

SUOMEN

# Kiinteistölehti

TALOYHTIÖIDEN OMA LEHTI 5/2019 • 10 €



Palvelu-  
hakemisto  
s. 47

MARIKA KOKKINEN-EURÉN JA JUHA SILOVAARA

*Pohjansäteessä valmistui*

## SATAVUOTIAAN PUTKIREMONTTI

EU-vaaleissa kannattaa  
taloyhtiöaktivistinkin  
mennä vaikuttamaan

Taloyhtiön enemmistön  
äänillä kiinteistön voi  
purkaa ja rakentaa uuden

Korjausrakentamisen  
kasvu hyyytyy vaikka  
lainaakin yhä saisi



# Water is life.

Let it be fun.

Säästää vettä  
ja energiaa

Uusi

Oras Vega on uudistettu niin muotoilultaan kuin toiminnoiltaan. Päivitettyyn mallistoon kuuluu laaja valikoima keittiöön ja kylpyhuoneeseen tarkoitettuja hanoja, jotka sopivat monenlaisiin koteihin ja julkisiin tiloihin. Keittiö- ja pesuallashanan asentaminen on helppoa, nopeaa ja turvallista – kiitos kätevän Oras 3S-Installation -kiinnitysjärjestelmän.

TUTUSTU UUSIIN ORAS VEGA -MALLEIHIN OSOITTEESSA [ORAS.COM](https://oras.com)





## Puretaan ja säilytetään

Tämänkertaisessa lehdessämme on kaksi äärimmäisistä päästä koottua esimerkkiä, joilla kummallakin on merkittävät vaikutuksensa katukuvaan. Toinen tulee Tampereelta ja toinen Helsingistä, joilla kummallakin on se positiivinen ongelma, että myös jatkossa väestökehitys tekee mahdolliseksi tämännäiset operaatiot. Kumpikin kun kuuluu tämän maan kasvukeskuksiin.

Tampereella Asunto-osakeyhtiö Tammelanpuistokatu 31–33:n osakkaiden hiuksia oli jo pitkään nostattanut tiedossa olevien remonttien huikea hinta. Vuonna 1974 rakennettu seitsemänkerroksinen asuintalo liikesiipineen oli tullut siihen vaiheeseen, että jos kaikki vaadittava olisi tehty, karkeasti laskien hintalapputta olisi kiivennyt 1 500 euroon neliöltä.

Huolellisen pohdinnan jälkeen taloyhtiössä päädyttiinkin radikaaliin ratkaisuun: puretaan talo ja tehdään rakennusliikkeen kanssa sopimus uuden rakentamisesta tilalle. Toki vastustustakin esiintyi, koska olihan kyse kuitenkin kotitalosta, jossa moni oli asunut jo pitkään. Lopulta purkamisvaihtoehto voitti ja nyt odotellaan asian etenemistä kohti käytännön ratkaisuja.

Helsingissä, Helsinginkadun ja Fleminginkadun kulmassa sijaitsevalle Pohjansäteellä tarinan kulku on päinvastainen. Lähtötilanne oli kuitenkin samankaltainen, koska nyt 106-vuotias rakennusta ei ollut remontoitu vuosikausiin ennen vuonna 2011 tehtyä katto remonttia. Korjausvelkaa oli siis kertynyt, ja kesti vielä jokunen vuosi ennen kuin kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennusta päätettiin määrätietoisesti ryhtyä remontoimaan.

Perusteelliset korjaustyöt alkoivat syksyllä 2017, ja esimerkiksi putkiremontin osalta kaikki tehtiin perinteisin menetelmin. Kohde oli haastava siinäkin mielessä, että sijainnin vuoksi remonttialueelle ei voitu pystyttää kontteja tai muita varastotiloja. Siksi työntekijöitä tarvittiin tavallista enemmän ja logistiikka oli mietittävä minuuttien tarkkuudella.

Lopputuloksesta ja remontin monivaiheisesta toteutuksesta voit lukea artikkelista ”Perusteellinen remontti pelasti satavuotiaan talon”. Tampereen ratkaisua avaa puolestaan artikkeli ”Vanha pois ja uutta tilalle”.

**Asko Sirkiä**





## **”Ei kukaan uskonut, että se olisi mahdollista.”**

23 asbestikattoa ja puolen metrin lumikerros, säätilat vaihtelivat paukkupakkasesta lumimyräkkään, muistelee espoolaisen taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Ann-Marie kattoremontin olosuhteita.

Mutta urakka hoitui ongelmitta ja nopeasti – kolmessa viikossa kaikki oli valmista. Nyt Ristiniementiellä voidaan kevään väriloiston lisäksi ihailla uutuuttaan hohtavia Vesivek-kattoja.

**Lue koko tarina: [vesivek.fi/kokemuksia](https://www.vesivek.fi/kokemuksia)**



# **VESIVEK**

**Meidän katon alla on hyvä olla.**



**Kattoluuri: 019 211 3800 / [vesivek.fi](https://www.vesivek.fi)**







## PÄÄKIRJOITUS

3 Puretaan ja säilytetään

## AJANKOHTA

8 Ajassa

11 Tuoteuutuuksia

## PERUSKORJAUS

13 Perusteellinen remontti pelasti satavuotiaan talon



## INFO

20 Huoltokirja

## EU-VAALIT

22 Vaikuta europarlamenttiin!

## KORJAUS JA RAKENTAMINEN

27 Vanha pois ja uutta tilalle

30 Parvekeremontit auttoivat voittoon

32 Korjausrakentamisessa ei näy merkittävää kasvua

34 Kolmannes taloyhtiöistä velattomia



## KOLUMNIT

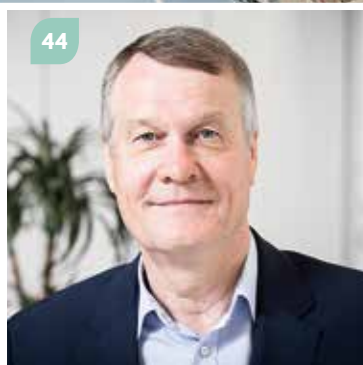
35 "Saksa on paska maa"

## KASVO

38 Kiinteistöpalveluala teknistyy ja kärsii työvoimapulasta

## LIITTOKOKOUS

44 Timo Nieminen jatkaa  
Kiinteistöliiton puheenjohtajana



## PYKÄLÄVIISAUTTA

40 Ajantasainen yhtiöjärjestys on tärkeä työkalu

46 Lakipähkinät

## 43 PALVELUHAKEMISTO

36 Tapahtumapaikkana taloyhtiö 37 Mielipide  
Nimitysuutiset 40 Taloyhtiö 2019 42 Oikeustapaus  
43 Taloyhtiössä tuumitaan 52 Kiinteistolehti.fi

# Ajankohhta

Lue lisää: [kiinteistolehti.fi](http://kiinteistolehti.fi)

BIGSTOCK



## Ilmalämpöpumppuun tarvitaan aina taloyhtiön lupa

Viime kesän pitkät hellejaksot saivat monet pohtimaan ilmalämpöpumpun hankkimista myös kerros- ja rivitaloasuntoihin. Taloyhtiössä asuvan on tärkeää muistaa, että osakas tarvitsee asennukseen aina taloyhtiön luvan. Kiinteistöliitto, Kiinteistöliitto Uusimaa, Suomen Lämpöpumppuyhdistys SULPU ja Rakennustieto laativat yhdessä ohjeet ilmalämpöpumpun asentamisesta kerrostaloasuntoon.

– Jos taloyhtiössä ei ole aiemmin asennettu ilmalämpöpumppuja, asiaa on syytä käsitellä ensin yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen periaatepäätöksen jälkeen riittää jatkossa hallituksen antama lupa, kertoo Kiinteistöliiton neuvontalakimies **Tapio Haltia**.

Hallitus myöntää lupia yhtiökokouksen linjausten pohjalta ja asettaa tarpeellisia ehtoja laitteen ominaisuuksille ja asennukselle.

### Vain pätevä saa asentaa

Ilmalämpöpumpun saa asentaa vain kylmäpätevyyden saanut urakoitsija. Jos asennustyöt edellyttävät sähkötyitä, urakoitsijalla on oltava myös sähköpätevyys.

– Taloyhtiöllä on oikeus ja velvollisuus valvoa ilmalämpöpumpun asentamista. Osakas vastaa valvonnasta syntyvistä tarpeellisista ja kohtuullisista kustannuksista, sanoo Kiinteistöliiton energia- ja ilmastoasioista vastaava johtava asiantuntija **Petri Pylsy**.

