

Suomalaiset taloyhtiöt kollektiivisen toiminnan näyttämönä

Pilotoiva haastattelututkimus valtio-opin kentällä

Antti Vanhanen
Kandidaatintutkielma
Valtio-oppi
Kevät 2026
Turku

Koulutusohjelma, oppiaine: Valtiotieteiden kandidaatin tutkinto, valtio-oppi

Tekijä(t): Antti Vanhanen

Otsikko: Suomalaiset taloyhtiöt kollektiivisen toiminnan näyttämönä – Pilotoiva haastattelututkimus valtio-opin kentällä

Ohjaaja(t): Vanhempi yliopiston lehtori Juha Vuori

Sivumäärä: 41 sivua (kansilehti, tiivistelmä ja sisällysluettelo 3 s., leipäteksti 35 s., lähteet ja liitteet 3 s.)

Päivämäärä: 17.5.2026

Tässä kandidaatintutkielmassa tutkin asiantuntijahaastatteluin, miten kollektiivinen toiminta ja yhteisresurssien hallinta toteutuvat suomalaisissa taloyhtiöissä. Taloyhtiöiden asujat koostuvat sekä osakkeenomistajista että vuokralaisista, jotka yhdessä muodostavat kunkin taloyhtiön sisäisen yhteisön. Nämä yhteisöt omistavat ja hallinnoivat merkittävää yhteistä omaisuutta, joka koostuu kiinteistöstä asuinrakennuksineen sekä yhteisistä tiloista ja irtaimistosta.

Laki antaa tietyt raamit taloyhtiöiden organisoitumiselle ja toiminnalle, mutta niiden sisälle mahtuu useita erilaisia käytäntöjä ja toimintamalleja, joista ei ole saatavilla kattavasti tutkimustietoa. Tämän tutkielman tavoitteena on toimia valtio-opillisena pilottitutkimuksena aiheen pariin ja sysätä kohti syvempää tutkimusta tulevaisuudessa.

Teoreettisena viitekehyksenä toimii kollektiivisen toiminnan teoria. Teoria sisältää kahdeksan suunnitteluperiaatetta ja kolme erilaista yhteisön jäsenen tyyppiä, joiden avulla on mahdollista arvioida yhteisöjen sisäistä organisoitumista ja yhteisresurssien hallintaa. Teoriaa on usein hyödynnetty laajempien yhteisöjen ja yhteisresurssien hallinnassa, mutta tämän tutkielman tarkoituksena on testata teorian soveltuvuutta pienemmässä mittakaavassa ja arvioida sen potentiaalista kykyä selittää taloyhtiöiden välisiä eroja yhteisresurssien hallinnassa. Lisäksi arvioidaan tulosten poliittista merkitystä.

Empiirisen aineiston hankkimiseksi haastattelin neljää asiantuntijaa. Jäsentelin aineiston teorian pohjalta muodostettujen alateemojen mukaisesti ja analyysivaiheessa hyödynsin tyypittelyä asiantuntijoiden näkemysten yhdistävien tekijöiden tunnistamiseksi. Lopuksi laadin tuloksista analyttisen narratiivin, jota peilasin teoriaa vasten.

Teorian avulla oli mahdollista saada hyvä yleiskäsitys taloyhtiöiden sisäisestä toiminnasta. Aineiston perusteella ei voi vielä vetää suoraa johtopäätöstä teorian selitysvoimasta, sillä joistakin kysymyksistä asiantuntijoilla ei ollut tarkkaa tietoa, vaan vastaukset olivat valistuneita arvioita. Tätä selittää merkittävä diversiteetti taloyhtiöiden välillä.

Teorian selitysvoiman testaamiseksi tarvitsee jatkotutkimuksen suuntautua taloyhtiöiden sisälle. Aineiston perusteella taloyhtiöiden välisiä eroja selittäviä muuttujia voivat olla esimerkiksi koko, ikäjakama tai taloyhtiön sijainti. Samoin ulkopuoliset tekijät, kuten kansainvälinen aseellinen konflikti tai alueen taloudellisen toimeliaisuuden hiipuminen, voivat olla selittäviä tekijöitä. Taloyhtiöt toimivat lisäksi yhteiskunnan mikrokosmoksina, jolloin asenteet voivat heijastua myös yhteiskunnalliseen toimintaan. Tällöin kansalaiskasvatus voisi lähteä ruohojuuritasolta ylöspäin. Valtio-opillinen tutkimus voi jalostaa tätä näkökulmaa.

Avainsanat: taloyhtiö, kollektiivinen toiminta, yhteisresurssien hallinta

Sisällysluettelo

1	Johdanto	4
2	Kollektiivisen toiminnan teoria ja sen aikaisempi soveltaminen taloyhtiöissä	8
2.1	Kollektiivisen toiminnan teoreettinen perusta	8
2.2	Kollektiivinen toiminta taloyhtiöissä maailmalla	12
3	Haastattelu ja sen analysointi	14
3.1	Asiantuntijahaastattelu aineistonkeruun menetelmänä	14
3.2	Laadullinen tutkimus haastattelututkimuksen analysoinnissa	17
3.3	Luotettavuus, laatu ja eettisyys	21
4	Tulokset	24
4.1	Toiminnan organisointi	24
4.2	Taloyhtiöiden yhteisresurssit, niiden säännöt ja valvonta	26
4.3	Sanktiot ja konfliktien ratkaisut	27
4.4	Taloyhtiöiden itseorganisoitumisen vapaus ja koon vaikutus	28
4.5	Taloyhtiöiden hallinnan jakautuminen paikallisesti, alueellisesti ja kansallisesti	30
4.6	Yhteisön jäsenten tyypit	31
5	Taloyhtiöt kollektiivisen toiminnan näyttämönä	33
6	Johtopäätökset ja tulevaisuus	37
	Lähteet	39
	Liitteet	41
	Liite 1. Haastatteluteema 1 ja sen pääkysymykset	41

1 Johdanto

Tässä kandidaatintutkielmassa tarkoitukseni on arvioida taloyhtiöiden sisäistä toimintaa kollektiivisen toiminnan teorian näkökulmasta. Tutkielman empiirisen aineiston hankin neljän asiantuntijahaastattelun myötä, jotka toteutin puolistrukturoituna teemahaastatteluna. Laadin aineistosta analyyttisen narratiivin ja peilasin tuloksia kollektiivisen toiminnan teorian kahdeksaa suunnitteluperiaatetta ja kolmea jäsentyyppiä vasten. Näin oli mahdollista arvioida taloyhtiöiden sisäistä organisoitumista ja yhteisresurssien hallintaa. Taloyhtiöiden toimintaa ei ole Suomessa juuri tutkittu valtio-opillisesta näkökulmasta, joten tämä tutkielma on luonteeltaan pilottitutkimus ja toimii polkuna aiheen syvempään tutkimukseen.

Suomessa asunto-osakeyhtiö koskettaa useaa asujaa. Patentti- ja rekisterihallituksen mukaan 9.1.2026 kaupparekisteriin oli Suomessa rekisteröity 92 287 asunto-osakeyhtiötä. Kotitaloudet omistavat näistä yhtiöistä arvion mukaan runsaat 80 000 yhtiötä ja runsaat 1,3 miljoonaa asuntoa, joissa asuu karkean arvion mukaan 2,5 miljoonaa ihmistä (Kero 2024). Tämä tarkoittaa lähes puolta Suomen asukkaista. Taloyhtiöt koostuvat erillis-, pari-, rivi- ja kerrostaloista, joiden koot vaihtelevat runsaasti.

Taloyhtiöissä asuu sekä osakkeenomistajia että vuokralaisia. Tässä tutkielmassa en erottele asujia edellä mainittujen kriteerien mukaisesti, vaan sisällytän heidät kaikki yleisesti taloyhtiön jäseniksi, jotka toimivat taloyhtiön sisällä ja muodostavat taloyhtiökohtaisen yhteisön. Ainoa poikkeus koskee päätöksentekoa yhtiökokouksissa, johon on oikeus vain osakkeenomistajilla.

Taloyhtiöiden jäsenet muodostavat siis runsaasti erikokoisia ja erilaisia yhteisöjä. Suomessa osakemuotoinen asuminen on monelta osin asunto-osakeyhtiölakiin (1599/2009) sidottua, jolloin laki antaa tietyt raamit taloyhtiön toimintaan ja organisoitumiseen. Laki esimerkiksi velvoittaa osakkaiden yhdenvertaiseen kohteluun ja säättää vahingonkorvausvastuista sekä kokoustamiseen ja muuhun hallintoon liittyvistä käytänteistä. Lain pakottavien säädösten ulkopuolella taloyhtiöiden organisoitumista ja sisäistä toimintaa ei määritellä ulkopuolisten tahojen toimesta tarkemmin.

Jotta taloyhtiöiden toimintaa kokonaisuutena on mahdollista tutkia valtio-opillisesta näkökulmasta, täytyy toiminta jakaa ja jäsenellä pienempiin osiin, tässä tapauksessa neljään. Ensimmäisenä tulee tarkastella, miten taloyhtiöiden yhteisöt organisoituvat. Lisäksi taloyhtiöt hallinnoivat merkittävää yhteistä omaisuutta, jonka osakkeenomistajat omistavat ja jota jäsenet laajemmin yhteisönä yhdessä hallinnoivat ja käyttävät. Toiseksi taloyhtiöiden osakkeenomistajat käyttävät ylintä valtaa yhtiökokouksissa tehden kaikkia koskevia päätöksiä yhdessä. Kolmanneksi suuri osa taloyhtiöistä ostaa usein ulkopuolisen isännöintipalvelun. Tästä seuraa neljäs osio, kun valtaa ja päätöksentekoa delegoidaan taloyhtiön ulkopuoliselle taholle. Näin jäseneltynä voidaan jokaista osa-aluetta tutkia erikseen ja näin saada muodostettua laaja kokonaiskuva taloyhtiöiden toiminnasta. Tämä tarjoaa hyvän lähtökohdan jatkaa tutkimusta esimerkiksi vallan jakautumisen pariin ja sen ilmenemiseen taloyhtiöissä.

Haastatteluaineisto sisältää kaikki edellä mainitut osiot, mutta tässä tutkielmassa keskityn niistä vain ensimmäiseen työn laajuuden rajoitusten vuoksi. Elinor Ostromin (1990; 2000) kollektiivisen toiminnan teorian kahdeksan suunnitteluperiaatetta ja kolme jäsentyyppiä tarjoavat viitekehyksen, jonka avulla on mahdollista arvioida yhteisöjen sisäistä organisoitumista ja yhteisresurssien hallinnan onnistumista sekä niihin vaikuttavia tekijöitä. Hänen teoriaansa on sovellettu usein laajempien yhteisöjen yhteisresurssien hallinnan tarkasteluun, mutta se tarjoaa soveltuvan viitekehyksen myös pienempien yhteisöjen arviointiin. Chu Fang-Ni ym. (2012) osoittivat tutkimuksessaan Taipeiissa kollektiivisen toiminnan teorian pystyvän selittämään, miksi jotkut sikäläiset taloyhtiöt toimivat paremmin kuin toiset.

Vaikka yhteiskuntien instituutiot ja taloyhtiöiden toimintaympäristöt Taipeiin ja Suomen välillä eroavat toisistaan, voidaan Fang-Nin ym. (2012) tutkimuksesta löytää runsaasti samankaltaisuuksia esimerkiksi hallinnon ja ulkoistamisen osalta. Sen perusteella teorian soveltamiselle myös suomalaisessa kontekstissa on hyvät edellytykset. Fang-Ni ym. (2012) osoittavat lisäksi sen, miksi teoria on toimiva työkalu arvioitaessa taloyhtiöiden sisäistä toimintaa, sillä kollektiivisen toiminnan onnistuessa asukkaiden kokemus hyöty kasvaa. Sen myötä epäilemättä myös asumistyytyväisyys kasvaa, jota taas voi pitää itseisarvona ja tavoiteltavan asiana. Tämän perusteella kollektiivisen toiminnan teoriaa voi pitää relevanttina tutkittaessa taloyhtiöiden sisäistä toimintaa.

Teorian normatiivinen luonne antaa siis myös perusteet arvioida, toimiiko joku taloyhtiö paremmin kuin toinen ja miksi näin on. Tällä perusteella on edelleen mahdollista sanoa, että paremmin toimiva taloyhtiö on laadukkaampi, ainakin jos mittarina on asumistyytyväisyys.

Kollektiivinen toiminta osana valtio-opillista näkökulmaa täydentää taloyhtiöiden juridista ja taloudellista puolta poliittisella. Taloyhtiöiden toiminta täyttää useita demokraattisina pidettyjä piirteitä, kuten enemmistöpäätökset ja edustuksellisuus, kun hallitus toimii koko taloyhtiön puolesta. Täten taloyhtiöt toimivat useille kansalaisille jokapäiväisenä ruohonjuuritason demokratian näyttämönä. Poliittinen ote taloyhtiöiden tutkimuksessa antaa eväitä syventää tietoa ja ymmärrystä esimerkiksi päätöksenteon rakenteista ja vallankäytöstä. Tällaista tietoa voidaan käyttää taloyhtiöasukkaiden tiedottamiseen ja kouluttamiseen, joiden tähtäimenä on motivoida heitä osallistumaan aktiivisemmin päätöksentekoon ja yhteiseen toimintaan ja edelleen kasvattaa asumistyytyväisyyttä.

