Yhteistyössä CONSTI TALOTEKNIIKKA | PUTKIREFORMI KIINTEISTÖLIITTO Uusimaa

Tiedote 7.12.2010

Isännöitsijät ja taloyhtiöiden hallitukset ovat kertoneet mielipiteensä

Vain puolet tyytyväisiä uuteen asunto-osakeyhtiölakiin

Uusi asunto-osakeyhtiölaki on otettu vastaan ristiriitaisissa tunnelmissa. Consti Yhtiöiden omistaman PutkiReformin ja Kiinteistöliitto Uusimaan teettämä valtakunnallinen kysely paljastaa kiinnostavaa tietoa siitä, mitä mieltä isännöitsijät ja taloyhtiöiden hallitukset ovat laista. Kyselyyn vastanneista isännöitsijöistä ja taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajista ja jäsenistä vain vajaa puolet (48 %) pitää lakia onnistuneena. Lisäksi lain nähdään kasvattavan taloyhtiön hallituksen vastuuta, nostavan isännöintikuluja ja hidastavan hallituksen päätöksentekoa.

Heinäkuun alussa voimaan tullut uusi asunto-osakeyhtiölaki on herättänyt paljon keskustelua asukkaiden ja alan ammattilaisten keskuudessa. Putkireformin ja Kiinteistöliitto Uusimaan teettämän kyselyn mukaan uutta lakia pitää onnistuneena vain 48 prosenttia vastaajista.

Isännöitsijöistä 55 prosenttia ja hallituksen puheenjohtajista ja jäsenistä 46 prosenttia ovat lakiuudistukseen tyytyväisiä. Epäonnistuneena lakia pitää neljäsosa sekä isännöitsijöistä (26 %) että hallituksista (26 %). Joka neljäs vastaaja (26 %) ei osaa sanoa, mitä mieltä on uudesta asunto-osakeyhtiölaista.

– Halusimme yhdessä Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa teettää tämän kyselyn, koska halusimme selkeää faktatietoa lain aiheuttamista reaktioista. Esimerkiksi se, että joka neljännellä vastaajalla ei ole mielipidettä uudesta laista, kertoo suuresta hämmennyksestä taloyhtiöissä ja isännöitsijöiden keskuudessa, toteaa Consti Yhtiöiden omistaman PutkiReformin toimitusjohtaja **Jan-Erik Luther**.

Uuden lain myötä taloyhtiöiden päätöksenteko vaikuttaa hidastuneen. Vaikka laki on ollut voimassa vasta viisi kuukautta, niin jo 12 prosenttia isännöitsijöistä kertoo korjaushankkeiden lykkääntyneen uuden lain vuoksi. Vastaajilta kysyttiin myös, onko päätöksenteko taloyhtiöissä heidän mielestään nopeutunut. Eri mieltä väitteen kanssa oli 54 prosenttia ja samaa mieltä 14 prosenttia vastaajista. Kolmasosa (32 %) ei osannut ottaa väitteeseen ollenkaan kantaa.

Hallituksen työmäärä ja vastuu kasvaneet

Uuden asoy-lain nähdään kasvattavan hallituksen jäsenten vastuuta. Valtaosa vastaajista on sitä mieltä, että hallituksen jäsenten vastuu (84 %) ja työmäärä ovat kasvaneet (71 %).

Lisääntynyt vastuu on kaikkien vastaajien mielestä vähentänyt asukkaiden halukkuutta taloyhtiöiden hallituksiin. Kolme neljästä (76 %) on sitä mieltä, että uuden lain myötä asukkaita on entistä vaikeampi saada mukaan taloyhtiön hallitukseen.

Laki näyttää muuttavan myös isännöitsijän roolia entistä työläämmäksi ja vastuullisemmaksi. Isännöitsijöistä 90 prosenttia kokee vastuunsa kasvaneen uuden lain myötä, ja 65 prosenttia isännöitsijöistä arvioi myös työmääränsä kasvaneen. Hallitukset eivät pidä isännöitsijöiden vastuun kasvua yhtä suurena (71 %), mutta työmäärän lisääntymiseen uskoa prosentuaalisesti useampi (68 %) kuin isännöitsijöistä.