Vastuunjakoa ilmalämpöpumpun asennuksesta, huollosta ja kunnossapidosta on järkevää selkeyttää kirjallisella sopimuksella taloyhtiön ja osakkaan välillä.

Asuinkerrostalon huoneistossa ilmalämpöpumppua saa käyttää vain viilennykseen, ei lämmitykseen.

– Lämmityskäytössä ulkoysikköön parvekkeelle tiivistyy kosteutta, jonka hallittuun poistamiseen ei ole varauduttu asennettaessa laite viilennyskäyttöön. Osakkaan ei ole myöskään lompakkonsa kannalta järkevää lämmittää asuntoa ilmalämpöpumpulla, jonka sähkönkulutus menee omaan sähkölaskuun ja hyöty jakaantuu vähentyneiden lämmityskulujen muodossa kaikille osakkaille, Pylsy kertoo.

Lisäksi ilmalämpöpumpun asennuksessa on kiinnitettävä huomiota muun muassa meluhaitan ehkäisemiseen ja kondenssiveden hallittuun johtamiseen.

Ohje *Kerrostaloasunnon viilennys ilmalämpöpumpulla (ILP) – ohje taloyhtiöille osakkaan omaan muutostyöhön* löytyy Issuu.comista ja myös Kiinteistöliiton jäsensivuilta.



MERY ALA-PRINKKILÄ

## Kiinteistömessuilla kiinnostavia seminaareja ja uutuustuotteita

Kaksipäiväisessä tapahtumassa on laaja kattaus huipputason asiantuntijapuheenvuoroja. Voit myös tutustua samanaikaisten tapahtumien ohjelmaan ja vierailla niissä: FinnSec ja Avita AudioVisual Expo.

**Kiinteistön ylläpidon ja korjausrakentamisen suurin ammattitapahtuma Suomessa**  
**2.–3.10.2019 Helsingin Messukeskuksessa.**

*”Pääministeri pa-hoittelee syvästi, että emme lähteneet EU:sta ajoissa, eli 29. maaliskuuta mennessä, minkä seurauksena meidän on nyt osallistuttava Euroopan (parlamentin) vaaleihin”*

Theresa Mayn tiedottaja 7. toukokuuta  
The Guardianin verkkolehden mukaan.

KIRJAT



### LÄHIÖTRILLERI SUOMESTA

*Kerrostalo*-romani on inhorealistinen kuvaus suomalaisesta lähiöstä, jonka ei toivoisi olevan

totta. Ulkomainen kiinteistösiioittaja ostaa talot ja aittaa alueen, sisään ja ulos pääsee vain avaimelle ja aluetta vartioidaan jatkuvasti. Rikollisuus rehottaa ja poliisia on turha odottaa avuksi. Kuka on mystinen sijoittaja, sitä ei kukaan tunnu tietävän. Erilaiset ihmiskohtalot vuorottelevat kirjan kertojina ja he kertovat elämästään sellaisena kuin se on.

*Like Kustannus Oy*

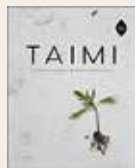


### IDEOITA JA VINKKEJÄ PIHAAN

Millainen on suomalainen kaupunkipiha? Miten saada kaikki pihan neliöt hyötykäyttöön? *Pihalla!*

*-suomalainen pihakirja* kertoo vastaukset näihin kysymyksiin. Nykyajan kaupunkipiha ovat usein pieniä ja savisia. Vanhan pihan uudistamisesakin voi olla haasteita esimerkiksi esteettömyyden suhteen. Paljon kuvia sisältävä kirja antaa ideoita ja vinkkejä, joilla saat pihastasi helppohoitaisen ja viihtyisän.

*Readme.fi*



### SIEMENESTÄ TAIMEKSI

*Taimi* perehdyttää taimikasvatukseen saloihin, tarvikkeiden, mullan ja ennen kaikkea keittiötarhan

kasvien valintaan ja kasvatukseen. Ammattilaisten neuvot siivittävät taimikasvatusta kotiloissa, kasvatitpa sitten pikasatoa versoista, sujautatko siemeniä taimiruukun mullan uumeeniin ja esikasvatukseen vai kylvätkö siemenet suoraan avomaalle. Kirjan anti sopiikin urbaanista citytarhurista oman pihan keittiöpuutarhurille.

*Readme.fi*



BIGSTOCK

## Kannattaako grillaus kieltää taloyhtiössä?

Kesän kynnyksellä moni kaivaa grillin esiin ja nauttii herkuista parvekkeellaan tai terassillaan. Kiinteistöliiton lakimiehet saavat runsaasti puheluita parvekegrillaamisen pelisäännöistä. Osa taloyhtiöiden osakkaista kokee grillaamisen niin häiritseväksi, että haluaisi kokonaan kieltää sen. Kiinteistöliitto ei kuitenkaan suosittele grillauskieltoa ratkaisuksi.

Laki ei kiellä grillaamista. Taloyhtiössä voidaan laatia omat yhtiökohtaiset järjestysmääräykset, joiden tarkoituksena on turvata taloyhtiön järjestystä ja luoda asumiselle viihtyisät puitteet. Säännöt eivät kuitenkaan saa rajoittaa normaalia asumista. Kerrostaloyhtiöiden järjestysmääräyksissä voikin lukea, että parvekkeella grillaaminen on kielletty. Tällaisessa kiellossa on ongelmana kuitenkin sen valvominen, sekä se, minkälaisia seurauksia kiellon rikkomisella voi olla.

Grillaaminen kuuluu normaaliin elämään. Huoneiston hallintaanotto on niin järeä toimenpide, että järjestysmääräyksessä olevan grillaamiskiellon rikkominen jää yleensä vaille oikeusvaikutusta, mikäli grillaaminen tehdään paloturvallisesti. Sen vuoksi parvekegrillaamista ei kannata kieltää kokonaan yhtiön järjestysmääräyksissä.

Tärkein grillaamiseen liittyvä seikka onkin paloturvallisuus. Paikallinen pelastuslaitos on voinut antaa grillausta koskevia suosituksia. Lisäksi grillatessa kannattaa huomioida naapurit niin, ettei ruuanlaitosta aiheutu toisille tarpeetonta häiriötä.

### Vinkit paloturvalliseen grillaamiseen:

- Käytä parvekkeella vain sähkö- tai kaasugrilliä.
- Älä jätä kuumaa grilliä valvomatta.
- Noudata turvallisuusetäisyyksiä ja muista, että erityisesti puiset materiaalit ovat tulenarkoja.
- Pidä sammutusvälineistöä, kuten sammutuspeitettä, käden ulottuvilla.

## RAKLI: Kiinteistöveron korotuksista tulee luopua

Kiinteistöverotuksen uudistaminen uhkaa johtaa asumiskustannusten nousuun. RAKLI vaatii, että asumisen verokuormaa ei saa kasvattaa ja kiinteistöveron korotuksista tulee luopua.

Valtiovainministeriö ja maanmittauslaitos valmistelevat kiinteistöveron uudistusta, jossa päivitetään sekä tontin että rakennuksen verotusarvoja. Käytännössä verotusarvojen odotetaan nousevan kasvakeskuksissa ja alenevan muuttotappiokunnissa. Yksittäisen kiinteistön osalta muutos voi olla suuri.

Maapohjan arvo perustuu tulevaisuudessa maan arvoon eri hinta-alueilla ja seuraavien entistä selvemmin alueella maksettujen kauppahintojen. Rakennusten arvot tulevat perustumaan rakentamiskustannuksiin, huomioiden rakennuksen ikä. Maapohjan verotusarvon nousu johtaa kiinteistöveron luonteen täydelliseen muuttumiseen. Se ei enää olisi suhteellisen neutraali vero vaan jotakin aivan muuta.

Kiinteistönomistaja ei voi nyt arvioida lainkaan kiinteistöveron tulevaa tasoa. RAKLI:n mielestä pahimmillaan kymmenillä prosenteilla kasvava kiinteistövero on kestävämpi yhtiölle.

## Tutkimustulokset

# 32

prosenttia kaikista sijoituskiinteistöistä on ulkomaisten sijoittajien hallussa, kertoo KTI:n markkinakatsaus.

Lue lisää verkosta!

<https://kti.fi>

# 60

prosentilla (miltei) vastaajien yhtiöistä ei ollut alkuvuonna 2019 vastikerästejä Kiinteistöliiton talous- ja rahoituskyselyssä taloyhtiöille.

