoon ja pienessä yhtiössä yhden huoneiston osuus selvityskuluista voisi muodostua merkittäväksi.

Keskustelussa todettiin, että rakennusalan asiantuntijoilla (mm. AKK- ja HTT-auktorisoidut tarkastajat) on taloyhtiön hallitusta paremmat tiedot ja kannustimet laatia selkeä kuntoarvio, jossa alustavasti kartoitetaan kunnostusaikataulu ja esitetään arvio kustannuksista. Toisaalta todettiin, että rakennusalan asiantuntijoiden tiedot ja taidot vaihtelevat. Lisäksi viitattiin asiantuntijan käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin ja muutenkin paikoitellen jo korkeisiin asumiskustannuksiin. Erään osallistujan mukaan kunnossapitotarveselvityksen laatimisessa kannattaa yhtiön koosta riippumatta aina käyttää asiantuntijaa. Asiantuntijan laatiman kunnossapitotarveselvityksen todettiin hyödyntävän erityisesti muualla asuvia ja vanhoja osakkaita, jotka voisivat varmistua siitä, että taloyhtiön kiinteistöä hoidetaan asianmukaisesti, vaikka eivät itse pystyisi osallistumaan kunnossapitotarpeen seurantaan ja päätöksentekoon.

Yhtiön ulkopuolisen asiantuntijan käyttämisen lisäksi keskustelussa korostettiin taloyhtiön hallituksen valinnan tärkeyttä. Osallistujien mukaan yhtiön osakkaiden aktiivista osallistumista edellytetään, jotta taloyhtiölle saadaan valittua hallitus, joka on sitoutunut suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon ja kunnossapitotarpeiden selvittämiseen. Lisäksi todettiin, että yhtiökokous on viime kädessä päättävä vastuussa merkittävistä kunnossapitotoimista.

[Rakennusalan asiantuntijan päivittämä kunnossapitotarveselvitys.](#)(7 puolesta/11 vastaan) Asiantuntijan käyttäminen lyhyin väliajoin ilman erityistä syytä aiheuttaisi tarpeettomia kuluja yhtiölle. Tästä johtuen ehdotettiin, että jos vaadittaisiin asiantuntijan laatimaa kunnossapitotarveselvitystä, riittää, että asiantuntija päivittää selvityksen 5/10 vuoden välein (välivuosina hallitus päättää, miten päivitetään).

Keskustelussa todettiin, että kunnossapitotarveselvitys kannattaa päivittää joka vuosi ja hyväksyttävä aina yhtiökokouksessa. Rakennusalan asiantuntijan päivittämän kunnossapitotarveselvityksen vaihtoehtona ehdotettiin, että taloyhtiön osakkaita voitaisiin aktiivoida osallistumaan kunnossapitotarpeiden seurantaan. Jokaiseen osakehuoneistoon voitaisiin esimerkiksi jakaa asunnon käyttöohje sekä tarkastuslista tietyille kohteille. Tätä keinoa voitaisiin lainsäädännön sijaan kehittää osana taloyhtiön hyvää hallintoa ja viestintää. Erällä pienemmän rivitaloyhtiön osakkaalla oli hyviä kokemuksia tällaisesta seurannasta.

[Suositus rakennusalan asiantuntijan laatimasta kunnossapitotarveselvityksestä.](#) (27 puolesta/7 vastaan) Suuremmille (yli 30 osakehuoneistoa) taloyhtiöille pakollisen rakennusalan asiantuntijan laatiman kunnossapitotarveselvityksen vaihtoehtona esitettiin suositusta, jonka mukaan vaadittaisiin rakennusalan asiantuntijan laatimaa kunnossapitotarveselvitystä. Taloyhtiöiden erilaisten hallitus- ja isännöintiresurssien ja remonttitarpeen erilaisuuden vuoksi asiantuntijan vaatimisesta kaikissa tilanteissa voi aiheutua tarpeettomia kuluja taloyhtiölle. Erilaisten tarpeiden huomioon ottaminen olisi suosituksen pohjalta mahdollista, kun jokaisessa taloyhtiössä päätettäisiin tapauskohtaisesti, milloin tarvitaan ulkopuolista asiantuntijaa.