Edellä mainitun perusteella taloyhtiöiden voi ajatella toimivan eräänlaisina mikrokosmoksina suuren yhteiskuntajärjestyksen sisällä. Tällöin poliittisella tutkimusotteella on mahdollista löytää yhtymäkohtia myös yhteiskunnallisiin kysymyksiin ja arvioida, miten mikrokosmoksissa ilmenevät asenteet siirtyvät yhteiskuntaan esimerkiksi kansalaisten osallistumisen ja vastuunkannon näkökulmasta.

Tutkielmaa ohjaa seuraavat tutkimuskysymykset:

1. Miten taloyhtiöiden yhteisöt organisoituvat ja hallitsevat yhteisresurssejaan kollektiivisen toiminnan periaatteiden mukaisesti?
2. Miten kollektiivista toimintaa taloyhtiöissä voi tulkita poliittisesti?

Ensimmäinen kysymys ohjaa testaamaan Ostromin (1990; 2000) teorian kahdeksan suunnitteluperiaatteen ja kolmen jäsenyytyn soveltuvuutta taloyhtiöiden yhteisöjen organisoitumisen ja yhteisresurssien hallinnan arviointiin sekä yleiskuvan muodostamiseen aiheesta. Tutkielman tavoitteena on lisäksi luoda polkua kohti määrällistä tutkimusta arvioimalla teorian potentiaalista selitysvoimaa taloyhtiöiden

välisten erojen selittämisessä. Toinen kysymys kytkee tutkielman pelkästään taloyhtiöitä laajemmin poliittiseen yhteiskunnalliseen kontekstiin ja etsii osaltaan aiheita jatkotutkimukselle.

Jäljelle jäävät kolme muuta osiota tulevat sisältymään myöhempään pro gradu - tutkielmaan. Osiot analysoidaan deliberatiivisen demokratian teorian, transaktiokustannusteorian sekä päämies-agentti-teorian näkökulmista. Yhdessä näistä muodostuva kokonaisuus toimii sekä laajana aineistona valtio-opillista tutkimusta varten että tarjoaa lähtökohdan eri suuntiin syventävälle tutkimukselle.

Tutkielma etenee kollektiivisen toiminnan teorian esittelyn jälkeen haastattelun tarkasteluun empiirisen aineiston keräämisen metodina. Tätä seuraa käyttämäni laadullisen tutkimuksen ja sisällönanalyysin menetelmät. Sen jälkeen käyn läpi haastatteluaineiston tulokset ja peilaan niitä teoriaa vasten. Lopuksi arvioin teorian soveltuvuutta tutkielman tarkoitukseen ja tavoitteeseen sekä pohdin poliittista näkökulmaa ja jatkotutkimuksen aiheita.

2 Kollektiivisen toiminnan teoria ja sen aikaisempi soveltaminen taloyhtiöissä

Nykyinen kollektiivisen toiminnan teoria rakentuu suurelta osin Ostromin kahden teoksen varaan, jotka ovat *Governing the Commons* (1990) ja *Collective Action and the Evolution of Social Norms* (2000). Edellinen selittää, miten yhteisöt onnistuvat hallitsemaan yhteisresursseja ilman valtiota tai markkinoita ja painottaa sääntöjä, instituutioita ja hallintarakenteita. Jälkimmäinen täydentää sitä syventymällä yksilötasolle ja tarkastelee, miksi yksilöt käyttäytyvät yhteistyöhaluisesti ja selittää yhteistyön psykologista ja evolutiivista perustaa. Tässä luvussa esittelen ensin kollektiivisen toiminnan teorian ja sen jälkeen esimerkin omaisesti erään tutkimuksen, jossa teoriaa on hyödynnetty taloyhtiöiden parissa.

2.1 Kollektiivisen toiminnan teoreettinen perusta

Ensimmäisessä teoksessaan Ostrom (1990) käsittelee ja kritisoi kolmea aiempaa kollektiivisen toiminnan mallia, jotka hänen mielestään ovat liian yksinkertaistavia ja jotka eivät pysty selittämään yhteisöjen onnistunutta yhteistyötä. Ensimmäiseksi Ostrom (1990, 2–3) käsittelee Garret Hardinin (1968) mallia, joka perustuu hänen artikkeliinsa *The Tragedy of the Commons*. Sen perusväittämä koskee yhteisten resurssien käyttöön liittyviä ongelmia ja on tehnyt tunnetuksi ”yhteismaan ongelman”. Sen mukaan useiden yksilöiden käyttäessä yhteistä resurssia, jokainen rationaalinen toimija maksimoi oman hyötynsä lisäämällä sen käyttöä, mikä johtaa resurssin ylikulutukseen ja lopulta tuhoutumiseen. Hardinin (1968) logiikka perustuu kolmeen oletukseen, joiden mukaisesti toimijat ovat rationaalisia egoisteja, resurssin käyttö ei ole säädeltyä, vaan vapaata, ja että yksilön hyöty ylikulutuksesta on suurempi kuin hänen osuutensa kustannuksista. Tällöin tragedia on väistämätön, jos asialle ei tehdä mitään. Hardinin (1968) kritiikki kohdistuu instituutioihin, jotka pakottavat ihmisen toimimaan tavalla, joka tuhoaa yhteisen resurssin. Tämän vuoksi instituutioita on muutettava ja hänen ratkaisunsa ovat yksityistäminen, sääntely ja pakottavat rajoitukset. Toisin sanoen Hardin (1968) ei usko yhteistyön onnistuvan vapaaehtoisesti, vaan ulkoisen pakon ohjaamana.

Toiseksi Ostrom (1990, 3–5) käsittelee vangin dilemmaa, joka on läheinen yhteismaan ongelman kanssa. Vangin dilemman lähtöoletuksena on, etteivät toimijat kommunikoi keskenään prosessin edetessä. Dilemma syntyy siitä, että yksilötasolla parempi vaihtoehto on ristiriidassa yhteisen edun kanssa. Vangin dilemma siis ennustaa yksilöiden rationaalisten valintojen johtavan kollektiivisen kokonaishyödyn kannalta huonompiin lopputulemiin, mikäli yhteistyötä ei tehdä. (Ostrom 1990, 3–5.) Keskeinen ero on se, että vangin dilemma käsittelee yhteistyötä ja yhteismaan ongelma yhteisten resurssien käyttöä.

Kolmantena Ostrom (1990, 5–7) käsittelee Mancur Olsonin (1965) teoriaa, joka pohjautuu hänen teokseensa *The Logic of Collective Action*. Sen keskeinen väite on niin kutsuttu ”nollakontribuutioteesi” (engl. *zero contribution thesis*), jonka mukaisesti rationaaliset yksilöt eivät vapaaehtoisesti kontribuoi julkishyödykkeen tuottamiseen, jolloin vapaamatkustus on väistämätöntä. Olsonin (1965) mukaan ainoastaan yhteisön pieni koko tai pakko voi estää vapaamatkustuksen.

Kaikkien edellä käsiteltyjen mallien keskiössä on vapaamatkustajan ongelma. Mikäli yksilöä ei voida sulkea yhteisestä resurssista saatavan hyödyn ulkopuolelle, kenelläkään ei ole motivaatiota panostaa siihen. Sen sijaan jokainen haluaa hyötyä muiden panostuksesta. Lopulta kaikkien vapaamatkustaessa yhteiset tavoitteet ja hyödyt jäävät saavuttamatta. Mallit olettavat toimijoiden olevan ”vankeja” annetuissa rajoitteissa ja he eivät voi muuttaa pelin sääntöjä. Ongelma muodostuu etenkin silloin, jos tällaiset liian yksinkertaistetut oletukset otetaan annettuina ja pysyvinä politiikan perustaksi ja ettei niitä voi muuttaa kuin yhteisön ulkoiset tahot, kuten viranomaiset. (Ostrom 1990, 6–7.)

Ostrom (1990) ei sinällään kiistä edellisten mallien mukaisia ongelmia ihmisten kollektiivisessa toiminnassa, mutta hänen kritiikkinsä kohdistuu ongelmien väistämättömyyteen. Hän osoittaa laajalla empiirisellä aineistolla eri puolilta maailmaa vuosisatojen ajalta, että yhteisöt kykenevät itseorganisoitumaan ja luomaan kestäviä instituutioita, joiden avulla ne voivat välttää ylikulutuksen ilman valtion tai markkinoiden pakkoa. Tämä kumoaa aiemmat pessimistiset oletukset kollektiivisen toiminnan väistämättömästä epäonnistumisesta. (Ostrom 1990, luku 3.)

Yhteisten resurssien vakaassa ja kestävässä hallinnassa onnistuneiden yhteisöjen toimintamalleista on löydettävissä yhtäläisyyksiä, jotka ilmentävät onnistumisen edellytyksiä. Ostrom (1990, 90–102) tunnistaa tapaustutkimustensa perusteella kahdeksan niin sanottua ”suunnitteluperiaatetta” (engl. *design principles*), jotka ovat:

1. Selkeästi määritellyt rajat: sekä resurssijärjestelmän rajat että ne henkilöt tai ryhmät, joilla on oikeus hyödyntää resurssia, on määritetty selkeästi. Tällöin resurssin käyttöä voidaan monitoroida ja estää ulkopuolista ylikulutusta.
2. Paikallisiin oloihin sopivat säännöt: resurssien käyttöä ja tarjontaa koskevat säännöt ovat mukautettuja paikallisiin olosuhteisiin ja käyttäjien tarpeisiin, sillä yksi universaali malli ei toimi kaikkialla.
3. Osallistava päätöksenteko: suurin osa resurssin käyttäjistä osallistuu päätöksentekoprosesseihin, jotka liittyvät heidän omiin sääntöihinsä. Tämä lisää päätösten legitimitettä ja sääntöjen sisäistämistä, mikä puolestaan vahvistaa normien syntyä ja vähentää konflikteja.
4. Valvonta: käyttäjät itse tai yhteisön valtuuttamat henkilöt valvovat aktiivisesti resurssin tilaa ja sääntöjen noudattamista. Tällöin käyttäytyminen muuttuu näkyväksi, ja kun muut toimijat noudattavat sääntöjä, se aiheuttaa toisissakin toimijoissa samaa käyttäytymistä.
5. Asteittaiset sanktiot: sääntöjen rikkojille määrätään asteittain ankarampia rangaistuksia paikallisen yhteisön tai sen valtuuttaman tahon toimesta. Sanktiot ovat oikeudenmukaisia ja ne eivät riko yhteisön koheesiota. Ne tukevat normien ylläpitoa.
6. Konfliktinratkaisumekanismit: resurssin käyttäjillä on pääsy nopeisiin ja matalakustanteisiin paikallisiin foorumeihin, joissa voidaan ratkaista sekä keskinäisiä erimielisyyksiä että erimielisyyksiä viranomaisten kanssa. Näin konfliktit eivät pääse eskaloitumaan ja sääntöjen tulkinta pysyy yhtenäisenä. Ilman tätä periaatetta monitorointi ja sanktiot menettävät tehonsa.
7. Minimaalinen puuttuminen itseorganisoitumiseen: ulkopuolisten hallintoviranomaisten (kuten valtion) tulee tunnustaa käyttäjien oikeus

itseorganisoitumiseen ja omiin institutionaalisiin järjestelyihin. Autonomian avulla yhteisö voi ylläpitää omia instituutioitaan.

8. Monitasoinen hallinta: suuremmissa ja monimutkaisemmissa yhteisresursseissa hallintajärjestelmät ovat usein monitasoisia, joissa paikalliset, alueelliset ja kansalliset tasot linkittyvät yhteen. (Ostrom 1990, 90–102.)

Vahvistaakseen tulkintaansa Ostrom (1990, luku 5) tarkastelee myös yhteisresurssien hallinnassa epäonnistuneita yhteisöjä ja vertaa niitä onnistuneisiin. Johtopäätös on, että epäonnistuneissa yhteisöissä edellä mainitut periaatteet joko murentuivat tai puuttuivat kokonaan. Tämä korostaa periaatteiden merkitystä yhteisöjen onnistumisessa. (Ostrom 1990, luku 5.) Etenkin viimeinen periaate kumoaa Olsonin (1965) väitteen siitä, että vain pienet yhteisöt voivat välttyä vapaamatkustajilta.

Ostromin (1990, 90–102) muotoilemat kahdeksan suunnitteluperiaatetta ilmentävät institutionaalisia rakenteita, jotka mahdollistavat onnistuneen yhteisresurssin hallinnan ilman ulkoista pakkoa, kuten valtiota tai markkinoita. Hänen myöhempi tutkimuksensa keskittyy sen sijaan siihen, miksi ihmiset käyttäytyvät yhteistyöhaluisesti.

Ostrom (2000) haastaa Olsonin (1965) ”nollakontribuutioteesi” ja osoittaa empiirisellä aineistollaan sen vääräksi. Pelilliset julkishyödykkekokeet osoittavat Ostromin (2000) mukaan toistuvasti, että ihmiset kontribuoivat varoistaan noin puolet julkishyödykkeisiin jo ensimmäisellä kierroksella, vaikka Olsonin (1965) teesi mukaisesti rationaalisen egoistin tulisi antaa nolla. Kontribuutiot laskevat ajan myötä, mutta eivät lopu kokonaan. Lisäksi kokeet osoittavat eri tekijöiden vaikutukset toimijoiden väliseen yhteistyöhön. Mikäli toimijat uskovat muiden yhteistyöhaluun, se lisää myös heidän omaa halukkuuttaan yhteistyöhön. Samoin oppimalla pelin kulun paremmin, toimijoiden yhteistyö lisääntyy. Huomattava vaikutus yhteistyöhön ja kontribuutioiden kasvamiseen on kasvokkaisella kommunikaatiolla, jolloin toimijat luovat yhteisiä strategioita ja ilmaisevat odotuksistaan toisiaan kohtaan. Rationaalisen egoistin oletuksen vastaisesti toimijat ovat valmiita myös rankaisemaan vapaamatkustajia omalla kustannuksellaan ilman välitöntä omaa hyötyä. Kaiken kaikkiaan kontekstilla ja instituutioilla on suuri merkitys julkishyödykkeeseen kontribuoinnin osalta. (Ostrom 2000.)