Lue lisää verkosta!

[www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)

## Verottaja: sijoita mieluummin metsään kuin asuntoon

Eri sijoitusmuotojen verokohtelu vaihtelee Suomessa merkittävästi, kertoo Deloitte Oy:n Suomen Vuokranantajien teettämä selvitys.

Selvityksessä vertaillaan esimerkkien avulla eri sijoitusmuotojen verotuksellista kohtelua. Selvitys kertoo karua kieltä Suomen verojärjestelmästä: käytännössä verotuksella kannustetaan sijoittamaan mieluummin metsään ja osakkeisiin kuin asuntoihin. Metsäsijoittajien pääomaverotusta on loivennettu omalla, jopa 60 prosentin metsävähennyksellä, ja osakesijoittamiseen puolestaan kannustaa osinkojen kevyempi verotus.

– Kyselytutkimuksemme mukaan 55% vuokranantajista harmitsi toiminnan laajentamista verotuksen keventämisen myötä. Vähennys toisi lisää pääomaa asuntomarkkinoille ja mahdollistaisi siten vastaamisen kaupungistumisen muodostamaan asuntokysynnän kasvuun. Asuntosijoittaminen vaatii myös huomattavasti enemmän töitä esimerkiksi osakesijoittamiseen nähden ja verotuu siten hyvin metsäsijoittamiseen, Suomen Vuokranantajien toiminnanjohtaja **Mia Koro-Kanerva** toteaa.

Raportin myötä Suomen Vuokranantajat esittää vuokratuloihin kohdistuvaa 1 000 euron vuokratulovähennystä. Tämänkaltaisen järjestelmän on jo olemassa ansiotuloverotuksen puolella tulohankkimisvähennyksen ja ansiotulovähennyksen kautta.

Lisää tutkimuksesta: <https://vuokranantajat.fi>



**Anna palautetta**

### VERKOSSA:

[www.kiinteistolehti.fi/palaute](http://www.kiinteistolehti.fi/palaute)

### POSTITSE:

Suomen Kiinteistölehti/Palaute,  
Malmin asematie 6, 00700 Helsinki.

Kaikkien 7.6.2019 mennessä palautetta lähettäneiden kesken arvomme kirjan. Toukokuun arvonnassa voitti **Timo Kaarnisto** Raisiosta kirjan *Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 2019 plus – hallitukselle ja isännöitsijälle*.





4,2

prosenttia kohosivat asuntojen hinnat EU:ssa vuoden 2018 viimeisellä neljänneksellä loka-joulukuun verrattuna samaan aikaan 2017. Eniten asunnot kallistuivat Sloveniassa: 18,2 prosenttia. [ec.europa.eu/Eurostat](http://ec.europa.eu/Eurostat)

## KIRA-digi antoi kimmokkeen kiinteistö- ja rakentamisalan digitalisaatiolle

Reilut kaksi vuotta kestänyt ympäristöministeriön KIRA-digi -hanke onnistui vauhdittamaan kiinteistö- ja rakentamisalan digitalisaatiota, kertoo tuore loppuarviointi. Arvioinnin mukaan KIRA-digi lisäsi uusia kokeiluja ja kehitti kiinteistö- ja rakentamisalan yhteistyötä, mutta pysyvämpi muutos vaatii työn jatkamista myös hankkeen päättymisen jälkeen. KIRA-digin kokonaisrahoitus oli kahdeksan miljoonaa euroa.

Owal Groupin toteuttaman riippumattoman arvioinnin mukaan KIRA-digi vahvisti alan verkostoa ja lisäsi kiinnostusta digitalisaatioon. Työhön sitoutui laaja joukko toimijoita ja ryhmiä. Pysyvä muutos kohti digitalisaatiota vaatii parivuotista hankekautta pidemmän ajan. Erityisesti yritysten sitoutuminen ja investointihalu digitalisaatioon edellyttää nopeiden liiketoimintahyötyjen tunnistamista.

KIRA-digi -hanke (2016-2018) oli osa hallituksen julkisten palveluiden digitalisoinnin kärkihanketta ja tuki myös Sujuvoitetaan säädöksiä -kärkihanketta. Hankkeen vastuuministeriö oli ympäristöministeriö ja siinä oli mukana KIRA-foorumin neljätoista yhteisöä.

## Esteetön Suomi -palkinto haussa

Esteetön Suomi -palkinto 2019 haku on käynnissä. Ehdota toimintaa tai kohdetta, joka toteuttaa laajaa näkemystä esteettömyydestä tai saavutettavuudesta ja noudattaa kaikille soveltuvan suunnittelun periaatteita. Invalidiliitto ja Rakennustietosäätiö myöntävät palkinnon toiminnalle tai kohteelle, joka on valtakunnallisesti merkittävä tavalla edistänyt esteettömyyden tai saavutettavuuden toteutumista.

Kilpailu on avoin kaikille. Palkittava voi olla henkilö, ympäristö, reitistö, rakennuskokonaisuus, rakennus, toimintamalli, järjestelmä, palvelu, koulutusohjelma, virkistystoiminta tai näihin liittyvä suunnitelma, jolla on ajankohtaista ja yleistä merkitystä.

Esteetön Suomi -palkinnon saa palkitaan Suomen Messusäätiön lahjoittamalla 3 000 euron stipendillä.

Kaikkien ehdottaneiden kesken arvotaan lippuja Apuväline- ja Habitare-messuille. Ehdotukset toimitetaan 7.9.2019 mennessä verkosta löytyvällä lomakkeella tai sähköpostitse osoitteeseen [johanna.hatonen@invalidiliitto.fi](mailto:johanna.hatonen@invalidiliitto.fi) tai postitse osoitteeseen: Johanna Hätönen, Esteettömyyskeskus ESKE, Invalidiliitto ry, Mannerheimintie 107, 00280 Helsinki.



BIGSTOCK

## Oikaisu: Taloyhtiöllä riski yhtiölainoista

Kiinteistölehdessä huhtikuun numerossa sivulla 54 todetaan yhtiölainoista, että riski maksamatta jääneestä yhtiölainasta siirtyy takausvastuun kautta kollektiivisesti niille asunnon ostajille, jotka eivät heti maksa yhtiölainaa pois.

Riski koskee kuitenkin koko taloyhtiötä eikä vain niitä osakkeenomistajia, joilla lainaa on vielä jäljellä. Kaikki osakkeenomistajat vastaavat vastikkeenmaksuvelvoitustensa myötä yhtiön velvoitteista.

Yhden osakkaan jättäessä yhtiölainoitusmaksua maksamatta voidaan niitä periä ulosoton kautta. Osakkaan huoneisto voidaan myös ottaa taloyhtiön hallintaan.



# Huolehdimme.

## Taloyhtiönne

## arjesta.



**Isännöinti, manageeraus ja kiinteistökirjanpito sekä vuokravälityspalvelut**



**Paikallisesti: Helsinki, Vantaa, Nurmijärvi, Tampere, Jyväskylä, Oulu, Kuusamo ja Rovaniemi**



**Yli 200 kiinteistöalan ammattilaisen osaamisella, koko konsernin tietotaidolla**

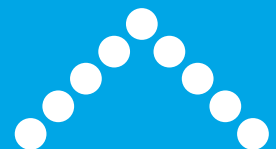


**Jo 41 vuoden kokemuksella luotettavasti, asiakkaita kuunnellen ja kehittyen**



**Talotili-palvelu pienten taloyhtiöiden asioiden hoitamiseen**

**Pyydä tarjous isännöinnistä: [kiinteistotahkola.fi](http://kiinteistotahkola.fi)**



**KIINTEISTÖTAHKOLA**



## Taloyhtiön vuosikello

### Kesäkuu

Kesäkuussa on sovittava kesälomista, isännöinnin ja kiinteistönhoidon kesäpalveluajoista sekä tuurauksista. Näistä kannattaa viestiä myös asukkaille.

Hallitus kokoontuu kesäkuussa vain tarvittaessa, jos on tarpeen tehdä esimerkiksi välitinpäätös tai valvoa korjaushankkeita. Kiinteistönhoidossa keskitytään kesäajan toimiin.

#### Hallinto

- Tehdään mahdollinen välitilinpäätös 30.6. mennessä.
- Seurataan mahdollisten korjaushankkeiden etene- mistä.
- Sovitaan hallituksen ja isännöitsijän kesälomista ja kesäloma-ajan tuurauksista; sovitaan myös kiinteistön- huollon kesäpalveluajoista.