Kunnossapitotarveselvitystä koskevasta keskustelusta kävi ilmi, että ulkopuolista tiedottamista ja taloyhtiön sisäistä viestintää lisäämällä voitaisiin selventää kunnossapitotarveselvityksen tarkoitusta ja sisältöä sekä tehtävänjakoa ja vastuuta kunnossapitotarveselvityksessä mainittujen korjaustarpeiden toteuttamisesta. Edelleen pidettiin tärkeänä osakkaiden aktiivista osallistumista taloyhtiön kiinteistönpidon tavoitteista ja toimenpiteistä päättämiseen.

[Kunnossapitosuunnitelma suurempiin taloyhtiöihin.](#) (19 puolesta/8 vastaan) Syksyn 2013 kyselypalautteen mukaan suuri osa osakkaista ja hallituksen jäsenistä piti tarpeellisenä sitä, että kunnossapitotarveselvityksessä on myös arviot remonttien toteutusajankohdista ja kustannuksista. Palautteen perusteella ehdotettiin kehitettäväksi ainakin suurempien taloyhtiöiden suunnitelmallista kiinteistönpitoa siten, että kunnossapitotarveselvitys laajennettaisiin vähintään 30 osakehuoneiston taloyhtiöissä kunnossapitosuunnitelmaksi, jossa on myös arviot remonttien ajankohdista ja kustannuksista. Jos remontti on tarpeen tehdä pidemmän ajan kuluttua, ei pidä vaatia tarkkaa arviota ainakaan hinnasta, koska sitä ei voi käytännössä antaa mm. rakentamisen suhdanteiden vaihtelun



vuoksi. Rakennusalan asiantuntijan laatima kunnossapitosuunnitelma ja sen toteuttaminen parantaisivat osakehuoneistojen arvon kehitystä. Kunnossapitosuunnitelman tiedot pitäisi antaa myös isännöitsijäntodistuksessa. Suunnitelman käytön yleistyttyä suunnitelman puuttuminen vaikuttaisi negatiivisesti kyseisen yhtiön osakehuoneistojen arvoon. Haasteena on se, että nykyisin taloyhtiön heikompi talous ja näköpiirissä olevat remontitarpeet eivät yleensä vaikuta täysimääräisesti osakehuoneistojen arvoon (kauppahintoihin), mikä ei kannusta osakkaita edistämään taloyhtiön suunnitelmallista kiinteistön-pitoa.

Keskustelussa esitettiin, että kunnossapitosuunnitelmaa tulisi vaatia myös ehdotettua (vähintään 30 osakehuoneiston) taloyhtiötä pienemmissä taloyhtiöissä. Toisaalta esim. muutaman asunnon pientaloyhtiöissä suunnitelman vaatiminen ei välttämättä olisi tarpeen. Suunnitelman tekemisen todettiin maksavan, mutta toisaalta suunnitelmaan perustuvalla kiinteistönpidolla voitaisiin ehkäistä merkittäviäkin tulevia kustannuksia. Lisäksi todettiin, että suunnitelman laatiminen viidelle vuodelle on ainakin vanhimmissa taloyhtiöissä liian lyhyt aika.

[Korostetaan hallituksen puheenjohtajan asemaa.](#) (15 puolesta/20 vastaan) Keskustelun osallistujia pyydettiin arvioimaan ehdotusta, jonka mukaan hallituksen puheenjohtajan asemaa ja arvostusta tulisi korostaa ja sen hoitamisesta maksettavaa palkkiota korottaa.

Osallistujat olivat pääosin sitä mieltä, että hallituksen puheenjohtajuus on tärkeä luottamustehtävä, johon ryhtyminen edellyttää kiinnostusta taloyhtiön asioiden hoitamiseen. Hallituksen puheenjohtajan palkkion nostaminen ei näiden keskustelijoiden mukaan siten ole oikea keino taloyhtiön hallinnon kehittämiseksi. Lisäksi todettiin, että hyvin toimiva hallituksen puheenjohtaja saa ansaitsemansa arvostuksen, eikä hallituksen puheenjohtajan asemaa tai arvostusta ole tarpeen korostaa ulkoisin toimin. Keskustelussa esitettiin muun muassa seuraavat kommentit:

*”Hallituksen puheenjohtajaksi ei pidä houkutelaa rahalla. Nimenomaan pitää olla kiinnostus taloyhtiön asioihin ja niiden hoitamiseen.”*

*”Hyvin toimiva puheenjohtaja saa aina arvostusta. Palkkio voi toki olla esim. 50 % korkeampi kuin jäsenillä, mutta ei se arvostusta takaa.”*

[Taloyhtiön strategia käyttöön.](#) (10 puolesta/11 vastaan) Keskustelun ohjaajien arvion mukaan taloyhtiön johtaminen olisi tehokkaampaa ja suunnitelmallisempaa, jos yhtiö hyväksyisi itselleen kiinteistön ja rakennusten pidon tavoitteet ja strategian. Taloyhtiön strategiassa määritellään selvät linjaukset taloyhtiön kehittämiseksi ja johtamiseksi, mikä ainakin pidemmällä aikavälillä vaikuttaa myönteisesti taloyhtiön talouteen, kiinteistön ja rakennusten kuntoon, asumisviihtyisyyteen ja helpottaa osakkaiden ja asukkaiden aktiivista osallistumista yhteisten asioiden hoitoon.

Eräs keskustelija piti strategian laatimista ongelmallisena, mikäli strategian laatisi yhtiön ulkopuolinen asiantuntija. Ulkopuolisen asiantuntijan laatimassa strategiassa ei välttämättä otettaisi huomioon osakkaiden etua ja taloyhtiön kiinteistöjen kehittämistä. Ehdotusta täydennettiin ylläpitäjien toimesta toteamalla, että taloyhtiön strategia laaditaan

yhdessä taloyhtiön osakkaiden ja asukkaiden kanssa. Kyse ei siten ole ulkopuolisen asiantuntijan teknisestä arviosta, vaan strategian laatiminen lähtee siitä, että asukkailta ja osakkailta kysytään, miten taloyhtiötä halutaan kehitettävän. Tältä pohjalta strategiassa otetaan kantaa yhtiön asioiden hoitoon ja palveluihin, rakennusten ylläpitoon ja turvallisuuskysymyksiin. Eräs keskustelija ehdotti, että strategian sijaan voitaisiin puhua mieluummin esimerkiksi taloyhtiön toimintasuunnitelmasta. Tällaisen toimintasuunnitelman tulisi olla yhtiökokouksen hyväksymä. Hieman suositumpi oli ehdotus [suosituksetta, jonka mukaan vähintään 30 osakehuoneiston taloyhtiöllä tulisi olla kiinteistön ja rakennuksen pidon strategia](#) (15 puolesta/5 vastaan).

[Hallituksen jäsenten palkkioiden korottaminen.](#) (19 puolesta/19 vastaan). Syksyn 2013 kyselypalautteen perusteella ehdotettiin, että hallituksen jäsenten palkkioita tulisi korottaa kasvavan vastuun vuoksi ainakin kiinteistön, rakennuksen ja osakehuoneistojen käytön ja käyttökustannusten kannalta merkittävien remontti- ja muiden hankkeiden ajaksi. Ehdotusta kannattaneet keskustelijat totesivat, että vastuut, ajankäyttö ja palkkiot eivät heidän taloyhtiöissään ole oikeassa suhteessa. Asia haluttiin kuitenkin jättää yhtiökokouksen päätöksen varaan.

Eräs osallistuja selvitti oman taloyhtiönsä käytäntöä, jossa taloyhtiön budjetissa oli vain yksi summa hallituksen palkkiolle. Hallitus päätti kokouksessaan kyseisen tilikauden ajalta kuinka summa jaetaan jäsenten kesken. Hallituksen jäsenet olivat kyseisessä taloyhtiössä eri alojen ammattilaisia ja selvitystyö (kokousten ulkopuolinen työ) kuormitti eri jäseniä eri tavalla. Usein muu työ vei paljon enemmän aikaa kuin kokoukset. Tämä oli toimiva ratkaisu.