Edellä mainitun kokonaisuuden perusteella Ostrom (2000) ehdottaa yhteisön jäsenten jakamista kolmeen luokkaan, joita ovat rationaalisten egoistien lisäksi ehdolliset yhteistyöntekijät ja ”halukkaat rankaisijat” (engl. *willing punishers*). Yhteistyöntekijöiden ehdollisuus ilmenee siten, että he ovat valmiita yhteistyöhön, jos he arvioivat muiden tekevän samoin. Lisäksi he säätelevät yhteistyötään vasteena muiden toimintaan. (Ostrom 2000.)

Ostrom (2000) siis väittää, että rationaalinen egoismi ei kykene selittämään, miksi osa ihmisistä on valmiita yhteistyöhön. Hän hakee selitystä evoluutioteorioista. Niiden mukaisesti ihminen kehittyi pienissä ryhmissä, joissa selviytyminen edellytti jatkuvaa yhteistoimintaa. Täten ihmisillä on periytynyt taipumus oppia ja ylläpitää sosiaalisia normeja. Normien rikkomisesta ihminen puolestaan kokee syyllisyyttä ja häpeää. Kaiken keskiössä on kasvokkainen vuorovaikutus, joka lisää ihmisten välistä luottamusta. Evoluutiivisen ulottuvuuden voi laajentaa koskemaan myös instituutioita, sillä normit ja säännöt siirtyvät sukupolvelta toiselle ja ne vahvistuvat tai heikkenevät sen mukaan, minkälaisia tuloksia ne tuottavat. (Ostrom 2000.)

2.2 Kollektiivinen toiminta taloyhtiöissä maailmalla

Kansainvälisesti kollektiivisen toiminnan teoriaa taloyhtiöiden parissa ovat testanneet muun muassa Fang-Ni ym. (2012), jotka selvittivät tutkimuksessaan sitä, miten taloyhtiöiden hallinta kohtaa kollektiivisen toiminnan ongelmia Taipeissa.

Tutkimuskysymykset koskivat sitä, miten hallitusten jäsenten oma panos vaikuttaa yhteisresurssien hallinnan tehokkuuteen ja asukkaiden saamiin hyötyihin verrattuna siihen, että hallintaa ulkoistetaan kolmannelle osapuolelle. Keskeisenä ongelmana tuotiin esiin asukkaiden haluttomuus osallistua hallitustyöhön, jolloin syntyy vapaamatkustajailmiö, kun asukkaat pyrkivät hyötymään hallituksen antamasta panostuksesta yhteisen hyvän eteen. (Fang-Ni ym. 2012.)

Tutkimuksen kohteena oli 128 taloyhtiötä, joiden johtoa haastateltiin kyselytutkimuksella, jossa arvioitiin muun muassa palveluiden laatua, yhteisöllisyyttä ja hallinnon toimivuutta. Datan analysoinnissa arvioitiin tehokkuutta, eli kuinka paljon hyötyä asukkaat saivat suhteessa panoksiin. Hyödyn muuttujina olivat muun muassa asukkaiden tyytyväisyys elinympäristöön, sääntöjen noudattaminen ja yhteisöllisyys.

Panosmuuttujina olivat puolestaan esimerkiksi hallitusten jäsenten panos, ulkoistamisen aste ja maksetut hoitovastikkeet. Aineistosta laadittiin regressiomallit, joilla tehokkuutta pyrittiin selittämään. (Fang-Ni ym. 2012.)

Tutkimuksen keskeisinä löydöksinä havaittiin, että hallitusten jäsenten oma panos parantaa tehokkuutta ja asukkaiden hyötyjä. Pelkkä hallinnon ulkoistaminen kolmannelle osapuolelle ei automaattisesti lisää asukkaiden hyötyjä, vaikka kustannukset kasvavat. Suurissa taloyhtiöissä jonkinasteinen ulkoistaminen on usein välttämätöntä, mutta parhaat tulokset syntyivät, kun hallitusten jäsenet osallistuivat silti aktiivisesti. Korkeammat hoitovastikkeet eivät korreloineet korkeampaan asukastytyväisyyteen. Eräs keskeinen johtopäätös oli, että mikäli kaikki ulkoistetaan, syntyy helposti toisen asteen vapaamatkustajaongelma, kun hallituksen jäsenetkin vetäytyvät vastuusta. (Fang-Ni ym. 2012.) Viimeksi mainittu tukee Olsonin (1965) väitettä vapaamatkustajuuden väistämättömyydestä suurissa yhteisöissä. Sen sijaan, kun hallitusten jäsenet itse ovat aktiivisia, asukkaiden kokema hyöty kasvaa. Tämä kuvastaa Ostromin (1990) teorian näkökulmasta sitä, ettei ulkopuolinen toimija voi korvata yhteisön sisäistä itsehallintaa ja luottamusta. Fang-Nin ym. (2012) tutkimuksessa kollektiivisen toiminnan teorian avulla pystyttiin selittämään, miksi jotkut taloyhtiöt toimivat paremmin kuin toiset. Taiwanin ja Suomen välisistä eroista huolimatta Fang-Nin ym. (2012) tutkimuksesta on johdettavissa analogia suomalaiseen kontekstiin, jolloin teorian soveltaminen tässä tutkielmassa on perusteltua.

3 Haastattelu ja sen analysointi

Tässä luvussa tarkastelen tutkielman empiirisen aineiston keruuta ja sen analysointimenetelmiä. Käytän tutkielmassa aineistonkeruumenetelmänä haastattelua. Luvun alussa käyn läpi tutkimushaastattelulle ominaisia piirteitä ja perustelen tehtyjä valintoja. Sen jälkeen perehdyn tarkemmin puolistrukturoituun teemahaastatteluun ja asiantuntijahaastatteluun. Tätä seuraa tarkastelu aineiston analyysissa käyttämiini laadullisen sisällönanalyysin menetelmiin. Lopuksi pohdin tutkielman laatuun, luotettavuuteen ja eettisyyteen liittyviä näkökulmia.

3.1 Asiantuntijahaastattelu aineistonkeruun menetelmänä

Tutkimushaastattelu pohjautuu samanlaisiin keskustelun rakenteisiin kuin mikä tahansa kasvokkain tapahtuva arkinen keskustelu. Olennainen ero arkikeskustelussa ja tutkimushaastattelussa on päämäärä. Edellinen voi olla hyvin vapaata keskustelua, mutta jälkimmäistä ohjaa aina tutkimus- ja haastattelukysymykset. Tämä ylläpitää väistämättä tiettyä valta-asemaa haastattelijan ja haastateltavan välillä, sillä haastattelija ohjaa keskustelua haluamaansa suuntaan. (Ruusuvuori ja Tiittula 2017, 47.)

Yksinkertaisimmillaan tutkimushaastattelu noudattelee kaavaa, jossa haastattelija esittää kysymyksen, haastateltava vastaa siihen ja lopuksi haastattelija vielä kuittaa vastauksen kuulluksi (Ruusuvuori ja Tiittula 2017, 51). Tämä rakenne näkyy selkeimmin strukturoidussa haastattelussa, jolloin haastattelurunkoa seurataan tarkkaan ja kysymykset esitetään tietyssä järjestyksessä. Täysin strukturoimaton haastattelu ei puolestaan noudata mitään valmista runkoa, vaan haastattelu etenee avoimista kysymyksistä kohti haastateltavan vastauksien pohjalta syntyviä uusia ja syventäviä kysymyksiä. Täten strukturoimattoman haastattelun synonyymina käytetään usein käsitettä syvähaastattelu, kun tietyistä asiasta halutaan saada tiettyltä haastateltavalta mahdollisimman paljon tietoa ja kokemuksia. Syvähaastattelun voi katsoa olevan vuorovaikutustilanteena lähimpänä arkikeskustelua ja haastattelijan sekä haastateltavan tasa-arvoista asemaa. (Hirsjärvi ja Hurme 2004, 44–46.)

Strukturoidun ja strukturoimattoman haastattelun väliin jää puolistrukturoitu haastattelu, jossa kysymykset ovat kaikille samat, mutta niiden järjestystä tai sanamuotoa voidaan muuttaa. Tavanomaista puolistrukturoitua haastattelua laajemmin aineistonkeruumenetelmän tarjoaa teemahaastattelu, joka on lähempänä strukturoimatonta haastattelua. Puolistrukturoitu teemahaastattelu etenee nimensä mukaisesti ennalta määritettyjen teemojen varassa, mutta tarkkoja kysymyksiä tai niiden järjestystä ei ole ennalta määritetty. (Hirsjärvi ja Hurme 2004, 47–48.) Näin ollen siinä syvennyttään kuhunkin teemaan haastattelutilanteessa eteen tulevien kysymysten ja vastausten jatkumona, mutta varsinaista syvähaastattelua ei ole tarkoitus tehdä.

Olennainen seikka teemahaastattelussa liittyy tutkijan ennakkokäsityksiin ja -tietoihin haastattelun aihepiiristä (Hirsjärvi ja Hurme 2004, 47). Kun syvähaastattelussa tieto on ikään kuin uutta ja muotoutuu haastattelun aikana, teemahaastattelussa teemojen valinta pohjautuu johonkin aiempaan tietoon aiheesta. Lisäksi haastattelijalla on oltava käsitys siitä, mitä tietoa kustakin teemasta halutaan, jolloin jonkinlaisia teemaa ohjaavia kysymyksiä on syytä olla valmiina (Hirsjärvi ja Hurme 2004, 103).

Edellä mainittujen seikkojen myötä puolistrukturoitu teemahaastattelu sopii mainiosti asiantuntijahaastattelun toteuttamiseksi. Asiantuntijahaastattelu ei ole itsenäinen haastattelumenetelmä, vaan asiantuntijat ovat erityinen haastateltavien ryhmä, joiden haastatteluun liittyy tiettyjä erityispiirteitä (Alastalo ym. 2017, 214). Asiantuntijuuden määrittely ei aina ole yksiselitteistä. Yleisesti asiantuntijalla voidaan katsoa olevan jostakin tietystä aihealueesta sellaista tietoa, jota ei ole muilla tai on vain harvoilla. Asiantuntijuus ei kuitenkaan ole pysyvä ominaisuus, vaan se on sidoksissa esimerkiksi institutionaaliseen asemaan tai ammatillisiin tehtäviin. Asiantuntijahaastattelua varten on siis ensin määriteltävä tutkimuksen kannalta olennainen asiantuntijuus. (Alastalo ym. 2017, 215–216.) Asiantuntijahaastattelussa olennaista on asiantuntijan tuottama tieto. Tällöin ei olla kiinnostuneita asiantuntijasta henkilönä, vaan hänen erityistietämyksestään tietystä aiheesta.

Asiantuntijahaastattelussa keskitytään yleensä melko rajattuun aiheeseen.

Puolistrukturoitua teemahaastattelua käytettäessä teemat määrittyvät kyseisen rajatun aiheen ympärille. Siinä korostuu edellä mainittu vaatimus tutkijan ennakkokäsityksistä

ja -tiedoista aiheesta. Hyvällä pohjatyöllä saadaan räätälöityä henkilö- tai ryhmäkohtainen haastattelurunko (Alastalo ja Åkerman 2010, 378). Hyvä pohjatyö edellyttää perehtymistä aiheeseen. Se auttaa haastattelutilanteessa jatkokysymysten esittämistä ja antaa osaltaan myös haastattelijasta asiantuntevan vaikutelman. Tällöin haastateltavan kanssa voidaan päästä entistä syvemmälle aiheeseen, kun asiantuntijan ei tarvitse kertoa itsestäänselvyyksiä haastattelun aikana. (Alastalo ja Åkerman 2010, 379; Alastalo ym. 2017, 224–225.)

Tutkielmassa olennainen pohjatyö käsittää perehtyneisyyden taloyhtiöiden erityisiin piirteisiin ja toimintaympäristöön Suomessa. Tämän myötä toiminnan pilkkominen osiin ja niiden tarkastelu eri teorioista käsin on tullut mahdolliseksi, mikä taas mahdollisti tarkoituksenmukaisen teemoittelun haastattelun rungoksi ja sen pääkysymysten muotoilemiseksi. Lisäksi pohjatyön avulla aiheen kannalta olennainen asiantuntijuus on selkiytynyt, jotta sopivia haastateltavia on ollut mahdollista etsiä ja löytää.

Taloyhtiöiden toiminta sisältää runsaasti juridisia seikkoja, joten tämän hallinta on olennaista asiantuntijuutta. Lisäksi taloyhtiöiden toiminnan tunteminen sisältä päin on asiantuntijuuden olennainen kohde. Näistä lähtökohdista kutsuin haastateltaviksi viisi henkilöä, joilla oli vaadittua asiantuntijuutta. Haastatteluun osallistui lopulta neljä henkilöä, joten osallistumisastetta voi pitää varsin hyvänä. Haastattelut ovat anonymisoituja, sillä vaikka kyseessä oli asiantuntijahaastattelut, ei nimellä esiintyminen tutkielmassa tuo erityistä lisäarvoa.