#### Kiinteistönhoito

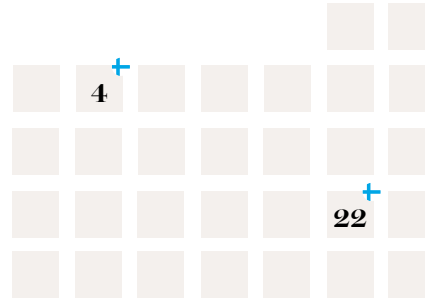
##### Ulkotyöt

- Varmistetaan, että pihan nurmikoita leikataan ja istutuksia hoidetaan riittävästi.
- Tarkistetaan viherhoidon käyttöpäiväkirjan merkin- nät (jos käytössä).

##### Sisätyöt

- Varmistetaan, että lämmityksen kesäsulku on kiinni.
- Tarkkaillaan lämmönsiirtimen käyttöveden, automa- tiikan, pumppujen ja venttiilien toimintaa.
- Säädetään käyttöveden painetta tarvittaessa ja tar- kistetaan vakiopaineventtiilin toiminta.
- Selvitetään veden, lämmön ja sähkön kulutus ja vertaillaan lukuja aiempiin, normeerattuihin lukemiin.

### Kesäkuu



+ Liputuspäivät

#### Viestintä

Jaetaan asukkaille ja osakkaille asukastiedote, jossa ker- rotaan

- Isännöinnin ja kiinteistöhuollon kesän palveluajat
- Se, miten taloyhtiön hallituksen tavoittaa parhaiten kesälomien aikana.

#### Liputuspäivät

**Tiistai 4.6.:** Puolustusvoimain lippujuhlan päivä, Suomen marsalkka C.G.E. Mannerheimin syntymäpäivä

**Lauantai 22.6.:** Juhannuspäivä, Suomen lipun päivä

Kiinteistöliiton ajankohtaiset tapahtumat ja koulutukset: [www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi).



KIINTEISTÖALAN  
LUOTETTAVAT  
ASiantuntijat

Isäntinä toimivat:



ASIANAJOTOIMISTO  
KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA







## Helppoa leikkaamista

Tiheiden pensaiden ja puiden karsimista varten Gardena on tuonut markkinoille uudentyyppiset SlimCut-raivaussakset. 1,17 m pitkä alumiinivarsi ulottuu syvälle oksistoon ja erityisen kapea leikkuukärki helpottaa työskentelyä ahtaissa väleissä. Saksissa on valittavana kaksivaiheinen voimavälitys: paksujen oksien leikkuuseen 1:12 ja ohuiden oksien nopeaa leikkuuta varten 1:6. Ergonomisen kahvan sijaintia voi säätää nopeasti käyttäjän pituuteen ja työasentoon sopivaksi.

Sakset ovat leikkuuperiaatteeltaan ohileikkaavat, ja sopivat siten erinomaisesti tuoreen puun leikkaamiseen. Tarkkuushiotut, tarttumattomaksi pinnoitetut terät leikkaavat tarkasti ja ovat samalla hellävaraiset kasveille. Saksilla on 25 vuoden takuu.

[www.gardena.com/fi](http://www.gardena.com/fi)

## Sammalet pois pihakivistä vaikka kastelukannulla

Sokevan BioComb Puhdas Piha -puhdistusaine poistaa likaa, sammalta, levää, homeita ja muita mikrobikasvustoja. Käyttökohteita ovat muun muassa muurit, kivetykset, portaat, sokkelit ja asfaltti.

Sammalen poiston voi aloittaa keväällä, kun piha on sulanut lumesta ja ulkolämpötila on vähintään +5°C. Liuoksen voi levittää joko matalapaineruiskulla tai vaikka kastelukannulla. Biohajoava aine jätetään vaikuttamaan pintoihin. Lopun puhdistumisen voi jättää

luonnon hoidettavaksi, sillä sade ja tuuli vievät irtoavat kasvustot mennessään.

Aineen vaikutus jatkuu useiden kuukausien ajan.

Aine on pintavaikutteinen, ja vaikuttaa yksisoluiisiin mikrobikasvustoihin, ei monisoluiisiin kasveihin ja eläimiin.

[www.sokeva.fi](http://www.sokeva.fi)



## Kevyttäkin kevyemmät ja taipuisat turvajalkineet

MASCOT® FOOTWEAR MOVE -turvajalkineissa on innovatiivista ja kevyestä Phylon-materiaalista valmistettu välipohja. Pohjat valmistetaan etyleeni-vinyylasetaattista, joka muokataan kompressiotekniikan avulla kiinteäksi ja kestäväksi vaahdoksi. Mukana olevat ilmakuplat tekevät pohjista tavallista kevyemmät ja taipuisammat.

Malliston jalkineissa on kantapäävahvike ja luonnonkumipohja, jonka ansiosta jalkineet kestävät jopa 300 asteen kontaktikuumuutta. Pohjista ei jää jälkiä lattioihin tai muihin alustoihin. Kaikki MOVE-mallit ovat ESD-hyväksytyjä, ja niillä on EN ISO 20345: 2011 -standardin mukainen suojausluokka S1P tai S3. Saatavana Mascot-jälleenmyyjiltä.

[www.mascot.fi](http://www.mascot.fi)



## Kaarevaa eleganssia kylpyhuoneeseen



Sigma50-huuh-telupainike on entistä elegantimpi. Korkealaatuisen painikkeen perusta on kestävää ruiskuvaluttua sinkkiä. Pintamateriaaliksi voi valita lasin, aidon liuskekiven, muovin tai metallin. Väri vaihtoehtoja on kahdeksan.

Painikkeesta saa myös yksilöllisen mallin, jonka

etulevyyn voi halutessaan painattaa itselleen mieluisan valokuvan tai muun kuva-aiheen. Yksilöitävän painikkeen voi päällystää omavalintaisella materiaalilla, esimerkiksi kylpyhuoneen seinälaattalla tai vaikka puulla. Painikkeessa on vettä säästävää kaksoishuuhtelua. Lisätoimintoina painikkeeseen voi liittää yövalon ja hajunpoiston. Painikkeen voi myös vaihtaa jälkikäteen. Myynnissä hyvin varustelluissa kylpyhuone- ja LVI-liikkeissä ja rautakaupoissa.

[www.geberit.fi](http://www.geberit.fi)



KIINTEISTÖALAN  
KUSTANNUS OY

# OTA HALTUUN ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTOKSET!



## Asunto-osakeyhtiölaki – Kommentaari, osat I-III

Asunto-osakeyhtiölaki – Kommentaari pureutuu yksityiskohtaisesti asunto-osakeyhtiölain sisältöön. Laki esitellään teoksessa pykälä pykälältä, kohta kohdalta, selittäen ja kommentoiden.

Uusissa painoksissa on huomioitu kaikki lainsäädäntöön tehdyt muutokset (mm. osakehuoneistorekisteri ja purkava lisärakentaminen) ja vakiintuneet käytännön tulkintatilanteet, alalle syntyneet suositukset ja oikeuskirjallisuuden kannanotot.

Teos jakaantuu kolmeen kronologiseen osaan:  
Asunto-osakeyhtiölaki – Kommentaari, osa 1: Asunto-osakeyhtiölain luvut 1–5.  
Asunto-osakeyhtiölaki – Kommentaari, osa 2: Asunto-osakeyhtiölain luvut 6–11.  
Asunto-osakeyhtiölaki – Kommentaari, osa 3: Asunto-osakeyhtiölain luvut 12–29.

## 180,00 €

Yksittäin ostettuna kirjojen hinta 90 € / kpl



# Peruskorjaus

Kaupunkikuvallisesti arvokas talo pelastettiin linjasaneerauksella.

**Perusteellisella linjasaneerauksella talo saatiin vastaamaan nykyajan vaatimuksia.**

⬆️ Porrasuoneet on nyt remontoitu alkuperäisen mallin mukaan.

## Arvotalo takaisin loistoonsa

Asunto Oy Pohjansäde ryhtyi kaksi vuotta sitten linjasaneeraukseen ja rakennustekniseen peruskorjaukseen. Yli satavuotias talo Helsingin Kalliossa oli jo ehtinyt melko huonoon kuntoon. Pohjansäde on esimerkki siitä, ettei perusteellista saneerausta kannata vältellä.

Rapistunutkin talo voidaan palauttaa hienoksi.