## 4 Erimielisyydet taloyhtiössä

### 4.1 Tausta

Syksyn 2013 kyselyiden perusteella kolmanneksella osakkaista on toistuvia riitoja taloyhtiössä ja riitujen määrä ei ole ainakaan vähentynyt uuden asunto-osakeyhtiölain tultua voimaan heinäkuussa 2010. Noin viidenneksessä hallituksen jäsenten taloyhtiöistä on syksyn 2013 kyselyiden perusteella toistuvia riitoja tai erimielisyyksiä.

Osakkaiden väliset erimielisyydet koskevat yleensä osakehuoneistojen ja/tai yhteisten tilojen käyttöä ja remontointia. Osakkaiden ja taloyhtiön väliset riidat koskevat yleensä osakkaiden yhdenvertaista kohtelua, kunnossapitovastuun jakoa, osakkaan vastikkeenmaksuvelvollisuutta ja puutteellista tai virheellistä johtamista.

### 4.2 Yhteenveto verkkokeskustelusta

Useat osallistujat kannattivat ehdotusta, jonka mukaan erimielisyyksiä taloyhtiössä voidaan vähentää parantamalla taloyhtiön sisäistä viestintää. Käytännössä erimielisyydet johtuvat usein siitä, että osapuolet eivät tunne tarpeeksi hyvin asumisen pelinsääntöjä, jotka perustuvat lakiin, yhtiöjärjestykseen, taloyhtiön järjestyssääntöihin ja päätöksiin. Toisaalta aktiivinen tiedottaminen asumisen ja asumiskustannusten kannalta merkittävistä asioista lisäisi keskustelijoiden mukaan luottamusta taloyhtiön johtoon. Viestinnän kehittämisen haasteena mainittiin erityisesti hallituksen ja isännöitsijän työmäärä.

Useat osallistujat kannattivat asunto-osakeyhtiölakia koskevan internet-foorumien perustamista. Tällaisessa foorumilla lakimiehet ja asiantuntijat vastaisivat asunto-osakeyhtiölakia koskeviin kysymyksiin. Osallistujien mukaan keskustelu lisäisi osaamista ja vähentäisi riitoja. Oikeusministeriöllä on tällainen verkkosivu ([www.kysyasunto-osakeyhtiolaista.fi](http://www.kysyasunto-osakeyhtiolaista.fi)). Sivun ylläpitäminen ei kuitenkaan kuulu ministeriön perustehtäviin eikä ylläpitoon ole käytettävissä palveluntarpeeseen nähden riittäviä henkilöresursseja.

Erimielisyyksien sovittelun edistäminen ja kiinteistöalan asunto-osakeyhtiöriitalautakunnan perustaminen saivat myös kannatusta. Osallistujien mukaan taloyhtiöriitujen ratkaiseminen tuomioistuimessa on usein liian raskas ja pitkäkestoinen menettely. Osallistujat pitivät mahdollisen sovittelu- tai riidanratkaisuelimen riippumattomuutta ja asiantuntemusta keskeisinä edellytyksinä erimielisyyksien ratkaisemiselle. Taloyhtiöriitujen käsittelyä kuluttajariitalautakunnassa pidettiin ongelmallisena menettelyn keston johdosta.

**Keskustelussa esitettiin ja arvioitiin muun muassa seuraavia keinoja erimielisyyksien vähentämiseksi ja niiden ratkaisemiseksi taloyhtiöissä.**

***Keskustelijoiden ehdotukset:***

[Foorumi asunto-osakeyhtiölakia koskevalle keskustelulle.](#) (50 puolesta/1 vastaan) Osa keskustelun osallistujista toivoi internetsivua, jossa lakimiehet ja asiantuntijat vastaisivat asunto-osakeyhtiölakia koskeviin kysymyksiin. Näiden osakkaiden mukaan keskustelu lisäisi osaamista ja vähentäisi riitoja. Tarvittaessa tällainen palvelu voisi olla vaikka pienellä maksulla toimiva.