Toteutin haastattelut tammi-helmikuussa 2026 Zoom-videopuhelupalvelun välityksellä ja ne on äänitetty. Äänitteet on litteroitu automaattisesti transcribe.utu.fi -palvelun avulla. Äänitteet ja litteraatiot on tallennettu Turun yliopiston tarjoamaan Onedrive-pilvipalveluun. Litteraatiot on tarkistettu ja kirjoitettu puhtaaksi äänitteitä hyödyntäen tähän mennessä kollektiivisen toiminnan teorian osalta. Loput aineistosta kirjoitetaan puhtaaksi myöhemmin, minkä jälkeen äänitteet hävitetään palvelusta. Näin varmistetaan, ettei haastateltavia voida tunnistaa jälkikäteen äänen perusteella.

3.2 Laadullinen tutkimus haastattelututkimuksen analysoinnissa

Tässä tutkielmassa tarkoitukseni on siis haastattelujen avulla luoda käsitystä siitä, minkälaista kollektiivista toimintaa ja itseorganisoitumista sekä yhteisresurssien hallintaa suomalaisissa taloyhtiöissä ilmenee. Haastattelu on ihmisten välistä vuorovaikutusta, jolloin ollaan luonnollisesti ihmistieteiden ytimessä.

Haastattelututkimuksessa korostuu haastateltavan julki tuomien asioiden tulkinta ja sen avulla niiden ymmärtäminen. Kun kyseessä on asiantuntijahaastattelu, mielenkiinto ei kohdistu sinällään haastateltavaan ihmisenä tai hänen kokemuksiinsa, vaan kiinnostuksen kohteena on nimenomaisesti puheen sisältö, jolloin sitä tulkitaan suhteessa aikaisempaan tietoon. Tieteen filosofisesta näkökulmasta käsin nämä lähestymistavat eroavat siinä, että edellinen edustaa fenomenologista ja jälkimmäinen hermeneuttista perinnettä. Näin ollen tutkimukseni lähtökohdat ovat hermeneuttisessa perinteessä.

Hermeneuttinen perinne osana ihmistieteitä lähtee oletuksesta, että tutkimus suuntautuu kohti ihmismielen konstruoimaa maailmaa. Tämä pitää sisällään esimerkiksi sosiaaliset normijärjestelmät, ideologiat ja yhteiskunnalliset käytännöt. Toisin sanoen tutkimuskohteet ovat olemassa vain ihmismielen kautta, josta ne saavat myös merkityksensä. Ajattelussa korostuu ero luontoon, jonka nähdään olevan olemassa ihmisestä riippumatta. (Tuomi ja Sarajärvi 2018, 37.) Edellä mainittua vasten yhteisöjen sisäinen kollektiivinen toiminta ja itseorganisoituminen sisältävät erilaisia normijärjestelmiä ja institutionaalisia käytäntöjä, jotka ovat hyvin konkreettisesti ihmismielen konstruoimia. Yhteisöjen kollektiivista toimintaa tutkittaessa hermeneuttisesta perinteestä kohteena ovat siis toiminnalle annettavat merkitykset, jotka ovat sosiaalisesti rakentuneita ja jotka eivät ole subjektiivisesti koettuja.

Tyypillisesti tutkimukset jaetaan laadulliseen ja määrälliseen. Edellinen määritellään usein ymmärtäväksi ja jälkimmäinen selittäväksi tutkimukseksi. Tutkielmassa pyrin haastatteluaineiston tulkinnan kautta ymmärtämään ja kuvaamaan kollektiivista toimintaa ja yhteisresurssien hallintaa taloyhtiöissä, ja tarkoitukseni ei ole selittää niitä. Tämän perusteella tutkielman lähtökohdat ovat vahvasti laadullisessa tutkimuksessa.

Laadullinen sisällönanalyysi asettuu nimensä mukaisesti laadullisen tutkimusperinteen sisälle. Sisällönanalyysi on laadullisessa tutkimuksessa usein tavalla tai toisella mukana ja sitä voi käyttää joko tutkimuksen ainoana metodina tai osana laajempaa analyysikokonaisuutta (Tuomi ja Sarajärvi 2018, 103). Yhdysvaltalaisessa laadullisessa tutkimuksessa sisällönanalyysi on tekstin analysoinnissa läheinen toisen tutkimusmetodin, diskurssianalyysin, kanssa. Tekstin analysoinnissa kiinnostuksen kohteena on tavalla tai toisella kieli ja sen käyttö, mutta tutkimusmetodin määrittelee tutkimuksen tarkoitus. Kun ollaan kiinnostuneita kielestä kommunikaation välineenä, se voidaan jakaa joko kommunikaatioon prosessina tai kommunikaation sisältöön. Edellisessä lähtökohtana on ikään kuin rakentaa kommunikaatiosta todellisuutta, jolloin metodiksi sopii diskurssianalyysi. Jälkimmäisessä puolestaan kommunikaatiota tarkastellaan todellisuuden kuvana ja siihen sisällönanalyysi metodina on tarkoituksenmukainen. (Tuomi ja Sarajärvi 2018, 53–54.) Toisin sanoen sisällönanalyysissä ei ole tarkoitus luoda, kyseenalaistaa tai testata tutkimuskohteen totuusarvoa, vaan totuuden oletetaan sisältyvän kohteeseen ikään kuin annettuna.

Edellä kuvattu oletus pätee myös asiantuntijahaastatteluun, jossa haastatteluaineistoa analysoidaan suhteessa aiempaan tietoon. Voidaan siis ajatella, että tässä tapauksessa aineiston avulla on tarkoitus laajentaa teoreettisen viitekehyksen luomaa kuvaa kuin kumota sitä. Näin ollen myös teoreettiseen viitekehykseen suhtaudutaan siten, että se sisältää totuusarvon ja sen kyseenalaistaminen ei ole tarkoituksenmukaista.

Tutkimusmetodina laadullinen sisällönanalyysi jaetaan tyypillisesti induktiiviseen ja deduktiiviseen tai vaihtoehtoisesti aineistolähtöiseen ja teorialähtöiseen (Tuomi ja Sarajärvi 2018, 121). Käytännössä induktiivinen ja aineistolähtöinen sisällönanalyysi toimivat usein synonyymeina, samoin deduktiivinen ja teorialähtöinen (Tuomi ja Sarajärvi 2018, 122, 127). Aineistolähtöisessä sisällönanalyysissä tavoitteena on luoda teoreettinen kokonaisuus, ja tutkimuksen tarkoitus ja tehtävänasettelu määrittelevät sen, miten analyysiyksiköt valitaan aineistosta. Teoria liittyy käytännössä vain metodologiaan, eli mitkään aikaisemmat havainnot tai teorat eivät ohjaa itse analyysia tai lopputulosta. (Tuomi ja Sarajärvi 2018, 108.) On kuitenkin huomioitava teorian osuus

vähintään käsitteiden muodostamisessa, mikä väistämättä ohjaa myös tutkimuksen kulkua ja tuloksia.

Teorialähtöinen sisällönanalyysi nojaa johonkin aiempaan teoriaan tai malliin, joka määrittelee tutkittavan ilmiön. Teorialähtöisessä analyysissä tavoitteena on yleensä testata aikaisempaa tietoa uudessa kontekstissa. Aineiston analysointia ohjaava malli määrittelee esimerkiksi kategoriat, joihin aineisto suhteutetaan, ja myös tutkimuskysymykset ovat sidoksissa valittuun teoriaan tai malliin. (Tuomi ja Sarajärvi 2018, 110–111.) Vaikka teoria määrittelee analyysirunkoon sisältyvät kategoriat, voidaan niitä kuitenkin luoda aineistolähtöisesti lisää (Tuomi ja Sarajärvi 2018, 128).

Kahden edellä mainitun analyysimuodon lisäksi puhutaan teoriaohjaavasta sisällönanalyysistä. Tässä metodissa yhdistyvät tietyllä tavalla aiemmat kaksi analyysimallia. Teoria voi olla tutkimuksessa apuna, mutta se ei ohjaa ja määrittele tutkimuksen osa-alueita yhtä tiukasti kuin teorialähtöisessä analyysissä. Aikaisemman tiedon merkitys näkyy tutkimuksessa, mutta olemassa olevaa teoriaa ei ole tarkoitus testata. Analyysi voi siis olla aineistolähtöinen, mutta tulokset ovat sovitettavissa aiempaan teoriaan. (Tuomi ja Sarajärvi 2018, 109–110.)

Tutkielmassa aineiston analyysivaihe edustaa selvästi teorialähtöistä sisällönanalyysia. Teoreettinen viitekehys määrittelee ensinnäkin käyttämäni puolistrukturoidun teemahaastattelun teemat ja ohjaa kysymysten muotoilua. Toisekseen haastatteluaineiston analysointi tapahtuu suoraan teoriaan peilaten. Tässä tulee esiin myös tutkielman teoriaa testaava ote, kun suhteutan aineiston aiemman tiedon pohjalta luotuun teoriarunkoon ja etsin niistä sekä yhtäläisyyksiä että eroja.

Peruseriaatteiltaan laadullinen sisällönanalyysi noudattaa tiettyä kaavaa, oli kyse mistä tahansa kolmesta edellä mainitusta analyysin muodosta. Tuomi ja Sarajärvi (2018, 104) ovat listanneet neljä vaihetta, joita sisällönanalyysin tulee noudattaa. Ensimmäiseksi valitaan, mikä aineistossa kiinnostaa ja pitäydytään siinä. Tämän jälkeen aineisto käydään läpi ja siitä redusoidaan irrelevantti aines ja kootaan jäljelle jäänyt aineisto erilleen. Tässä vaiheessa päätetään analyysi- eli koodattava yksikkö. Kolmanneksi aineisto luokitellaan, teemoitellaan tai tyypitellään analyysiyksikkö

kerrallaan ja lopuksi kirjoitetaan yhteenveto. Varsinaiseksi analyysiksi ymmärretään tavallisesti kolmas vaihe. (Tuomi ja Sarajärvi 2018, 104–105.)

Tutkielman ensimmäisen vaiheen voi katsoa toteutuneen jo etukäteen, sillä asiantuntijahaastatteluja on edeltänyt laaja pohjatyö, jonka myötä kiinnostuksen kohde on selvästi rajautunut. Haastattelututkimuksessa toinen vaihe käsittää aineiston litteraation, jonka yhteydessä täytyy päättää litteraation tarkkuus.

Asiantuntijahaastattelussa kiinnostus kohdistuu puheen sisältöön ja sen analyysiin, jolloin itse vuorovaikutuksessa ilmeneviin nyansseihin ei ole tarpeen kiinnittää huomiota. Tällöin voidaan jättää erilaiset täytesanat ja minimipalautteet merkitsemättä. Jäljelle jää sanatarkka litteraatio, jonka tarkkuus on riittävä sisällönanalyyysiin. (Ruusuvuori ja Nikander 2017, 430.)

Kolmas eli analyysivaihe käsittää yksinkertaisimmillaan vain aineiston luokittelun, jolloin lasketaan tietyn luokan esiintymisen määrä aineistossa. Teemoittelussa aineistoa pilkotaan ja ryhmitellään erilaisten aihepiirien mukaan, minkä jälkeen esimerkiksi eri teemojen esiintymisten vertailu mahdollistuu. Tyypittelyssä aineistoa nimensä mukaisesti ryhmitetään tietyiksi typeiksi. Ideana on etsiä esimerkiksi eri teemojen sisältä yhteisiä ominaisuuksia näkemyksille. Nämä yhteiset näkemykset tiivistetään yleistykseksi ja luodaan sen pohjalta tyyppiesimerkki. (Tuomi ja Sarajärvi 2018, 105–107.) Tässä tutkielmassa yhdistyvät teemoittelu ja tyypittely.

Teemahaastattelussa teemat ovat käytännössä jo valmiina ja ne ohjaavat koko haastattelua, joten olen tehnyt teemoittelun etukäteen.

Liitteessä 1 on kuvattu teeman pääkysymykset, jotka edustavat samalla alateemoja. Analyysiyksikkönä tutkielmassa on kunkin haastateltavan vastaus tai vastaukset kustakin alateemasta. Tyypittelyssä analysoin jokaisen alateeman vastaukset ja pyrin löytämään haastateltavien vastauksista samankaltaisuuksia voidakseni tehdä niiden perusteella yleistyksiä. Näistä yleistyksistä laadin analyttisen narratiivin. Lopuksi peilaan tuloksia teoriaa vasten ja laadin yhteenvedon.

Olennaista sisällönanalyysissä on huomioida, että mikäli esimerkiksi teemat muuttuvat tai niitä tulee analyysin aikana lisää, koko aineisto täytyy luokitella uudestaan niiden mukaisesti. Tämän voi katsoa olevan osa tutkijan jatkuvasti läpikäymää hermeneuttista

kehää. Hermeneuttinen kehä laveasti ymmärrettynä tarkoittaa jatkuvaa dialogia aineiston kanssa. Sen tarkoituksena on syventää ja korjata tutkijan tekemiä tulkintoja aineistosta ja sen myötä lisätä ymmärrystä tutkittavasta ilmiöstä. Kehän kulkeminen edellyttää jatkuvaa kriittistä reflektiota, jonka avulla tutkija pyrkii tulemaan tietoiseksi omista ennakko-oletuksistaan. Hermeneuttinen kehä auttaa löytämään aineistosta uusia seikkoja. Tutkija ikään kuin luo jatkuvasti uusia hypoteeseja aineistostaan, joita uusi aineiston tarkastelu testaa. Haastattelututkimuksessa pyrkimyksenä on löytää todennäköisin ja uskottavin tulkinta siitä, mitä haastateltava on tarkoittanut. (Laine 2018, 37–38.)

Tutkielmaa tehdessäni hermeneuttisen kehän kulkeminen oli jatkuvaa.