☞ Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Marika Kokkinen-Eurén ja Bravida Finland Oy:n linjasaneerausyksikön johtaja Juha Silovaara komeassa uusitussa porashuoneessa.



# *Perusteellinen remontti* **PELASTI SATA- VUOTIAAN TALON**

TEKSTI: Jukka Siren KUVAT: Pekka Rousi

*Helsinginkadun ja Fleminginkadun kulmassa sijaitsevaa, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävänä rakennuksena suojeltua Pohjansädetä ei ollut remontoitu vuosikausiin ennen kuin 2011 tehtiin kattoremontti ja 2017 pihakansiremontti.*





**P**erusteellisella linjasaneerauksella talo saatiin vastaamaan nykyajan vaatimuksia. Käytännössä koko tekniikka uusittiin: vesijohdot, viemärit, sähköt ja lämmitys, ulko-ovet. Kellarit ja niissä sijaitsevat asukkaiden varastotilat sekä porrashuoneet kunnostettiin. Hanke valmistui yllätyksistä huolimatta aikataulussa.

Päätös urakasta oli helppo, vaikka remontti oli kallis, sanoo taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Marika Kokkinen-Eurén**. Yhtiökokouksessakin urakka hyväksyttiin helposti.

– Talossa on paljon pieniä asuntoja. Sijoitusasuntojen osuus on suuri, mutta ei sijoittajiltakaan tullut vastarintaa. Remontit olivat jo monta vuotta myöhässä. He, jotka eivät halunneet remonttia kokea, hankkiutuivat jo aikaisemmin asunnoistaan eroon.

– Putkivuotoja oli ollut pitkän aikaa, oli kosteusvahinkoja ja vesikattokin vuoti ennen vuoden 2011 kattoremonttia.

Putkiremontissa kaikki tehtiin perinteisin menetelmin. Hankekartoituksessa asiasta keskusteltiin ja hallitus päätti selkeästi, että viedään yhtiökokoukseen ehdotus perinteisestä menetelmästä. Kokouksessa kaikki osakkaat sanoivat selkeästi, että nyt tehdään. Ei tullut vääntöä menetelmästä. Hankkeesta pidettiin lisäksi asiaan kuuluvat infotilaisuudet.

### Perinteisin menetelmin perinteikkäässä talossa

Taloyhtiössä on 113 huoneistoa ja 5 porrasta joissa 22 putkinnousua. Saneerauksesta vastasi talotekniikkayritys Bravida Finland Oy. Linjasaneerausyksikön johtaja **Juha Silovaara**

kertoo, että uudet putket asennettiin pääosin uusiin paikkoihin, mutta osa nousuista tuli myös vanhojen paikoille, huomioiden nykyiset rakennusmääräykset.

– Reittejä uusille LVIS-tekniikoille jouduttiin tekemään tilakohtaisesti miettimällä, koska kerrokset eivät olleet toisensa kopioita. Ilmanvaihtohormit kunnostettiin pääosin sisäpuolisesti pystyjen osalta ja muilta osin kanavat uusittiin päätelaitteineen. Porrashuoneeseen pyrittiin välttämään minkään tekniikan asennusta, koska portaikko entisöitiin alkuperäisen kaltaiseksi, talo on sentään noin 106 vuotta vanha.

Talo lämpimää keskitetysti kaukolämmöllä, mutta koko talon lämmitysjärjestelmä uusittiin erikoismallisia pattereita myöten.

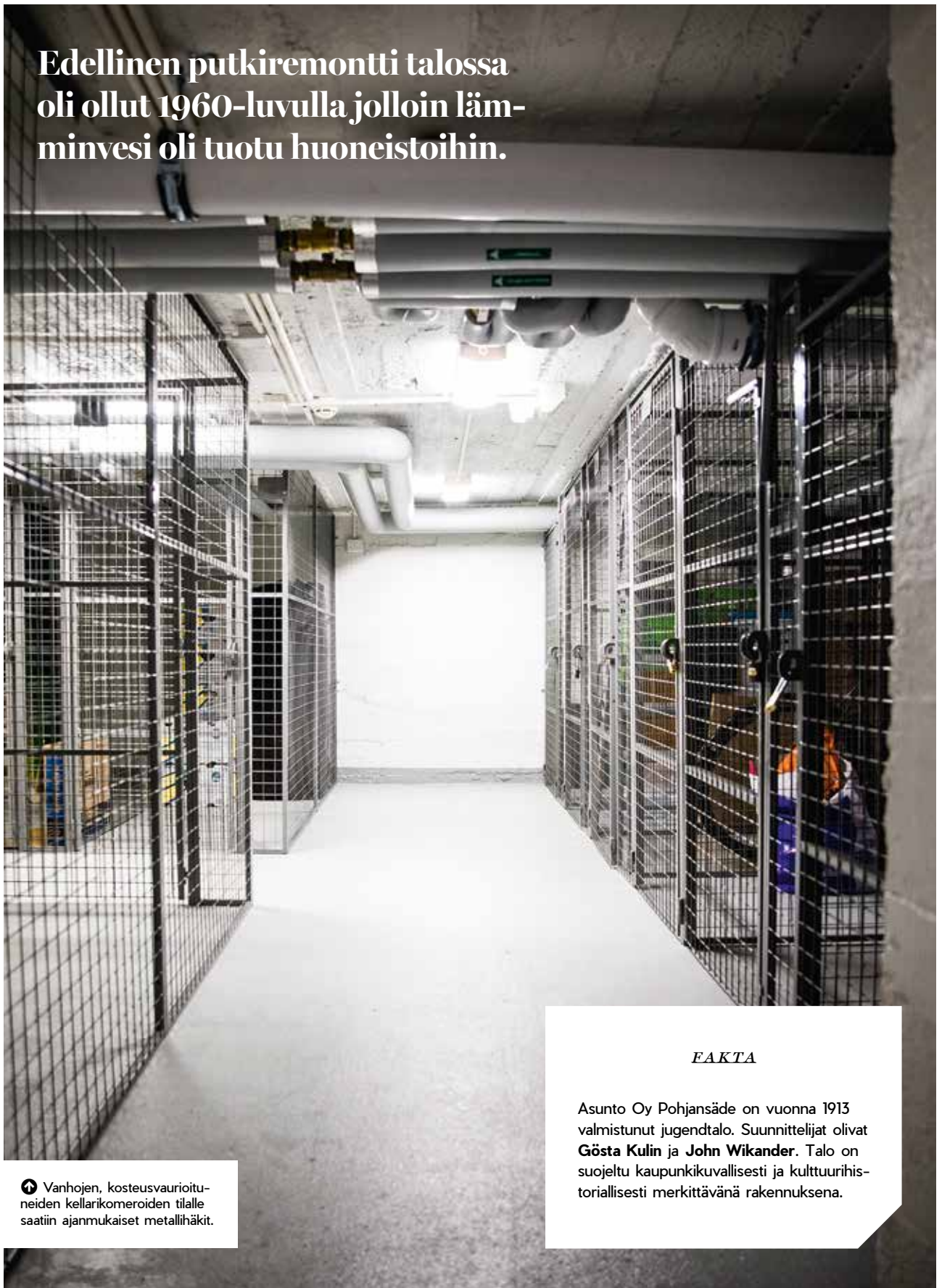
Edellinen putkiremontti talossa oli ollut 1960-luvulla jolloin lämminvesi oli tuotu huoneistoihin. Kaikissa asunnoissa ei ollut suihkuja tai edes omia wc-tiloja. Nyt jokaiseen huoneistoon tuli omat wc:t ja suihkutilat. Aikoinaan talossa oli ollut vain ”käytävä-WC:t” (yhteinen WC koko kerroksen asukkaille). Nyt tehdyn remontin aikana näitä vanhoja ”käytävävessoja” oli osakkaiden mahdollista lunastaa, laajentaa ja liittää omaan huoneistoonsa.

Juha Silovaara kertoo, että kaikki märkätilat purettiin ja tiloja muutettiin sekä laajennettiin, yllätyksiltäkään ei välttytty rakenteiden osalta.

Vanhojen rakenteiden ja vesieristeiden taso oli varsin kirjava: jossain pikieriste, jossain ei mitään. Asunnoissa, joissa ei ollut suihkutilaa, oli jopa suihkutusta tehty bideellä pytyt päällä. Korjaustyön yhteydessä myös vanhat orgaaniset



Edellinen putkiremontti talossa oli ollut 1960-luvulla jolloin lämmivesi oli tuotu huoneistoihin.