Ehdotusta kannattaneet osallistujat totesivat, että lakimiehen käyttäminen on usein kallista ja kynnys lakipalveluiden käyttöön korkea. Lisäksi lakimiehen puoleen kääntyminen voi käytännössä tulehduttaa ilmapiiriä taloyhtiössä. Käytännössä voitaisiin siten välttyä monilta riidoilta, jos jostain olisi saatavilla tietoa asunto-osakeyhtiölain tulkinnasta. Eräs osallistuja kommentoi ehdotusta seuraavasti:

*”Olisi erittäin tärkeää saada osakkaille neuvontakanava. Osakkaat tulkitsevat lakia yhtiökokouksessa omien intressiensä mukaisesti. Monilta riidoilta vältyttäisiin, jos jostain saisi puolueettoman tulkinnan asialle.”*

Keskusteluissa viitattiin jo käytössä oleviin neuvontapalveluihin. Kaikki osallistujat eivät näitä kuitenkaan halunneet käyttää. Lisäksi mainittiin oikeusministeriön asunto-osakeyhtiölakia koskeva keskustelupalsta, jonka haasteena on ollut se, että sivuston ylläpitoon ei viime aikoina ole ollut riittäviä henkilöresursseja.

[Lunastuspykälä harkintaan.](#) (6 puolesta/1 vastaan) Keskustelussa ehdotettiin selvennettäväksi asunto-osakeyhtiölain lunastuslauseketta koskevaa säännöstä (AOYL 2 luvun 5). Erään keskustelijan taloyhtiössä oli käynnissä lunastusta koskeva riita, jonka käsittely oli menossa korkeimpaan oikeuteen. Uusi laki tuntui tämän osallistujan mukaan muuttavan käytännöt ja menevän yli vanhan yhtiöjärjestyksen. Mahdolliset lunastusta koskevat riidat ovat ehdotuksen esittäjän mukaan ehkä muita harvinaisempia, mutta sitäkin hankalampia ja taloudellisesti mittavia. Ehdotuksesta ei käynyt tarkemmin ilmi, miten lakia olisi muutettava.

***Keskustelun ohjaajien ehdotukset syksyn 2013 kyselyiden perusteella:***

[Parannetaan taloyhtiön sisäistä viestintää.](#) (66 puolesta/4 vastaan) Keskustelun osallistujia pyydettiin arvioimaan, voidaanko erimielisyyksiä taloyhtiössä vähentää parantamalla taloyhtiön sisäistä viestintää. Käytännössä erimielisyydet johtuvat usein siitä, että osapuolet eivät tunne tarpeeksi hyvin asumisen pelinsääntöjä, jotka perustuvat lakiin, yhtiöjärjestykseen, taloyhtiön järjestyssääntöihin ja päätöksiin.

Ehdotusta kannatettiin ja siihen liittyviä haasteita ja mahdollisuuksia arvioitiin keskustelussa muun muassa seuraavasti:

*”Pidän tiedottamista erittäin tärkeänä. Muutoin toiminnan avoimuus ja läpinäkyvyys eivät toteudu. Niiden avulla vältetään monet väärinkäsitykset ja turhat epäilyt väärinkäytöksistä. Valitettavasti tiedottamisen resurssit ovat vähäiset.---*”

*”Aikakaudella, jolloin jokaisella on mahdollisuus käyttää sosiaalisen median tuomia mahdollisuuksia viestintään, on aika käsittämätöntä kuinka vähän sähköistä interaktiivista viestintää käytetään, isännöitsijän, hallituksen, osakkaiden ja vuokralaisten toimesta taloyhtiöiden sisäisessä viestinnässä.---*”

Taloyhtiön yhtiökokouksessa voidaan käsitellä tilikauden aikaisen viestinnän periaatteita ja ohjeistaa hallitus ja isännöitsijä toimimaan yhtiökokouksen päättämien periaatteiden mukaisesti. Taloyhtiön tavoista riippuen tämä voi edellyttää osakkaiden, joskus suuremmankin joukon aktiivisuutta.

Keskusteluun osallistuneet osakkaat halusivat tietoa myös isännöintisopimuksen mukaisista isännöitsijän tehtävistä, jotta osakkaat voivat seurata, noudattaako isännöintitoimisto sopimusta vai ei.

Taloyhtiön sisäisen viestinnän kehittämisen lisäksi keskustelussa toivottiin, että osakkaat perehtyisivät taloyhtiön asioihin. Keskustelijoiden mukaan tiedottamisella voidaan edistää yhtiön asioiden hoitoa ja ennaltaehkäistä riitoja vain, jos osakkaat seuraavat aktiivisesti yhtiön tiedottamista. Toisaalta todettiin, että osakkailla ja asukkailla voi olla toisistaan poikkeavia tiedontarpeita.