Asiantuntijahaastatteluihin valmistautuessa laaja pohjatyö tuotti luonnollisesti erilaisia ennakko-oletuksia tutkimusaiheesta. Nämä ennakko-oletukset muuttuivat kuitenkin jokaisen haastattelun tuodessa uutta informaatiota. Parhaimmillaan tämä syvensi aina seuraavaa haastattelua ja rikasti aineistoa. Dialogi aineiston kanssa korostui litteraation puhtaaksikirjoittamisen ja tulosten analysoinnin yhteydessä, sillä aineistoa täytyi kuunnella ja lukea monta kertaa läpi onnistuneen analyttisen narratiivin muodostamiseksi. Samoin narratiivin suhteuttaminen teoriaan vaati useaa läpikäyntiä. Kaikkiaan ymmärrys aiheesta syventyi jokaisen osa-alueen yhteydessä.

3.3 Luotettavuus, laatu ja eettisyys

Luotettavuus laadullisessa tutkimuksessa herättää kysymyksiä totuudesta ja objektiivisuudesta (Tuomi ja Sarajärvi 2018, 158). Luonnontieteelliseen tutkimukseen liitetty objektiivinen totuus on usein mahdotonta saavuttaa laadullisessa tutkimuksessa, sillä tutkimus perustuu vahvasti tutkijan omaan tulkintaan tutkittavasta ilmiöstä. Tämä korostuu etenkin ihmistieteissä, joissa totuus perustuu ihmismielen konstruoimaan merkitystodellisuuteen. Tämänkaltaista totuutta tulee lähestyä tutkimuksen luotettavuuden arvioinnista käsin.

Perinteisesti tutkimuksen luotettavuutta arvioitaessa eteen tulevat käsitteet valideetti ja reliabiliteetti. Edellinen viittaa siihen, että tutkimuksessa on tutkittu sitä mitä on luvattu. Jälkimmäinen puolestaan viittaa tutkimuksen toistettavuuteen. Näitä kriteereitä on laadullisen tutkimuksen piirissä kritisoitu ja kehoitettu jopa hylkäämään tai

korvaamaan ne. (Tuomi ja Sarajärvi 2018, 160–161; Hirsjärvi ja Hurme 2004, 185.)

Varsinaisia uusia käsitteitä ei kuitenkaan tarjota, vaan korostetaan mahdollisimman tarkkaa tutkimusprosessin kuvausta ja että perustellaan tehdyt tulokset mahdollisimman avoimesti ja läpinäkyvästi (Tuomi ja Sarajärvi 2018, 164).

Haastatteluaineiston luotettavuuden arvioinnin kohteena on ennen kaikkea tutkijan toiminta, ei niinkään haastateltavien vastaukset. Tämä sisältää esimerkiksi kysymyksiä siitä, onko litterointi toteutettu oikein ja onko kaikki käytettävissä oleva aineisto otettu huomioon. Näin voidaan arvioida analyysin luotettavuutta. (Hirsjärvi ja Hurme 2004, 189.)

Haastattelututkimuksessa laatua arvioidaan sekä aineiston keruun että sen analysoinnin osalta. Etukäteen aineiston laadukkuutta voidaan tavoitella hyvän haastattelurungon laatimisella. Tämän lisäksi voidaan ennalta miettiä lisäkysymyksiä ja miten teemahaastattelun teemoja voidaan syventää. Haastatteluvaiheessa laadukkaana aineiston edellytyksenä on toimiva ja asianmukainen tekniikka, jotta haastattelut saadaan tallennettua analysointia varten. Aineiston laatua parantaa myös mahdollisimman varhainen litterointi, jonka tulee olla johdonmukaista. (Hirsjärvi ja Hurme 2004, 184–185.) Koska kyseessä on asiantuntijahaastattelu, tarkoituksena on saada mahdollisimman tarkkaa ja yksityiskohtaista tietoa tutkittavasta aiheesta. Tämän varmistamiseksi haastattelun teemat pääkysymyksineen lähetettiin haastateltaville etukäteen. Tässä tutkimuksessa käsiteltävä teema pääkysymyksineen on kuvattu liitteessä 1. Näin haastateltavat pääsivät tutustumaan niihin ja pohtimaan vastauksia ja näkökulmia etukäteen, jolloin varmistetaan hyvä perehtyminen aiheeseen. Tämä parantaa osaltaan itse aineiston laadukkuutta ja luotettavuutta.

Haastattelututkimuksessa eettiset näkökulmat liittyvät erityisesti haastateltavien henkilötietojen käsittelyyn sekä heidän osallistumisensa vapaaehtoisuuteen ja tietoiseen suostumukseen. Kaikille haastateltaville on lähetetty tutkimustiedote ja lomake suostumuksesta osallistua tutkimukseen. Tutkimustiedotteesta käy ilmi, mistä tutkimuksessa on kyse ja haastateltaville on annettu mahdollisuus tarkentaviin kysymyksiin. Täten on varmistettu haastateltaville riittävä tiedonsaanti, jotta he voivat varmistua siitä, mihin ovat osallistumassa. Suostumuksen vapaaehtoisuus on varmistettu erillisellä lomakkeella, josta käy ilmi myös mahdollisuus peruuttaa aiemmin

annettu suostumus koska tahansa. Suostumuksesta tai sen peruuttamisesta ei seuraa haastateltaville mitään haittaa. Tutkimuksessani ei ole tarpeen käsitellä henkilötietoja ja kaikki haastattelut ovat anonymisoituja. Tarkempi kuvaus haastatteluista on kuvattu alaluvun 3.1 lopussa.

Luotettavuutta ja eettisyyttä lisäävät tutkimuksen kulun tarkka selostus.

Tutkimuksessani raportoin ja perustelen tarkasti kaikki työvaiheet ja valinnat. Merkittävä rooli on teoreettisella viitekehyksellä, jolle koko tutkimukseni perustuu. Sen tarkka kuvaus tuo ensinnäkin läpinäkyvyyttä sille, miksi haastattelurunko ja pääkysymykset ovat muotoutuneet juuri sellaiseksi kuin ne ovat. Toisekseen sen avulla on helppo perustella suoraan ja avoimesti tehdyt tulkinnat aineistosta.

4 Tulokset

Tässä luvussa analysoin haastatteluaineiston tuloksia. Työn selkeyden ja johdonmukaisuuden varmistamiseksi käyn tulokset läpi haastattelurungossa esitettyjen pääkysymysten mukaisessa järjestyksessä (liite 1). Osa alalukujen tuloksista sisältää vastaukset useampaan pääkysymykseen koherentin narratiivin luomiseksi. Alalukujen otsikoinnista käy ilmi, mitkä pääkysymykset kuuluvat kuhunkin alalukuun. Tavoitteena oli tyypittelyn avulla etsiä ja löytää tuloksista sekä yhteneväisyyksiä että eroja, minkä myötä pystyin luomaan analyyttisen narratiivin ja laajan kokonaiskuvan käsiteltävästä teemasta. Toiston välttämiseksi käytän tässä luvussa suunnitteluperiaatteista pelkästään käsitettä periaate.

4.1 Toiminnan organisointi

Taloyhtiöiden toiminnan organisointi oli haastattelun ensimmäinen ja laajin avoin kysymys, jonka myötä haastattelut pääsivät syventymään muihin alateemoihin. Teema tarkastelee yhdessä alaluvun 4.4 kanssa periaatetta 7, jonka mukaan yhteisöillä tulee olla oikeus itseorganisoitumiseen ja omiin institutionaalsiin järjestelyihin.

Taloyhtiöiden organisoitumisen osalta aineistosta syntyy varsin yhtenäinen kuva siitä, että ensisijaisesti taloyhtiöiden organisoitumista ohjaa asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009), joka määrää tietyt toimielimet. Ylintä päätösvaltaa käyttää taloyhtiön yhtiökokous, joka valitsee hallituksen. Hallituksella puolestaan on tiettyjä velvollisuuksia, joista ei voida lain puitteissa poiketa. Näitä ovat esimerkiksi kiinteistön- ja taloudenpito, jotka tulee olla asianmukaisesti järjestettyjä. Lisäksi on tiettyjä päätöksiä, jotka voi tehdä ainoastaan hallitus, mutta ei yhtiökokous sen ylimmästä päätösvallastaan huolimatta. Tällaisista päätöksistä merkittävimpiä ovat isännöitsijän valinta ja hallintaanottovaroituksen antaminen.

Kun lain mukaiset toimielimet on valittu, organisoituminen muuttuu vapaammaksi. Aineistosta nousee esille esimerkiksi hallituksen sisäisen organisoitumisen vapaus, sillä sitä ei enää ohjaa laki yhtä tiukasti. Hallitusten kokouksista täytyy pitää asianmukaista kirjanpitoa ja laatia pöytäkirjat, mutta muutoin kokoustaminen on mahdollista organisoida pääosin täysin vapaasti. Myös hallitusten jäsenten välinen

työnjako on vapaata ja moninaista ja hallituksen sisällä on mahdollista valtuuttaa joku tietty jäsen hoitamaan tiettyjä asioita. Sama vapaus koskee hallituksen ja isännöitsijän välistä yhteistyötä ja useat isännöitsijät haluavat hallituksen määrittävän toimivallan rajat isännöitsijälle. Usein toimivaltaan sisältyy jokin euromääräinen raja, jonka puitteissa isännöitsijä voi tehdä toimenpiteitä ja hankintoja.

Juridiikkaan kytköksissä olevien organisoitumisen muotojen lisäksi aineistosta käy ilmi mielenkiintoisia seikkoja epävirallisempaan organisoitumiseen liittyen, jotka tulevat lähemmäksi kollektiivisen toiminnan teorian ydinajatus yhteisöjen itseorganisoitumisesta. Eräs haastateltava nostaa esille erilaiset asukastyöryhmät, jotka ovat usein perustettuja johonkin tiettyyn aiheeseen tai erityistarpeeseen, mutta nämä ovat hänen mukaansa kuitenkin melko harvinaisia. Yhtenäinen käsitys aineiston perusteella on, että hallitusvastuuseen ja päätöksentekoon ei ole liiemmin halukkaita. Tämä johtaa herkästi tilanteeseen, jossa koko taloyhtiön toiminnan pyörittäminen jää pienelle joukolle aktiiveja valtaosan osakkaista ottaessa passiivisemmän roolin.

Edellä mainittuun yleiseen käsitykseen eräs haastateltava tuo hieman poikkeavan näkemyksen, jonka mukaan joissain taloyhtiöissä saattaa olla hyvin pitkäaikaisia ja iäkkäitä hallituskokoonpanoja, joissa on muotoutunut tietynlaisia toimintamalleja. Kun ajan myötä tarvitaan väistämättä uusia jäseniä hallitukseen, tilalle voi tulla uudenlaisia näkökulmia edustavia jäseniä. Mikäli vanhat jäsenet osoittavat muutosvastarintaa, syntyy herkästi ristiriitoja uuden ja vanhan välillä, mikä saattaa entisestään vähentää halukkuutta hallitusvastuuseen.

Toisaalta joissakin taloyhtiöissä toiminta voi hyvin yhteisöllistä ja osallistavaa. Yksi haastateltavista nostaa esimerkkialueeksi Turun Portsan sekä muut puutaloalueet. Hänen mukaansa tällaisilla alueilla asuu paljon pikkulapsiperheitä, jolloin lapset ovat yksi merkittävä yhteinen tekijä asukkaiden välillä. Tämä saattaa helpottaa asukkaiden keskinäistä tutustumista, joka johtaa yhteisiin aktiviteetteihin ja kiinteistön hoitoon talkoilla. Lisäksi talkoohenkeä saattaa ruokkia yleisesti puutalo asumismuotona, jonka hankkivat yleensä sellaiset ihmiset, jotka pitävät esimerkiksi remontoinnista ja nikkaroinnista. Mutta myös yhtiöiden pieni koko saattaa vaikuttaa asiaan, sillä niillä ei välttämättä ole varaa ulkoistaa kunnossapitoa, toisin kuin suurilla kerrostaloyhtiöillä.

4.2 Taloyhtiöiden yhteisresurssit, niiden säännöt ja valvonta

Periaate 1 käsittelee resurssijärjestelmän rajoja, eli varsinaisia yhteisresursseja sekä niiden hyödyntämiseen oikeutettuja, periaate 2 yhteisresurssien käyttöön liittyviä paikallisesti mukautettuja sääntöjä ja periaate 4 niiden valvontaa. Valvonnan tulisi tapahtua joko yhteisön sisäisesti tai sen valtuuttaman tahon toimesta.

Yhteisresurssien luonteen osalta aineistosta nousee varsin yksimielinen näkemys. Suurin osa yhteisresursseista on tavalla tai toisella kiinteistön yhteisiä tiloja, esimerkiksi saunatilat, pesutuvat ja erilaiset varastotilat sekä kuntosalit. Näiden lisäksi on suurta vaihtelua erilaisten yhteiskäytössä olevan irtaimiston osalta, esimerkkeinä mainittiin erilaisia työkaluja sekä toistaiseksi hieman harvinaisempia yhteiskäyttöisiä autoja, peräkärryjä tai polkupyöriä. Yhteinen tekijä yhteisresursseille taloyhtiöissä on luonnollisesti se, että ne liittyvät tavalla tai toisella kyseiseen kiinteistöön ja asumiseen.

Osaa yhteisistä tiloista saatetaan määrätä hyvin tiukasti ulkopuolelta. Ääriesimerkkejä ovat väestönsuojat turvallisuusmääräyksineen ja taloyhtiön leikkipaikka, josta saattaa olla kaavamääräys, jolloin se on taloyhtiölle pakollinen. Taloyhtiön sisäisesti määrätään yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmissä yhteisten tilojen käyttötarkoituksesta.