⬆ Vanhojen, kosteusvaurioituneiden kellarikomerojen tilalle saatiin ajanmukaiset metallihäkit.

#### *FAKTA*

Asunto Oy Pohjansäde on vuonna 1913 valmistunut jugendtalo. Suunnittelijat olivat **Gösta Kulin** ja **John Wikander**. Talo on suojeltu kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävänä rakennuksena.



☛ Talosauna oli jo ennen remonttia, mutta se oli ollut monta vuotta pois käytöstä.

”eristeet” välipohjassa uusittiin kiviainetäytteiseksi.

Myös välipohjien ja väliseinien rakenteita jouduttiin vahvistamaan uusilla palkeilla ja muurauksilla.

Edellisissä remonteissa oli louhittu palkkeihin reittejä putkille, sen enempää tutkimatta tai miettimättä niiden vaikutusta. Huoneistoiden väliseinien osalta rakenteet eivät vastanneet palo-/ ääniluokkia ja niitä jouduttiin vahvistamaan. Kun asunnosta poistettiin esim. vaatekaappi, paljastui takaa naapurin tapetti eli käytännössä väliseinää ei ollut lainkaan, Silovaara kertoo.

Jugend-kauden yksilölliseen tyyliin rakennetussa talossa on paljon erikokoisia kylpyhuonetiloja. Puheenjohtaja kertoo, että talossa on ilmainen pesutupa, joka on käytettävissä viikon ja vuorokauden ympäri, koska kaikkiin asuntojen märkätiloihin ei nytkään mahtunut pesukoneelle paikkaa.

## Muutakin kuntoon samalla

Koko kiinteistön sähköverkko uusittiin, vanhat pikikaapelit poistettiin rakenteista ja myös keskitetty antenni- ja data-

verkko lisättiin koko kiinteistöön.

– Datayhteydet paranivat oleellisesti. Niiden pitääkin olla hyvät nykyisin; talossa asuu paljon nuoria, jotka käyttävät internetiä ahkerasti, toteaa Marika Kokkinen-Eurén.

Ennen hanketta korjattiin myös pihakansi, jonka alla on liiketilan kellari. Pihalle ei pääse ajoneuvoilla, joten kantta ei tarvinnut vahvistaa nykyisiä paloautoja ja jäteautoja kestäväksi.

Porrashuoneet on nyt remontoitu alkuperäisen mallin mukaan. Ennen remonttia oli joka porrashuone erilainen ja väritys kirjavaa, alkuperäisen päällä monta kerrosta maalia. Kerrostasojen ovet vaihdettiin. Ovitehtaalta löytyi ”uusvanha” malli, jonka mukaan ne teetettiin.

Kellaritiloja syvennettiin. Asukkaille saatiin ajanmukaiset säilytystilat metallihäkkeineen. Talossa oli puukopit, jotka olivat kosteusvaurioituneita. Saunatilat uusittiin myös. Talosauna oli jo ennen remonttia, mutta se oli ollut monta vuotta pois käytöstä.

## Aikataulussa mentiin, mutta kestihän se silti

Hankkeen lupavaihe eteni verkkaisesti. Toukokuussa 2017 saatiin perusrakan rakennuslupa, mutta vasta syksyn lopulla 2018 vinttirakentamisen aloituslupa. Tämä vaikutti niiden huoneistoiden aikatauluun, jotka olivat ostaneet taloyhtiöltä vinttitiloja liitettäväksi huoneistoonsa.

Talon sijainnin takia remonttialueelle ei voinut pystyttää kontteja tai muita varastotiloja, joten työmaalla tarvittiin enemmän käsipareja kuin tavallisesti. Logistiikka oli mietittävä ja aikataulutettava 10 minuutin tarkkuudella.

Konkreettiset työt aloitettiin syksyllä 2017 talon kellaritiloissa. Asunnoissa remontti kesti maaliskuun 2018 alusta kesäkuun loppuun. E-rapun pohjakerroksen huoneistoissa oli kosteusongelma ennen remontin aloitusta ja sille tehtiin suunnitelman mukaisia rakennekorjauksia. Nämä eivät kuitenkaan sisäpuolelta tehtyinä osoittautuneet riittäviksi. Kosteus asuntoihin tuli naapuritalon puolelta julkisivun kautta.

– Talon päätyseinää vasten on naapuritaloon 4–5 metrin korkeusero. Kun asuntoja ei saatu kuiviksi toimenpiteistä huolimatta, kävi ilmi, että naapurin pihalta tulee talon seinustalle vettä, sanoo Marika Kokkinen-Eurén.

Ongelman korjaamisen suunnittelu ja organisointi oli haastavaa. Naapurin kanssa käytiin pitkäilliset neuvottelut siitä, että korjaustoimia päästään tekemään heidän tontilleen.

Onneksi itse hanke asuntojen osalta sujui sovitussa aikataulussa. Koska kokonaisremontti oli niin laaja, velvoitti se talon tyhjentämistä asukkaista ja tavaroista. Se tarkoitti asukkaille monen kuukauden evakkoreissua.

Vuokralaisista suurin osa muutti kokonaan pois. Osakkaat menivät lyhytaikaisesti vuokralle.

Puheenjohtajalla evakko aika kesti kuitenkin 11 kuukautta asunnon märkätilojen laajennuksen ja vinttirakentamisen vuoksi. ☘

# Vuokranantaja- risteily

pe-su 7.-9.6.2019

Silja Serenade

Love Boat

## OHJELMASSA mm.

- Vuokralaisvalinta on kaiken a ja o
- Vuokranantajan vakuutusviidakko
- Asuntokonkareiden kokemuksia erilaisista sijoitusstrategioista
- Kannattavuus keskiössä - miten tuotto kannattaisi laskea?

Hinnat alkaen 390 e / hlö  
(jaettu 2 hlö B-hytti)

Tutustu ohjelmaan ja lähde  
kanssamme laineille!  
[www.vuokranantajat.fi/risteily2019](http://www.vuokranantajat.fi/risteily2019)



Älä jää rannalle!

[www.vuokranantajat.fi/risteily2019](http://www.vuokranantajat.fi/risteily2019)



SUOMEN  
VUOKRANANTAJAT



# HUOLTOKIRJA

TEKSTI: Jukka Siren KUVA: Miika Petäjä / Bigstock

*Huoltokirja on rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, joka sisältää kiinteistön hoidon, huollon ja kunnossapidon lähtötiedot sekä huoltotehtävien ajoitus- ja suoritusohjeet.*

Se on vuodesta 2000 ollut pakollinen uudisrakennuksissa. Korjaus- ja muutostöissä huoltokirjan laadintavelvoite koskee työhön saadun rakennusluvan kohteena olevaa rakennusosaa, rakennuksen osaa tai rakennusta.

Ehdottomasti hyvää kiinteistönpitoa on laatia huoltokirja kaikille rakennuksille.

**Huoltokirjan perustarkoitus** on koota kiinteistön käyttö- ja huolto-ohjeet aikatauluineen ja vastuineen. Huoltokirjan vähimmäisisältö määritellään rakentamismääräyskokoelmassa. Huoltokirjan tulee sisältää muun muassa:

- tiedot rakennuksen käyttötarkoituksesta ja ominaisuuksista
- tiedot rakennuksen asianmukaista käyttöä ja kunnossapitoa varten
- tiedot sisä- ja ulkopuolisista pintarakenteista ja materiaaleista ja niiden kunnossapidosta.
- ohjeet omistajille ja ylläpitäjille sekä asukkaille ja tilojen käyttäjille.

## Hankinta ja käyttöönotto

Jokainen taloyhtiö on omalla tavallaan ainutlaatuinen. Huoltokirja on aina kohdennettava taloyhtiöön ja sen tarpeisiin. Esimerkiksi tontin sijainnista ja maastosta johtuvien erityispiirteiden tulisi myös selvitä huoltokirjasta.

Huoltokirjan hankinta ja käyttöönotto sisäl-

tävät myös haasteita. Huonosti laadittua huoltokirjaa puutteellisin käyttö- ja huolto-ohjein on vaikea käyttää tehokkaasti. Hankintaan ja käyttöönottoon kannattaa paneutua kunnolla.

Huoltokirjan vuosikustannukset voivat alussa olla melko korkeita. Niiden pitäisi asettua toisena vuonna. Myös järjestelmien käyttäjätunnusten hallinta voi aiheuttaa päänvaivaa.

Alussa voi olla vaikea päättää, mitä toimintoja taloyhtiö haluaa sähköisessä huoltokirjassa käyttöön.