– Kaikkien osakkaiden kannalta on eduksi, että taloyhtiö tietää, missä kunnossa yhtiö on ja mitä muutostöitä huoneistoissa tehdään. Lakiuudistuksen keskeinen päämäärä on osittain unohdettu julkisessa keskustelussa. Isännöintisopimuksiin pitää vain kiinnittää tarkempaa huomiota, jotta hallitus ja osakkaat tietävät, mistä kannattaa ja toisaalta pitää maksaa. Hallitusvastuuta on lakiuudistuksen takia turha pelätä, sanoo Kiinteistöliitto Uusimaan toiminnanjohtaja **Kai Haarma**.

Kokouspalkkioita maksetaan joka toisessa taloyhtiössä

Uusi laki nostaa esille myös keskustelun rahasta. Peräti 55 prosenttia hallituksen vastuuhenkilöistä kertoo, että heidän kokouksistaan maksetaan jo tällä hetkellä korvaus. Kokouspalkkioiden arvioidaan olevan myös yksi keinoista houkutella uusia kasvoja hallitustyöhön, sillä kaikista vastaajista kolme neljästä (72 %) on sitä mieltä, että hallituksen jäsenille pitäisi maksaa jatkossa kokouspalkkiota.

Vahvimmin tätä mieltä ovat isännöitsijät, joista neljä viidestä (80 %) on palkkioiden kannalla. Hallitusten vastuuhenkilöt ovat kysymyksessä pidättyväisempiä, mutta heistäkin 69 prosenttia liputtaa kokouspalkkioiden puolesta.

Isännöitsijät ja hallitukset ovat samoilla linjoilla isännöintikustannuksia käsittelevästä kysymyksestä: uusi laki teettää lisätöitä, jotka kasvattavat isännöintipalvelujen laskua. Peräti 80 prosenttia vastaajista on sitä mieltä, että uuden lain myötä isännöintikulut tulevat nousemaan.

Kasvanut vastuu ja työmäärä nostavat hallituksissa esiin keskustelun hallitusammattilaisten käytöstä taloyhtiöissä. Isännöitsijät näyttävät kaipaavan tuekseen taloyhtiöihin hallitusammattilaista enemmän kuin hallitukset. Hallituksista vain yksi kymmenestä (12 %) haluaisi taloyhtiöönsä hallitusammattilaisen, kun taas isännöitsijöistä hallitusammattilaiset toivottaa tervetulleeksi 28 prosenttia. Hallituksista 4 prosenttia vastasi, että heidän taloyhtiöönsä on jo palkattu hallitusammattilainen.

Consti Yhtiöiden omistama viemärisaneerausyritys PutkiReformi Oy ja Kiinteistöliitto Uusimaa teettivät yhteistyössä isännöitsijöille ja taloyhtiöiden hallitusten jäsenille valtakunnallisen kyselyn 16.–26.11.2010 välisenä aikana. Kyselyyn vastasi yhteensä 1.220 vastaajaa eri puolilta Suomea. Vastaajista isännöitsijöitä oli 305 ja hallituksen jäseniä 870 (hallituksen puheenjohtajia 647 ja hallituksen jäseniä 223). Muita vastaajia oli 45.

Consti Yhtiöt ja PutkiReformi

Consti Yhtiöt on Suomen johtava korjausrakentamiseen keskittynyt yritys. Sen tehtävänä on uudistaa kiinteistökantaa tehokkaasti ja luoda arvoa kiinteistöjen omistajille. Consti Yhtiöissä parhaat rakennusurakoinnin, talotekniikan, linjasaneerauksen, julkisivusaneerauksen sekä piha- ja ympäristörakentamisen yrittäjät ja ammattilaiset ovat saman nimen alla. Moderneja viemärisaneerausmenetelmiä tarjoava PutkiReformi on osa Consti Yhtiöitä.

Kiinteistöliitto Uusimaa

Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys (Kiinteistöliitto Uusimaa) on uusmaalaisten asunto-osakeyhtiöiden yhdistys, joka on valtakunnallisen kiinteistönomistajajärjestön, Suomen Kiinteistöliiton suurin alueellinen jäsenjärjestö. Yhdistys on perustettu 15.1.1933.