Yhteisresurssien käyttöön liittyvät säännösten vaihtelevat suuresti resurssista ja taloyhtiöstä riippuen. Edellä mainittu huoneistoselitelmiä toimii laveimpana ja sitovimpana säännöstenä. Tätä täydentää usein taloyhtiön omat järjestyssäännöt, jotka koskevat kyseisen taloyhtiön ja kiinteistön yleistä järjestystä. Näitä kirjattuja säännöstöjä seuraavat taloyhtiöiden sisäisesti sopimat säännöt, jotka voivat olla sekä muodollisia että epämuodollisia. Usein säännöt koskevat yhteisten tilojen käyttöä, joista yleisimpänä esimerkkinä haastateltavat mainitsivat saunat ja pesutuvat. Näiden käytöstä ja korvauksista päätetään usein taloyhtiön yhtiökokouksessa, jolloin ne sitovat kyseisen taloyhtiön jäseniä, joskin osasta korvauksia saatetaan määrätä yhtiöjärjestyksessä.

Kaikista yhteisresurssien käyttöön liittyvistä säännöistä ei päätetä yhtiökokouksessa. Aineiston perusteella säännöt saattavat usein muodostua tietyn ongelman ilmettyä. Tällöin taloyhtiön hallitus yleensä käsittelee asian ja laatii säännöt kyseisen ongelman

ratkaisemiseksi ja välttämiseksi tulevaisuudessa. Useimmiten tällaiset tilanteet koskevat nimenomaan yhteisten tilojen käyttöä. Mikäli taloyhtiössä on esimerkiksi yhteiskäyttöauto, sen käyttösäännöt ovat yleensä varsin tarkasti kirjattuja. Isommissa taloyhtiöissä ja etenkin vuokrataloyhtiöissä toiminta on usein järjestelmällisempää ja esimerkiksi erilaiset varaukset voidaan hoitaa huoltoyhtiön tai isännöitsijän kautta. Pienemmissä taloyhtiöissä toiminta saattaa puolestaan perustua pitkälti jäsenten väliseen luottamukseen, jolloin toiminta voi olla suurpiirteisempää.

Yhteisresurssien käyttöön liittyvässä valvonnassa aineistossa korostuu vertaisvalvonta. Tällä haastateltavat tarkoittavat sitä, että taloyhtiöiden jäsenet valvovat sisäisesti yhteisresurssien käyttöä esimerkiksi erilaisten varauslistojen muodossa.

Ongelmatapauksissa asiat tuodaan hallituksen tai isännöitsijän tietoon, jotka puolestaan pyrkivät ratkaisemaan ongelman, kuten aiemmin aineistosta kävi ilmi. Toisin sanoen sisäinen valvonta on melko vapaamuotoista ja siitä ei ole olemassa varsinaista tutkimustietoa. Lain puitteissa on mahdollista toteuttaa huoneiston hallintaanotto, mutta se on toimenpiteenä erittäin järeä, joka ei käytännössä sovellu yhteisön sisäiseen omavalvontaan.

4.3 Sanktiot ja konfliktien ratkaisut

Periaatteet 5 ja 6 käsittelevät sanktioita ja konfliktinratkaisua. Sanktioiden tulisi olla asteittaisia ja oikeudenmukaisia niille, jotka sääntöjä rikkovat. Sanktioiden määrääjän tulisi olla yhteisö tai sen valtuuttama taho. Konfliktinratkaisun puolestaan tulisi tapahtua nopeasti ja matalakustanteisesti paikallisella foorumilla, jotta konfliktit eivät pääsisi eskaloitumaan.

Sanktioiden osalta aineistossa korostuu yhteisenä näkemyksenä lain asettamat raamit huoneiston hallintaanottovaroituksen antamisesta ja ääritapauksessa huoneiston hallintaanotosta. Sen sijaan taloyhtiöiden sisäisistä sanktiointimenettelyistä ei muodostu selkeää yhteistä kuvaa. Järjestyssäännöt voivat ilmaista jonkin verran seuraamuksia, mutta haastateltavat nostavat esiin lähinnä sosiaaliset sanktiot, joilla tarkoitetaan esimerkiksi mainehaitan tyyppistä seurausta yhteisten sääntöjen rikkomisesta tai jonkinlaista sääntöjen rikkojan hyljeksintää, kuten tervehtimättä jättämistä. Teknisenä ratkaisuna yksi haastateltavista tuo esiin nykyiset

älyavainjärjestelmät, jotka mahdollistavat ääritapauksessa tietyn käyttäjän kulun estämisen johonkin tiettyyn tilaan.

Sanktioiden sijaan taloyhtiöissä pyritään aineiston perusteella ensisijaisesti konfliktien ratkaisuun. Konflikteja lähdetään usein ratkomaan alhaalta ylöspäin. Mikäli konfliktin osapuolet eivät keskenään saa tilannetta ratkaistua, asia viedään yleensä hallitukselle tai isännöitsijälle, jotka yhdessä tai erikseen pyrkivät järjestämään erityyppisiä keskustelutilaisuuksia konfliktin ratkaisemiseksi. Mikäli tilanne ei hallituksen tai isännöitsijän johdolla ratkea, ratkaisua voidaan hakea esimerkiksi Kiinteistöliiton juristien toteuttamasta sovittelutoiminnasta. Tätä seuraava askel on naapurussovittelu, jota koordinoi valtakunnallisesti Asumisrauhan keskus. Kaikkia näitä vaihtoehtoja yhdistää vapaaehtoisuus, jolloin vaatimuksena on osapuolten suostuminen sovinnolliseen ratkaisuun. Näiden etuna on niiden kustannustehokkuus ja joustavuus.

Oma haasteensa on yhden haastateltavan esiin nostama esimerkkitalanne, jossa asukkaat voivat olla olleet jo vuosia riidoissa keskenään. Tällöin sovinnollisen ratkaisun saavuttaminen voi olla käytännössä hyvin hankalaa ja kyseiset osapuolet saattavat aiheuttaa häiriötä laajemmin koko taloyhtiössä ja haitata päätöksentekoa yhtiökokouksissa.

4.4 Taloyhtiöiden itseorganisoitumisen vapaus ja koon vaikutus

Taloyhtiöiden toiminnan organisoitumista yleisesti käsittelin jo alaluvussa 4.1, mutta tässä alaluvussa tarkastelen nimenomaan niiden itseorganisoitumista ja kuinka vapaata se on. Tämä siis syventää periaatetta 7. Lisäksi tässä alaluvussa käy ilmi periaatteen 3 mukaisen osallistavan päätöksenteon piirteet taloyhtiöissä. Periaatteen mukaisesti suurimman osan yhteisresurssin käyttäjistä tulisi osallistua siihen liittyviin päätöksentekoprosesseihin, mikä lisäisi päätösten legitimitettiä ja sääntöjen sisäistämistä, jotka osaltaan vähentäisivät konflikteja.

Tässäkin kysymyksessä aineistossa korostuvat aiemmin esiin nousseet lakipuitteet, joiden varaan taloyhtiöiden toiminta rakentuu. Lain pakottavien määräysten ulkopuolella taloyhtiöiden itseorganisoituminen on melko vapaata. Esimerkiksi

yhtiöjärjestyksessä, jota on kuvattu usein taloyhtiön sisäisenä lakina, on oltava tietyt lain vaatimat seikat esimerkiksi vastikkeiden ja maksujen osalta, mutta muutoin sen sisältö voidaan ainakin teoriassa muodostaa hyvin vapaasti. Merkittävimmät rajoitukset koskevat yhdenvertaisuutta ja lainmukaisuutta, eli niiden vastaisia määräyksiä ei yhtiöjärjestykseen saa kirjata eikä hallitus tai isännöitsijä saa toimeenpanna niiden vastaisia päätöksiä, vaikka yhtiökokous sellaisia päätöksiä tekisi. Yhdenvertaisuudesta tosin voidaan poiketa, mikäli tähän saadaan sen osakkaan suostumus, jota yhdenvertaisuudesta poikkeaminen loukkaa. Lain pakottavista säädöksistä sen sijaan ei voi poiketa yhtiöjärjestyksen määräyksillä.

Laki ja yhdenvertaisuus rajoittavat siis taloyhtiöiden muodollisia ja sitovia päätöksiä. Muutoin niillä on melko suuri vapaus organisoida itse omaa toimintaansa. Aineiston perusteella etenkin kiinteistönhoito on tyypillinen osa-alue, jossa vaihtelua esiintyy taloyhtiöstä toiseen. Käytännössä se tarkoittaa, että osa taloyhtiöistä hoitaa kunnossapitoaan talkoovoimin ja osa ulkoistaa kunnossapidon, tai jotain niiden väliltä. Toisena osa-alueena nousee esille jo edellä käsitelty yhteisten tilojen käyttöön liittyvät säännöstöt, jotka muodostuvat pääosin taloyhtiökohtaisesti ilman ulkoista määrittelyä pois lukien tiettyjen säädösten alaiset tilat.

Taloyhtiöiden koon vaikutuksesta itseorganisoitumiseen haastateltavilla on melko yhteinen näkemys siitä, että suuri merkitys on rahalla. Suurilla taloyhtiöillä on yleensä parempi maksuvara ja näin ollen parempi mahdollisuus ulkoistaa kiinteistön- ja taloudenpitoa sekä hallintoa. Suuret taloyhtiöt saattavat saada pankeilta helpommin lainoitusta kuin pienet, jolloin toimintaa on taloudellisten resurssien puolesta helpompaa organisoida. Näiden seikkojen vuoksi pienet yhtiöt saattavat joutua käyttämään luovuutta erilaisten toimintojen järjestämiseksi ja olla haavoittuvaisia taloudellisten haasteiden edessä.

Toinen haastateltavien yhtenäinen näkemys on, että pienissä taloyhtiöissä naapurit tunnetaan paremmin ja tutustumiseen yleisesti on otollisempaa maaperää kuin suurissa taloyhtiöissä. Tämä ja edellä käsitelty rahakysymys saattavat johtaa laajempaan ja tiiviimpään yhteistoimintaan pienissä kuin suurissa taloyhtiöissä. Lisäksi pienissä taloyhtiöissä päätöksenteko on suuria osallistavampaa ja siihen saatetaan

kokea painetta osallistua. Suurissa taloyhtiöissä yhtiökokouksiin osallistuu usein suhteessa huomattavasti vähemmän jäseniä kuin pienissä, jolloin päätöksenteko keskittyy melko pienelle joukolle. Täten demokratia saattaa toteutua pienissä taloyhtiöissä paremmin kuin suurissa.

Kääntöpuolena aineiston perusteella pienissä taloyhtiöissä erimielisyydet saattavat kriisiytyä ja henkilöityä herkästi. Myös tässä yhteydessä haastateltavat nostavat esiin rahan, sillä pienissä taloyhtiöissä esimerkiksi yksittäinen korjaus maksaa suhteessa huomattavasti enemmän jäsenilleen verrattuna suureen taloyhtiöön, jossa maksajia voi olla moninkertainen määrä.

4.5 Taloyhtiöiden hallinnan jakautuminen paikallisesti, alueellisesti ja kansallisesti

Periaate 8 käsittelee monitasoista hallintaa, jossa paikalliset, alueelliset ja kansalliset tasot linkittyvät yhteen. Aineiston perusteella taloyhtiöiden hallinnan jakautumista kolmeen sektoriin ei suoranaisesti ilmene. Kansallisesti laki on sama ympäri Suomen kaikille taloyhtiöille, ja alueellisia tai paikallisia eroavaisuuksia ei siltä osin ole. Alaluvussa 4.2 mainittiin kaavamääräys, joka nousee aineistosta ainoana mainintana kunnallisen tason ohjaavana ja määrävänä periaatteena. Sen sijaan yksi ympäristötekijä, muuttotappioalueet, nousee aineistossa selvästi esiin, joka luo selviä paikallisia eroja taloyhtiöiden hallintaan. Käytännössä erot kytkeytyvät tässäkin tapauksessa taloudellisiin resursseihin.

Muuttotappioalueilla asuntojen arvot laskevat, mikä vaikuttaa niiden taloudelliseen tilanteeseen esimerkiksi pankkien lainoituksen saamisen haasteena. Tällöin se vaikuttaa taloyhtiön päätöksentekoon ja sen hallintaan, sillä esimerkiksi kaikkia tarvittavia korjauksia ei voida tehdä. Ero on merkittävä verrattuna kasvukeskuksiin, joissa muu taloudellinen kasvu vaikuttaa positiivisesti myös kiinteistöjen arvoihin ja antaa lisää taloudellisia resursseja taloyhtiöille.

Osa haastateltavista nostaa esiin myös poikkeuksia kasvukeskuksissa, joissa voi olla joitain taloyhtiöitä, joilla on esimerkiksi taloudellisia haasteita ja joutuvat siksi toimimaan erilaisessa toimintaympäristössä verrattuna saman alueen muihin

taloyhtiöihin. Toinen tekijä, joka aiheuttaa eroja paikallisesti, on taloyhtiöiden koko. Useat pankit ovat tehneet rajanvetoja siitä, minkä kokoiset taloyhtiöt voivat saada pankkilainaa.

Lisäksi yhden haastateltavan mukaan kaupunkien sisällä voi olla alueita, jotka syystä tai toisesta eriarvoistuvat tai leimautuvat maineeltaan huonoiksi. Tämä voi puolestaan vaikuttaa alueen asuntojen arvoon negatiivisesti, jolloin taloyhtiön hyvä pito ei saa arvostuksessa erityistä painoarvoa.