Huoltokirjan laatijaksi on valittava pätevä ja ammattitaitoinen henkilö.

Kiinteistönhoitosopimuksen sisältö ja huoltokirja eivät saa olla keskenään ristiriidassa.

Jos tällaista havaitaan, kiinteistönhoitajan on hyvä olla yhteydessä esimieheensä tai isännöitsijään.

## Tiedon omistaminen ja siirto

Isännöintijärjestelmissä oleva, lain edellyttämä tieto on aina asiakkaan omistamaa. ”Jatkojalostetun” tiedon osalta määritellään isännöinnin yleisissä sopimusehdoissa, että niistä on sovitava erikseen. Sopimus taloyhtiön ja isännöintiyhtiön välillä on avainasemassa.

Huoltokirjaa tilattaessa on selvitettävä, miten tieto siirtyy järjestelmästä toiseen ja miten



se siirtyy asiakkuuden mukana. Jos asiakas maksaa huoltokirjan teettämisestä ja tuloksena oleva huoltokirja onkin käytettävissä vain isännöintiyrityksen omassa järjestelmässä, asiakkaan tulee jo heti alussa, maksaessaan saada tietää tämä.

### **Huoltokirjassa esitetään**

- teknisen hoidon ja huollon tehtävät jaksoineen sekä ohjeelliset toiminta- ja tavoitearvot
- lämmön- ja sähkönkulutuksen tavoitearvot ja niiden sekä vedenkulutuksen seurantaohjeet

Keskeisten ylläpitokohteiden sijainti on merkitty paikantamispöytäkirjoihin, jotka ovat huoltokirjan liitteenä.

**Käyttöpäiväkirjaan** kiinteistönhoitaja voi merkitä huomioita ja toimia, joita ei kirjata vikailmoituksiksi tai huoltokalenteriin.

**Konekortteissa** on tärkeimmät tiedot kiinteistön koneista ja laitteista.

**Kiinteistön vikailmoitukset** ja vikojen korjaukset pysyvät tallessa huoltokirjassa.

*Infon ja lisätiedon lähteet:  
Isännöinnin käsikirja 2018. Kiinteistöalan Kustannus Oy.  
Kiinteistönhoidon käsikirja, päivitetty 10. painos 2016 (tai 11. painos 2018). Kiinteistöalan Kustannus Oy.*



🕒 EU:n toinen parlamenttitalo Ranskan Strasbourgissa odottaa sekin uusia ja uusia vanhoja meppejä.





TEKSTI: Jukka Siren KUVAT: Bigstock

*EU:ssa päätetään taloyhtiön arkeen vaikuttavista asioista. Usein kuulee sanottavan: ”Siellä Brysselissä ne sen päättivät”. EU ei ole pilvi, joka päättää, sataako vai paistaa. EU olemme me. Europarlamentin valta on hitaasti mutta varmasti kasvanut.*

## *Europarlamentti vaikuttaa taloyhtiöön* **- VAIKUTA PARLAMENTTIIN!**

**E**simerkiksi kiinteistöjen energiatehokkuusvaatimusten minimitaso päätetään EU:ssa. Isojen korjaushankkeiden yhteydessä on huomioitava energia-asiat, ja usein myös valmius nopeaan laajakaistayhteyteen. EU alkanee vähitellen vaatia myös yhä reaaliaikaisempaa sähkönkulutuksen seurantomahdollisuutta ja – silloin kun se on kustannustehokkaasti toteutettavissa – huoneisto-kohtaista, etäluettavaa lämpimän veden kulutuksen mittarointia.

### **Uutta energiasta ja ilmastosta**

Rakennusten energiadirektiivin uudistusten on oltava Suomessa toimeenpantu 10.3.2020 mennessä. Tavoitetasot ovat jonkin verran aiempaa korkeammat. Komission on tarkasteltava direktiiviä viimeistään 1.1.2026 kokemusten perusteella ja tehtävä tarvittaessa muutosehdotuksia.

– Kiinteistönomistajille on tärkeää, että mahdollinen direktiivin kehitystyö perustuu tavoitteiden kautta ohjaamiseen ja välttää yksityiskohtaista EU-tason sääntelyä, joka päättää jäsenvaltioiden puolesta keinotkin. Muuten on suuri riski päätyä epäoptimaalisiin ratkaisuihin, arvioi Suomen Kiinteistöliiton johtava energia- ja ilmastoasiantuntija **Petri Pylsy**.

– Mepeillä pitäisi olla rohkeutta haastaa nykydirektiivin vaatimuksia, jos selkeästi nähdään, etteivät ne todella edistä energiatehokkuutta ja päästöjen vähentämistä.

Sähköautojen latauspisteitä koskevat rakennusten energiatehokkuusdirektiivin linjaukset nostivat kiinteistönomistajien velvoitetta varautua latauspisteiden toteuttamiseen.

– Komissio pohtinee tätäkin, kun se tulevaisuudessa arvioi nykyisen energiatehokkuusdirektiivin toimivuutta. Sähköautomarkkina kasvaa nopeasti ja hoitaa todennäköisesti itse tilanteen, joten sääntelyn vaikutus jäänee vähäiseksi – lakien säätäminen kestää kauan. Lisäksi yksityiskohtainen lainsäädäntö voi enemmän hidastaa kehitystä kuin parantaa tilannetta, Petri Pylsy toteaa.

– Rakennusten käytöstä syntyvien CO<sub>2</sub>-päästöjen kannalta olisi tärkeää, että kiinteistökohtaiset lämmitykset (öljy, kaasu) saataisiin EU:n päästökaupan piiriin esimerkiksi polttoainetoimittajille asetettavilla vaatimuksilla. Tämä olisi kustannustehokas ja teknologianeutraali tapa ohjata päästöjä ja kuuluu ensimmäisiin pohdittaviin asioihin rakennusten CO<sub>2</sub>-päästöjen vähentämisessä. Sähkö ja kaukolämpö ovat jo mukana päästökaupassa.

– EU:ssa saatiin päätökseen keskeisten energiaan

liittyvien direktiivien päivittäminen. Nyt olisi tärkeää käynnistää muutokset direktiiveihin, jotka vaikuttavat välillisesti uuden teknologian täysimääräiseen hyödyntämiseen palveluyhteiskunnassa: esimerkiksi mittauslaitedirektiivi ja kulutusmittareiden fyysisen näytön vaatimusten tulkinnat eivät nyt mahdollista älykkäitä ratkaisuja.

– Meppien tulisi huomioida laajasti EU-lain-säädäntö pohtiessaan energia- ja ilmastoasioita. Hyväkin teknologia voi jäädä hyödyntämättä, jos pulonkaulana ovat vanhentuneet sääntely tai tulkinnat, sanoo Petri Pylsy.

### Kiertotalous kehittyy

Kiertotalouspakettia toimeenpannaan jäsenmaissa. Komissio patisti Suomea varmistamaan nykyisten tavoitteiden saavuttamisen. Ympäristöministeriö ja sidosryhmät pohtivat keinoja nostaa kierrätysasteita. Suomessa energiaksi hyödyntäminen ja kierrätys ovat kasvaneet merkittävästi. Kuitenkin kierrätysaste on jäänyt noin 40 prosenttiin, kun lähivuosien tavoite on 50 prosenttia.

– Suomi jää jälkeen rakennus- ja purkujätteen kierrätystavoitteista erityisesti puutavaran kierrätyksessä. Iso osa purettavasta puutavarasta menee

energiaksi, osa maa- ja vesirakentamisen kierrätys-tuotteiksi. Rakennus- ja purkujätteen kierrätys ei ole itsetarkoitus, joka sivuuttaa esimerkiksi terveys-vaatimukset. Purettun lautatavaran turvallisuuden varmistaminen uusiokäytössä on haastavaa ja joskus kallistakin, Suomen Kiinteistöliiton pääekonomisti **Jukka Kero** sanoo.

– Yhdyskuntajätteen kierrätystä voidaan merkit-tävästi lisätä, mutta sitä ei pidä tehdä kustannuksista välittämättä. EU:ssa pitäisi lisätä huomiota nykyisen lainsäädännön toimeenpanoon maissa, jotka ovat räikeimmin jäljessä tavoitteista.

EU:n ja jäsenmaiden on Keron mielestä järkevää kehittää jätehuoltoa yhteistyössä lähinaapurien (Venäjä, Itäinen Eurooppa, Pohjois-Afrikka) kanssa. Se hyödyttäisi ympäristöä, ilmastoa ja taloutta. Suomes-ta löytyy kiertotalouden teknologiaa ja palveluja.