[Edistetään erimielisyyksien sovittelua.](#) (43 puolesta/3 vastaan) Useat osallistujat kannattivat puolueettoman sovittelumenettelyn kehittämistä erityisesti osakkaiden välisien vakavien erimielisyyksien ratkaisemiseksi. Käytännössä osakkaiden väliset erimielisyydet voivat mennä sellaiselle tasolle, että tarvitaan ulkopuolista sovittelijaa. Sovittelu ei ole erityisen tarpeellista eikä käyttökelpoista osakkaan ja taloyhtiön tai yhtiön johdon välisissä erimielisyyksissä. Sovittelu voitaisiin järjestää kiinteistöalan järjestön neuvontapalvelun yhteyteen esimerkiksi siten, että neuvoja tai osapuolet ehdottavat sovittelua, jos pelkkä neuvonta ei riitä. Syksyn 2013 kyselyiden perusteella noin puolet osakkaista ja neljännes hallituksen jäsenistä kannatti viranomaisten ylläpitämää sovitteluelintä osakkaiden ja yhtiön välisten erimielisyyksien ratkaisemiseksi.

Osallistujat pitivät mahdollisen sovitteluelimen riippumattomuutta tärkeänä. Lisäksi sovitteluelimen kokoonpanon toivottiin olevan mahdollisimman laajapohjainen siten, että sovitteluelimen käytössä olisi eri alojen asiantuntemusta ja eri intressiryhmien edustusta. Keskustelussa todettiin, että sovitteluelimen tulisi olla erikoistunut, syvällistä asiantuntemusta omaavaa sekä riippumaton, mutta monipuolisesti asumisen eri osatekijöihin perehtynyt ja syväanalyysiin pystyvää toimielin, jonka kannanotot perusteluineen loisivat selkeän toimintakulttuurin alalle.

Toisaalta todettiin, että sovittelun edistämisen sijaan osakkaiden tulisi osallistua aktiivisemmin taloyhtiön hallintoon ja varmistua siitä, että taloyhtiöön valitaan hyvin toimiva hallitus.

Perustetaan kiinteistöalan asunto-osakeyhtiöriitalautakunta. (44 puolesta/11 vastaan) Keskustelun osallistujia pyydettiin arvioimaan ehdotusta, jonka mukaan osakkaan ja taloyhtiön sekä yhtiön ja johdon välisiä riitoja varten perustettaisiin puolueeton kiinteistöalan asunto-osakeyhtiöriitalautakunta, jonka asiantuntijajäsenet nimetään kiinteistöalan järjestöjen ja muiden tahojen toimesta. Lautakunta olisi tuomioistuimen kaltaisesti toimiva vaihtoehtoinen riidanratkaisija. Lautakunnan antamat ratkaisut osakkaan ja yhtiön tai yhtiön ja sen johdon välisiin riitoihin olisivat suositusluonteisia. Lautakunnat olisivat päätöksenteossaan riippumattomia ja täyttävät yleiset vaatimukset riippumattomuudesta, avoimuudesta, vastavuoroisuudesta, tehokkuudesta, laillisuudesta, vapaudesta ja edustamisesta. Lautakunta käsitelisi hakemuksesta riita-asioita, joihin ei ole saatu ratkaisua neuvonnassa ja sovittelussa. Lautakunnan asioiden esittelijöinä voisivat olla neuvonta- ja sovittelupalveluiden asiantuntijat, mikä nopeuttaisi ja tehostaisi asian käsittelyä lautakunnassa. Syksyn 2013 kyselyiden perusteella noin puolet osakkaista ja vajaa kolmannes hallituksen jäsenistä kannatti viranomaisen ylläpitämää sovittelu- tai riidanratkaisuelintä osakkaiden ja yhtiön välisten riitojen ratkaisemiseksi.