Eräs haastateltava tuo yksittäisenä esimerkkinä taloyhtiöiden hallintaan vaikuttavasta ulkoisesta tekijästä Venäjän hyökkäyssodan Ukrainaan. Sen seurauksena Suomen itäraja meni kiinni ja käytännössä venäläisten kulku Suomeen estettiin, samoin rahaliikenne Suomen ja Venäjän välillä. Itä-Suomessa on paljon venäläisten omistamia asunto-osakkeita, mutta he eivät ole pystyneet maksamaan vastikkeitaan taloyhtiöille. Vaikka taloyhtiöillä on mahdollisuus huoneiston hallintaanottoon ja edelleen sen vuokraukseen kulujensa kattamiseksi, ei vuokralaisia alueelle löydy, sillä alue kärsii myös taloudellisesti itärajan sulusta. Täten huoneistot jäävät taloyhtiön hallintaan, mutta kustannukset jakautuvat entistä pienemmälle joukolle taloyhtiön jäseniä. Vastaavaa ongelmaa voi esiintyä haastateltavan mukaan myös esimerkiksi tehdaskaupungeissa, joissa suurta joukkoa työllistävä tehdas suljetaan tai kaupungeissa, joissa iso alihankkijoita työllistävä yritys suljetaan. Alihankkijat saattavat olla hankkineet asunto-osakkeita työntekijöidensä käyttöön ja taloudellisen toimeliaisuuden radikaali vähentyminen johtaa herkästi yritysten maksuvaikeuksiin, joka näkyy nopeasti taloyhtiöiden maksuvaikeuksina.

4.6 Yhteisön jäsenten tyypit

Kahdeksan suunnitteluperiaatteen lisäksi teoriassa on luokiteltu kolme yhteisön jäsenen tyyppiä, joita ovat rationaaliset egoistit eli vapaamatkustajat, ehdolliset yhteistyöntekijät sekä rankaisuun halukkaat jäsenet. Vapaamatkustajuudesta aineistosta nousee yksi yhtenäinen näkemys ja se koskee päätöksentekoa ja hallitusvastuuta. Suuressa osassa taloyhtiöitä haasteena on, että päätöksentekoon ei osallistuta tai se halutaan ulkoistaa hallitukselle, mutta hallitukseen on hankalaa saada jäseniä. Aineistosta ilmenee, että hallitukseen päätyy jäseniä joko

velvollisuudentunnosta tai siksi, ettei kukaan muu suostu. Hallitukset ovat usein pitkäikäisiä ja jäsenet samoja. Toisena seikkana aineistossa nousee yhteiset talkoot, joihin osallistuminen saattaa olla joskus vähäistä. Tällöin pieni joukko jäseniä hoitaa yhteisiä talkootehtäviä muiden ollessa passiivisia ja hyötyvän muiden panoksesta.

Yksi haastateltava tuo esiin mielenkiintoisen poikkeavan näkemyksen vapaamatkustajuudesta ja kyseenalaistaa koko käsitteen. Jokainen taloyhtiön jäsen osallistuu yhteiseen toimintaan maksamalla vastikkeita. Periaatteessa vastikkeen on tarkoitus kattaa asumisen kustannukset, vaikka taloyhtiössä olisi sovittu talkoiden järjestämisestä. Talkoot ovat kuitenkin vapaaehtoisia ja ketään taloyhtiön jäsentä ei voi niihin velvoittaa osallistumaan. Täten vastikkeen maksamalla jäsen ikään kuin ostaa oikeuden olla osallistumatta muuhun yhteiseen toimintaan. Osa saattaa olla valmiita panostamaan yhteistoimintaan enemmän nimenomaan vastikkeiden muodossa, vaikkei muutoin halua osallistua.

Ehdollisten yhteistyöntekijöiden kohdalla aineistosta ei muodostu selkeää yhtenäistä kuvaa. Kaikki arvelevat tällaisia olevan, mutta vahvaa näkemystä ei ole. Pääasiassa sen arvellaan näkyvän esimerkiksi talkoiden yhteydessä siten, että katsotaan keitä muita osallistuu ja oma päätös osallistumisesta tehdään sen perusteella. Aineistosta käy ilmi, että ehdollisuus saattaa näkyä käänteisesti, eli ei osallistuta, jos muut eivät osallistu. Erään haastateltavan mukaan päätöksentekoon osallistumiseen vaikuttaa usein enemmän se, jos asia koskettaa jäsentä itseään. Sen sijaan yleiset kaikkia koskevat asiat eivät välttämättä innosta osallistumaan päätöksentekoon.

Niin ikään rankaisuun halukkaiden jäsenten kohdalla aineistosta ei muodostu selkeää yhtenäistä kuvaa. Kaikki haastateltavat arvelevat tätä tyyppiä esiintyvän taloyhtiöissä, mutta vahvaa konkretiaa ei kenelläkään ollut esittää. Eräs haastateltava tosin tuo esiin, että joskus tämän tyyppiset jäsenet saattavat hakeutua hallitukseen ja pyrkiä sieltä käsin esimerkiksi kontrolloimaan muita tai aiheuttamaan jonkinlaista sanktiota jollekin ikävälle naapurille. Tätä tyyppiä pidetään selkeänä vähemmistönä.

5 Taloyhtiöt kollektiivisen toiminnan näyttämönä

Tässä luvussa peilaan haastatteluaineiston tuloksia kollektiivisen toiminnan teoriaa vasten ja arvioin teorian soveltuvuutta taloyhtiöiden tutkimiseen niiden organisoitumisen ja yhteisresurssien hallinnan näkökulmasta. Analysoin tulokset Ostromin (1990, 90–102) kahdeksan suunnitteluperiaatteen ja kolmen yhteisön jäsenyyppin (Ostrom 2000) mukaisessa järjestyksessä, jotka on kuvattu teorialuvun alaluvussa 2.1.

Ensimmäinen periaate koskee selkeästi määriteltäviä rajoja yhteisresurssien osalta. Taloyhtiöiden kohdalla rajojen määrittely on pääosin yksiselitteistä, sillä kiinteistöjen ja huoneistojen hallinta perustuu viranomaisien rekistereistä löytyviin omistus- ja hallintasuhteisiin. Taloyhtiön sisällä olevat yhteisresurssit vaihtelevat luonnollisesti taloyhtiöstä toiseen, mutta pääasiassa yhteiset tilat ovat yhtiöjärjestyksessä määrättyjä, jolloin rajat ovat niidenkin osalta selkeät. Muut yhteisresurssit ovat usein käyttötavaroita, jotka pääasiassa ovat selkeästi ainoastaan taloyhtiön jäsenten käytössä. Näin ollen tulokinnanvaraisuutta ei käytännössä yhteisresurssien rajojen osalta ole.

Toinen periaate käsittelee paikallisiin oloihin mukautettuja sääntöjä. Pientä osaa yhteisresursseista ohjataan taloyhtiöiden ulkopuolelta sitovin säädöksin, joista ei voida poiketa. Taloyhtiökohtaisesti sitova säännöstö on yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmä, joka sitoo esimerkiksi asuin- ja liikehuoneiston tiettyyn käyttöön. Muilta osin taloyhtiöillä on suuri vapaus päättää itse omien yhteisresurssiensa käytöstä ja usein laaditaan taloyhtiökohtaiset järjestyssäännöt velvoittaviksi ohjeiksi yhteisresurssien käyttöön. Muiden yhteisresurssien osalta käytännöt vaihtelevat taloyhtiöittäin, joten toisen kriteerin voi katsoa toteutuvan suurelta osin.

Kolmas periaate tarkastelee osallistavaa päätöksentekoa, jonka mukaisesti suurimman osan yhteisresurssin käyttäjistä tulisi osallistua oman yhteisönsä sääntöihin liittyvään päätöksentekoon. Tältä osin taloyhtiöissä on suurta vajavaisuutta, sillä yhtiökokouksiin osallistuvien määrä on usein hyvin pieni. Merkittävä osa taloyhtiöiden jäsenistä haluaa ulkoistaa päätöksentekoa hallitukselle, mutta ei itse halua ottaa osaa hallitusvastuuseen. Pienissä taloyhtiöissä osallistumisaste saattaa nousta suuria

korkeammaksi. Näin ollen tämä periaatteen toteutuminen saattaa olla sidoksissa taloyhtiön kokoon.

Neljäs periaate arvioi yhteisresurssien itsenäistä valvontaa. Taloyhtiöissä vertaisvalvonta on merkittävässä roolissa, jolloin sen jäsenet toteuttavat sisäistä valvontaa. Ongelmatapaukset tuodaan usein ensisijaisesti hallituksen tai isännöitsijän tietoon, jolloin omavalvonta pysyy edelleen taloyhtiön sisällä. Valvonnan osalta aineisto osoittaa tämän periaatteen toteutuvan, mutta huomioitavaa on, että valvonnasta ei ole kunnollista tutkimustietoa.

Viides periaate koskee asteittaisia sanktioita, joiden tulisi olla oikeudenmukaisia, jotta ne eivät riko yhteisön koheesiota. Laki antaa selkeät säädökset sanktioista, mutta aineiston perusteella taloyhtiöiden sisäisestä sanktioinnista ei ole selkeää käsitystä. Mainehaitan tyyppisiä sosiaalisia sanktioita voi esiintyä tai mahdollisesti yhteisten tilojen käytön estämistä, mutta kokonaisuudessaan viidennen periaatteen toteutuminen jää vaille selkeää vastausta.

Kuudes periaate käsittelee konfliktinratkaisumenetelmiä, joihin tulisi olla nopea ja matalakustanteinen pääsy erimielisyyksien selvittämiseksi, jotta konfliktit eivät pääse eskaloitumaan. Tämä periaate toteutuu taloyhtiöiden parissa varsin selvästi, sillä aineisto osoittaa, että tähän on taloyhtiöissä erinomaiset puitteet. Ensisijaisesti konflikteja pyritään ratkomaan taloyhtiöiden sisällä usein hallituksen tai isännöitsijän johdolla. Tästä on mahdollista edetä matalalla kynnyksellä eriasteisiin sovittelutoimiin ennen konfliktin päättymistä tuomioistuimen käsittelyyn.

Seitsemäs periaate tarkastelee itseorganisoitumisen vapautta ja yhteisön autonomiaa, jonka avulla se voi ylläpitää omia instituutioitaan. Taloyhtiöiden kohdalla tämä toteutuu osittain, sillä ensisijaisesti niiden organisoituminen tapahtuu asunto-osakeyhtiölain puitteissa (1599/2009). Laki on sama valtakunnallisesti, jolloin tietty vapaus jää uupumaan. Käytännön tasolla voi kuitenkin pitää mielekkäänä, että toiminta on tietyiltä osin säänneltyä, kun kyseessä on ihmisten asumista koskeva asia. Pakottavat lain säännökset koskevat suurelta osin taloyhtiöiden taloudenpitoa ja hallintoa, jolloin taloyhtiöiden jäsenille suodaan oikeusturvaa erinäisiä väärinkäytöksiä kohtaan.

Lain pakottavien säännösten jälkeen taloyhtiöiden toiminta on suurelta osin vapaata. Taloyhtiöt voivat melko vapaasti luoda ja muuttaa yhtiöjärjestystään, huomioiden lain ja yhdenvertaisuuden tuomat rajoitteet. Lisäksi vapaus näkyy esimerkiksi hallituksen sisäisen organisoitumisen sekä hallituksen ja isännöitsijän välisen työnjaon vapautena, jolloin taloyhtiön johtaminen ja toiminta säännöstöineen on mahdollista mukauttaa taloyhtiöittäin. Tiettyjen pakottavien säädösten ulkopuolella seitsemäs periaate toteutuu pääpiirteissään hyvin.

Kahdeksas periaate käsittelee monitasoista hallinnan linkittymistä paikallisella, alueellisella ja kansallisella tasolla. Juridinen sääntely on koko maan kattavaa, johon ei ole alueellisia tai paikallisia variaatioita. Alueellisella tasolla hallintaa täydentävät kuntien kaavamääräykset. Aineiston ulkopuolelta mainittakoon jätehuolto, joka on oivallinen esimerkki monitasoisesta ja linkittyneestä hallinnan jakautumisesta. Jätehuoltoa ohjaa kansallinen jätelaki (646/2011), jonka mukaan kunnan on järjestettävä kotitalouksien jätehuolto. Käytännön järjestelyt tapahtuvat taloyhtiön sisällä, kun päätetään esimerkiksi jäteastioiden määrästä ja sijoittelusta.

Alueellisesti ja paikallisesti taloyhtiöiden hallintaan voivat vaikuttaa lisäksi ulkoiset tekijät, kuten huonon maineen omaava alue kaupungissa, muuttotappio tai suuren työllistävän yrityksen toiminnan päättyminen paikkakunnalla tai naapurivaltion sotiminen. Tällöin taloyhtiön arvostus voi laskea tai se voi joutua taloudelliseen ahdinkoon, mikä vaikuttaa niiden hallintaan.

Yhteisön jäsenten tyypittelyssä vapaamatkustajuus taloyhtiöissä on eniten tunnistettu. Se näkyy selvästi hallitusvastuun välttelynä ja päätöksenteon ulkoistamisena hallitukselle. Lisäksi vapaamatkustajuus saattaa näkyä esimerkiksi talkoiden yhteydessä, jolloin osa jäsenistä nauttii toisten antamasta panostuksesta yhteisten resurssien kunnossapitoon osallistumatta itse siihen. Toisaalta jokainen taloyhtiön jäsen osallistuu yhteiseen toimintaa ja yhteisresurssien ylläpitoon maksamalla vastikkeita. Vapaamatkustajuuden käsite on siis tältä osin hieman ristiriitainen. Ehdollisia yhteistyöntekijöitä ja rankaisuun halukkaita jäseniä ei tunnisteta yhtä selvästi, mutta näitäkin arvellaan taloyhtiöissä olevan.