Ehdotusta kannattaneet osallistajat totesivat, että taloyhtiöriitojen ratkaiseminen tuomioistuimessa on kallis ja pitkäkestoinen menettely. Tuomioistuinmenettely katsottiin osakkaan kannalta usein kohtuuttoman raskaaksi. Lautakunnan toivottiin mahdollistavan nopeamman, kevyemmän ja kohtuuhintaisen vaihtoehdon riitojen ratkaisemiseksi. Riitojen nopeaa käsittelyä toivottiin erityisesti siksi, että käytännössä riidat taloyhtiössä vaikuttavan olennaisesti asumisviihtyvyyteen ja voivat pitkittyessään vaikeuttaa merkittävästi taloyhtiön hallintoa. Lautakunnan todettiin tasoittavan osakkaan ja asunto-osakeyhtiön eriarvoisuutta riitatilanteessa.

Matalampi kynnyksen asian saattamiseksi ulkopuolisen riidanratkaisuelimen käsiteltäväksi helpottaisi myös sellaisten riitojen ratkaisua, joita ei nykyisin esim. pienemmän taloudellisen intressin ja/tai oikeudenkäyntikulujen johdosta viedä tuomioistuimeen. Lisäksi esitettiin, että lautakunta voisi tarvittaessa käyttää apuna muita tarvittavia asiantuntijoita. Lautakunnan päätösten toivottiin olevan julkisia ja yleisön saatavilla esimerkiksi kulluttajariitalautakunnan päätöksiä vastaavalla tavalla.

Osa keskustelijoista korosti, että ehdotetun lautakunnan jäsenten tulisi olla hyvin perehtyneitä asunto-osakeyhtiölakiin ja taloyhtiöriitojen ratkaisuun. Lisäksi esitettiin, että lautakunnan perustaminen voisi edistää sen jäsenten asiantuntemusta siten, että käytössä olisi asiantuntevaa riidanratkaisupalvelua. Lautakunnan jäsenten riippumattomuuteen kiinnitettiin erityistä huomiota. Lisäksi ehdotettiin, että lautakunnan jäsenyys olisi rajattu johonkin tiettyyn ajanjaksoon.

Eräs keskustelija oli sitä mieltä, että riitojen ratkaisun helpottamisen sijaan taloyhtiöiden ja niiden osakkaiden välisiin suhteisiin vaikuttavia tekijöitä tulisi ensisijaisesti kehittää ennaltaehkäisemällä riitoja. Tähän voidaan pyrkiä muun muassa parantamalla viestintää.

---

*Osakkaiden ja yhtiön väliset riidat kuluttajariitalautakuntaan.* (16 puolesta/16 vastaan)  
Osallistujia pyydettiin arvioimaan ehdotusta, jonka mukaan kuluttajariitalautakunnan toimiala voitaisiin laajentaa kattamaan osakkaiden ja asunto-osakeyhtiön väliset riidat. Kuluttajariitalautakuntakäsittelyn kustannukset pitäisi kattaa julkisilla varoilla, mikä on haasteellista nykyisessä taloustilanteessa. Kuluttajariitalautakunta on jo nyt varsin ruuhkautunut, asian käsittelyyn voi kulua 1–2 vuotta. Näin pitkä käsittelyaika on usein liian pitkä taloyhtiöasioissa, joissa kerran valittu riidanalainen menettely voi tulla sovellettavaksi toistuvasti 1–2 vuoden aikana.

Osa keskustelijoista piti kuluttajariitalautakuntaa hyvänä vaihtoehtona asian ratkaisemiselle tuomioistuimessa. Toisaalta keskustelijat kiinnittivät huomiota kuluttajariitalautakunnan käsittelyn pitkään keston ja totesivat, että riippumattoman ja asiantuntevan riitojen ratkaisun edistämiseksi kiinteistöalan oma riitojenratkaisulautakunta olisi parempi vaihtoehto.



OIKEUSMINISTERIÖ  
JUSTITIEMINISTERIET

ISSN-L 1798-7105  
ISBN978-952-259-407-5 (PDF)

Oikeusministeriö  
PL 25  
00023 VALTIONEUVOSTO  
[www.oikeusministerio.fi](http://www.oikeusministerio.fi)

Justitieministeriet  
PB 25  
00023 STATSRÅDET  
[www.oikeusministerio.fi](http://www.oikeusministerio.fi)