Lisäksi haastattelun kysymyksissä on huomioitu Olsonin (1965) väite siitä, että yhteisön koolla olisi väliä siten, että ainoastaan yhteisön pieni koko voisi estää vapaamatkustamisen. Aineisto ei suoranaisesti tue väitettä, mutta sen mukaan pienissä taloyhtiöissä arvellaan olevan otollisemmat lähtökohdat tiiviimmälle yhteistoiminnalle ja osallistumiselle kuin suurissa taloyhtiöissä. Syiksi esitetään pienten taloyhtiöiden usein rajattuja taloudellisia resursseja sekä pienemmässä yhteisössä esiintyvää painetta osallistua yhteiseen toimintaan. Osaltaan nämä ilmentävät hyvin Ostromin (2000) korostamaa kasvokkaisen kommunikaation tärkeyttä yhteistyössä ja luottamuksen muodostamisessa. Aineisto ei silti osoita, etteikö yhteistoiminta voisi olla tiivistä ja toimivaa suurissakin taloyhtiöissä.

Yleisesti ottaen aineisto osoittaa kollektiivisen toiminnan teorian soveltuvan taloyhtiöiden organisoitumisen ja yhteisresurssien hallinnan arviointiin. Teorian lähtökohdat ovat yhteisresurssin ylikulutuksessa ja keskiössä on vapaamatkustajuus. Vaikka teoriaa on yleensä sovellettu laajempiin yhteisöihin ja yhteisresursseihin, on siitä johdettavissa analogisesti myös huomattavasti pienempiin yhteisöihin. Vaikkei taloyhtiöissä ole suoranaisesti ylikulutuksesta kärsiviä yhteisresursseja, on niiden sisältä kuitenkin löydettävissä sen luonteisia yhteisresursseja, joiden käyttöä tulee yhteisön sisäisesti säädellä. Sääntely osaltaan edellyttää yhteisön sisäistä organisoitumista, jotta kaikenlainen sisäinen toiminta on mahdollista järjestää. Näin ollen suunnitteluperiaatteet osoittautuivat käyttökelpoisiksi työkaluiksi taloyhtiöiden sisäisen toiminnan tutkimiseen, jota yhteisön jäsenten tyypit täydentävät yhteistyön arvioimisen osalta.

6 Johtopäätökset ja tulevaisuus

Tutkielman tarkoituksena oli testata Ostromin (1990; 2000) kollektiivisen toiminnan teorian soveltuvuutta suomalaisten taloyhtiöiden organisoitumisen ja yhteisresurssien hallinnan arviointiin ja yleiskuvan muodostamiseen aiheesta. Tavoitteena oli arvioida teorian selitysvoiman potentiaalia taloyhtiöiden välisten erojen selittämiseksi. Toinen tutkimuskysymys haki vastausta taloyhtiöiden kollektiivisen toiminnan poliittisuuteen. Johtopäätöksenä tutkielman tulosten perusteella teoria tarjoaa oivallisen kehikon yleiskäsityksen muodostamiseen aiheesta. Suoraa johtopäätöstä teorian kyvystä selittää taloyhtiöiden välisiä eroja ei voi tehdä. Poliittisuuteen tutkimusaineisto ei ota suoraan kantaa, mutta se tarjoaa pohdittavaa yhteiskunnallisesta näkökulmasta.

Kun arviointikehikkona toimivat Ostromin (1990, 90–102) kahdeksan suunnitteluperiaatetta, aineiston perusteella niistä toteutuu kokonaan tai osittain kuusi. On tärkeää huomata, että loppujen periaatteiden osalta aineistosta ei muodostu selkeää kokonaiskuvaa niiden toteutumisesta, vaan tulokset ovat korkeintaan valistuneita arvioita. Yhteisön jäsenten tyyppien osalta vapaamatkustaja tunnistetaan selvästi paremmin kuin ehdollinen yhteistyöntekijä tai rankaisuun halukas. Periaatteessa edellä käsitelty tarkoittaa Ostromin (1990) teorian mukaisesti sitä, että taloyhtiöt eivät onnistu yhteisresurssien hallinnassa, mutta näin suoraa johtopäätöstä ei kuitenkaan voi aineiston perusteella tehdä, sillä moni asia jäi vielä arvioiden varaan. Sen sijaan tulokset osoittavat, että ainakin institutionaaliset rakenteet mahdollistavat suurelta osin kohtalaisen vapaan itseorganisoitumisen ja yhteisresurssien onnistuneen hallinnan, konkreettisina esimerkkeinä mainittakoon yhtiöjärjestysten melko vapaa laatiminen ja muuttaminen sekä konfliktien ratkaisussa käytettävät foorumit.

Aineistosta nousee toistuvasti esille, että taloyhtiöt ovat erilaisia ja käytännöt sekä toimintamallit vaihtelevat taloyhtiöittäin. Täten asiantuntijahaastattelun myötä ei ollut mahdollista saada kovin yksityiskohtaista tietoa suomalaisten taloyhtiöiden sisäisestä yhteistoiminnasta ja yhteisresurssien hallinnasta. Aineisto tarjoaa kuitenkin oivia työkaluja aiheen jatkotutkimukselle ja kollektiivisen toiminnan teorian tarkemmalle testaamiselle tulevaisuudessa. Taloyhtiön koko ja sijainti nousevat aineistossa selkeästi muuttujiksi, jotka voivat selittää taloyhtiöiden kollektiivisen toiminnan

diversiteettiä eri puolilla Suomea. Sijaintia voi syventää erilaisilla muuttujilla, kuten alueen maine ja taloudellinen toimeliaisuus sekä kansainvälinen konflikti. Lisäksi ikärakenne ja taloyhtiön jäseniä yhdistävät tekijät voivat selittää taloyhtiöiden sisäistä koheesiota, joka vaikuttaa niiden toimintaan monella tasolla. Tällaisilla tarkennuksilla on mahdollista testata Ostromin (1990) väitettä, jonka mukaan yhteisresurssien onnistuneessa hallinnassa hänen laatimien suunnitteluperiaatteiden tulee toteutua ja vastaavasti sitä, että epäonnistuneessa hallinnassa suunnitteluperiaatteet murentuvat tai uupuvat kokonaan. Teorialla on siis potentiaalia tarjota selitysvoimaa.

Eräs mielenkiintoinen havainto aineistossa haastaa Ostromin (2000) kokeellisia tutkimustuloksia. Hänen mukaansa yhteisön jäsenten kontribuutiot yhteisresursseihin laskevat ajan myötä, mutta haastatteluaineiston tulosten perusteella osa taloyhtiöiden jäsenistä on valmis kasvattamaan omaa panostaan yhteisresurssien hoitoon rahallisesti vastikkeiden muodossa. Tällöin jäsenien motiivina saattaa olla se, ettei yhteiseen toimintaan tarvitse muutoin osallistua, mutta joka tapauksessa panostusta ollaan valmiita lisäämään. Tämä luo mielenkiintoisen jännitteen Fang-Nin ym. (2012) löydöksen kanssa, jonka mukaan rahallinen lisäpanostus vastikkeisiin ei korreloi asumistyytyväisyyden kanssa. Ilmiötä on syytä testata suomalaisessa kontekstissa.

Taloyhtiöiden kollektiivista toimintaa voidaan pohtia myös poliittisen ulottuvuuden kautta. Taloyhtiöissä ja yhteiskunnassa onnistunut yhteistoiminta rakentuu pitkälti samoista elementeistä, kuten luottamuksesta, osallistumisesta, normien ylläpidosta ja kyvystä ratkaista konflikteja. Kun taloyhtiö kykenee ylläpitämään kollektiivista vastuuntuntoa, se voi heijastua positiivisesti myös jäsenten yhteiskunnalliseen toimintaan ja vastuullisuuteen. Vastaavasti kollektiivisen toiminnan epäonnistuttua asenteet saattavat näyttäytyä esimerkiksi passiivisuutena ja välinpitämättömyytenä yhteiskunnallista osallistumista tai sen instituutioita kohtaan. Mikäli tällainen yhteys löytyy, voidaan kansalaiskasvatusta lähteä toteuttamaan ruohojuuritasolta ylöspäin. Kun taloyhtiöasujat saadaan tietoisiksi siitä, miten ja miksi valta taloyhtiöissä jakautuu, miten se vaikuttaa jokaiseen yhteisön jäseneseen ja kuinka yhteiseen toimintaan on mahdollista vaikuttaa, voidaan analogian avulla valmentaa samalla laajasti yhteiskunnalliseen vaikuttamiseen ja vastuullisuuteen. Tähän valtio-opillinen tutkimus voi jatkossa valottaa tietä.

Lähteet

Alastalo, Marja ja Åkerman, Maria. 2010. Asiantuntijahaastattelun analyysi. Faktojen jäljillä. Teoksessa Johanna Ruusuvuori, Pirjo Nikander ja Matti Hyvärinen (toim.), *Haastattelun analyysi*. Tampere: Vastapaino, 372–392.

Alastalo, Marja, Åkerman, Maria ja Vaittinen, Tiina. 2017. Asiantuntijahaastattelu. Teoksessa Matti Hyvärinen, Pirjo Nikander ja Johanna Ruusuvuori (toim.), *Tutkimushaastattelun käsikirja*. Tampere: Vastapaino, 214–232.

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.

<https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/saaduskokoelma/2009/1599>. Viitattu 5.4.2026.

Fang-Ni, Chu, Chin-Oh, Chang ja Tien Foo, Sing. 2012. Collective Action Dilemmas in Condominium Management. *Urban Studies* 50:1, 128–147.

Hardin, Garrett. 1968. The Tragedy of the Commons. *Science* 162:3859, 1243–1248.

Hirsjärvi, Sirkka ja Hurme, Helena. 2004. *Tutkimushaastattelu. Teemahaastattelun teoria ja käytäntö*. Helsinki: Yliopistopaino.

Jätelaki 646/2011. <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/saaduskokoelma/2011/646>. Viitattu 19.4.2026.

Kero, Jukka. 25.3.2024. Hajautetun omistuksen taloyhtiöt: Perusfaktoja. *Kiinteistöliitto*. https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/tutkijakehittaa/hajautetunomistuksentaloyhtiot_2024/. Viitattu 5.4.2026.

Laine, Timo. 2018. Miten kokemusta voidaan tutkia? Fenomenologinen näkökulma. Teoksessa Raine Valli (toim.), *Ikkunoita tutkimusmetodeihin 2. Näkökulmia aloittelevalle tutkijalle tutkimuksen teoreettisiin lähtökohtiin ja analyysimenetelmiin*. Jyväskylä: PS-kustannus, 29–50.

Olson, Mancur. 1965. *The Logic of Collective Action: Public Goods and the Theory of Groups*. Cambridge: Harvard University Press.

Ostrom, Elinor. 1990. *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*. New York: Cambridge University Press.

Ostrom, Elinor. 2000. Collective Action and the Evolution of Social Norms. *Journal of Economic Perspectives* 14:3, 137–158.

Patentti- ja rekisterihallitus. 2026. Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. <https://www.prh.fi/fi/yrityksetjayhteisot/yritystenlkm/lkm.html>. Viitattu 5.4.2026.

Ruusuvuori, Johanna ja Nikander, Pirjo. 2017. Haastatteluaineiston litterointi. Teoksessa Matti Hyvärinen, Pirjo Nikander ja Johanna Ruusuvuori (toim.), *Tutkimushaastattelun käsikirja*. Tampere: Vastapaino, 427–442.

Ruusuvuori, Johanna ja Tiittula, Liisa. 2017. Tutkimushaastattelu ja vuorovaikutus. Teoksessa Matti Hyvärinen, Pirjo Nikander ja Johanna Ruusuvuori (toim.), *Tutkimushaastattelun käsikirja*. Tampere: Vastapaino, 46–83.

Tuomi, Jouni ja Sarajärvi, Anneli. 2018. *Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi*. Uudistettu laitos. Helsinki: Tammi.

Liitteet

Liite 1. Haastatteluteema 1 ja sen pääkysymykset

Taloyhtiön sisäinen yhteistoiminta ja yhteisresurssien hallinta

1. Miten taloyhtiöt organisoivat toimintaansa?
2. Minkälaisia yhteisresursseja taloyhtiöissä on?
3. Minkälaisia sääntöjä yhteisresurssien käyttöön on?
4. Miten taloyhtiöt valvovat näiden resurssien käyttöä?
5. Minkälaisia sanktiointimenettelyjä taloyhtiöiden sisällä ilmenee?
6. Onko taloyhtiöiden sisällä omia konfliktinratkaisumenetelmiä?
7. Kuinka vapaasti taloyhtiöt saavat itse organisoida toimintaansa?
8. Miten taloyhtiöiden koko vaikuttaa niiden itseorganisoitumiseen?
9. Vaikuttaako taloyhtiöiden koko niiden sisäiseen yhteistoimintaan, positiivisesti tai negatiivisesti?
10. Miten taloyhtiöiden hallinta jakautuu paikallisesti, alueellisesti ja kansallisesti?

Yhteisön jäsenten tyypit

1. Näkykö vapaamatkustajuus taloyhtiöissä?
2. Onko taloyhtiöissä ehdollisia yhteistyöntekijöitä?
3. Onko taloyhtiöissä ”halukkaita rankaisijoita”?