### Korkotaso pysynee matalana, entä kiinteistövero?

Alun perin korkotasoon odotettiin kiristyksiä ensi syksynä. Tämä on toki EKP:n eikä parlamentin asia. Eurojärjestelmän poikkeukselliset rahapoliittiset toimenpiteet näyttäväkin jatkuvan, nopeaa muutosta ei ole näkyvissä.

# FUJITSU

## ILMALÄMPÖPUMPUT ILMA-VESILÄMPÖPUMPUT

PYYDÄ TARJOUS!  
[www.fgfinland.fi](http://www.fgfinland.fi)

- Ilmalämpöpumput
- Ilma-vesilämpöpumput
- Uima-allaslämpöpumput
- Vedenjäähdytyslaitteet
- Jäähdytyslaitteet
- Jäähdytys kerrostaloihin
- Ilmalämpöpumpun etäohjaimet

VALMISTETTU  
WILLIN POHJOLAAN



FG FINLAND OY Puh: 020 741 2222

Huurrekuja 1  
04360 Tuusula

[info@fgfinland.fi](mailto:info@fgfinland.fi)  
[www.fgfinland.fi](http://www.fgfinland.fi)

**FG** Finland

– Nyt on hyvä velkoja lyhentämällä rajoittaa korkoriskiä tulevaisuudessa. Jos velkaa on vähän, on toisaalta hyvä aika harkita tarpeellisia investointeja, Jukka Kero arvioi.

– Esimerkiksi 1970-luvun kiinteistökannan isoilla korjaushankkeilla voidaan parantaa myös energiatehokkuutta ja sisäilmaa. Rahoitusolojen pysyminen vakaina tukee siten talouden lisäksi myös ympäristötavoitteita.

Kiinteistövero on merkittävä kiinteistön omistusta ja käyttöä koskeva veromuoto. Se on kansallinen vero ja Jukka Keron arvion mukaan sellaisena myös pysyy, vaikka sen kehittämisen perusteluja haetaan joskus kansainvälisiltäkin areenoilta. Kiinteistöverotuksen taso ja keskeiset periaatteet päätetään eduskunnassa.

Suomessa on viranomaisilla kiinteistöveron kehityshanke, joka tähtää uudistukseen vuodesta 2022 lähtien.

– Kiinteistöliiton viime vuonna esille tuomat näkökohdat tunnuttiin ymmärtävän varsin hyvin, päätellen siitä, että hankkeessa otettiin syksyllä lisää aikaa. Uuden hallituksen tulee pohtia asiaa tarkasti, Jukka Kero toteaa.

### Direktiivejä laitteille ja rakenneosille

Hissidirektiivi (2014/33/EU) ja Hissiturvallisuuslaki 1134/2016 auttavat vanhenevan väestön asumista. Direktiivillä tuetaan myös hissimarkkinoiden saatavuutta ja kilpailua EU:n alueella.

Kiinteistöalan on seurattava hissimarkkinoita ja vaalittava niiden toimivuutta. Viranomaisten ja kiinteistöalan yhteistyötä on jatkettava. Julkisen sektorin tuelle hissien jälkiasennuksiin on edelleen tarvetta. ☺

## Hyvää viittä vuotta

Edustajat Euroopan parlamenttiin eli mepit valitaan viisivuotiskaudeksi. Vaalit järjestetään kaikissa jäsenvaltioissa 23.–26.5.2019. Suomessa vaalipäivä on sunnuntai 26. toukokuuta.

Europarlamenttivaaleissa Suomi on yksi vaalipiiri. Tänä vuonna Suomesta valitaan 13 tai 14 meppiä riippuen Britannian EU-eron ajankohdasta.

Vuonna 2014 oli äänestysprosentti koko EU:ssa 42,61 prosenttia ja Suomessa 39,1. Parantamisen varaa on siten huomattavasti.

Löydä  
taloyhtiö-  
remonttiin  
luotettava  
tekijä

# Taloyhtiö- remontin kilpailuttaminen ON HELPPOA!

- + Maksuton
- + Saa helposti useita tarjouksia
- + Tuhansia arvosteluja
- + Säästä rahaa
- + Jo yli 1,500 taloyhtiökäyttäjää





# VASTUULLISTA KATTOJEN YLLÄPITOÄ!

ASIAANTUNTIJAPALVELUT,  
KUNTOARVIOT,  
SUUNNITTELU  
JA VALVONTA



HUOLTOPALVELUT  
KATOILLE JA  
HORMEILLE



MAALAUS JA  
PINNOITUS



HUOLTOHISTORIA  
SAATAVILLA  
PILVESTÄ!



PALVELEMME UDELLAMAALLA

**Ota yhteyttä:**

KattoHoiva Oy  
info@kattohoiva.fi  
020 734 50990

**kattohoiva.fi**

## UUTUUSVERKKOKURSSI OPETUKSEEN JA PEREHDYTYKSEEN



## OPPILAITOSTEN JA PÄIVÄKOTIEN PUHTAUSPALVELUT

### Opetuskäyttöön

Verkkokurssi kattaa Puhtaus- ja kiinteistöpalvelu-  
alan perustutkinnon *Oppilaitosten ja päiväkotien  
puhtauspalvelut* -tutkinnonosassa käsiteltävät asiat  
ja soveltuu erinomaisesti oppilaitosten käyttöön.

### Perehdytykseen

Helpota uusien työntekijöiden siirtymistä käytännön  
työhön tämän kurssin avulla.

**2019, tuotenro 41031, kesto n. 1 h 30 min.**

**119 €**

### TILAA:

 [www.kiinkust.fi](http://www.kiinkust.fi)  
 **075 757 8591**  
 [asiakaspalvelu@kiinkust.fi](mailto:asiakaspalvelu@kiinkust.fi)

TEKSTI JA KUVAT: Esa Tuominen

*Maaliskuun alussa voimaan tullut laki purkavasta uudisrakentamisesta helpottaa kerros- ja rivitalojen purkamista ja uuden asuintalon rakentamista tilalle.*

# Vanha pois ja UUTTA TILALLE

**T**ähän mennessä asunto-osakeyhtiömuotoisia rakennuksia on purettu lähinnä vain pakon edessä, eli silloin kun asuminen on käynyt mahdottomaksi esimerkiksi voittamattomien mikrobiongelmien vuoksi.

– Kun ennen asunto-osakeyhtiön kaikkien osakaiden piti kannattaa purkamispäätöstä, on uudessa laissa määrätty, että neljän viidesosan enemmistö yhtiökokouksessa edustettuina olevista äänistä riittää, kertoo uuden lain valmisteluun osallistunut lainsäädäntöneuvos **Jyrki Jauhiainen** oikeusministeriöstä.

Jauhiaisen mukaan uudella lailla on saatujen lausuntojen ja eduskuntakäsittelyn perusteella vankka kannatus yhteiskunnassa.

– Oikeastaan vain museovirasto esitti epäilyjä. Se oli huolissaan siitä, että asuinkerrostalojen purkaminen saattaa muuttaa kulttuuriympäristöä, jolla virasto näkee historiallista arvoa.

## Kun ei kannata saneerata

Uuden lain odotetaan helpottavan 1960–80-luvuilla rakennettujen talojen purkamista. Kysymyksen tulevat lähinnä sellaiset asuinrakennukset, joihin on vuosikymmenten varrella päässyt kertymään huomattavaa korjausvelkaa ja joissa ei esimerkiksi ole hissiä. Toisaalta potentiaaliset purkukohteet sijaitsevat kasvukeskuksissa ja logistisesti hyvillä paikoilla, mikä on omiaan synnyttämään rakennusyhtiöissä ja sijoittajissa kiinnostusta uudisrakentamiseen.

– Lailla pyritään tehostamaan kasvualueiden maankäyttöä. Monet kaupungit pyrkivät tiivistämään kaupunkirakennetta. Esimerkiksi Helsingin kaupunki on ottanut tavoitteeksi täydennysrakentamisen osuuden nostamisen 40 prosenttiin kaikesta asuntorakentamisesta, lainsäädäntöneuvos Jauhiainen



Edessä olevien remonttien huima hinta sai tamperelaisen taloyhtiön osakkaat miettimään vaihtoehtoja.

sanoo.

Purkavaa uudisrakentamista perustellaan myös liikenteen päästöjen vähentämisellä, mihin päästään tiiviimmällä rakentamisella. Uusien rakennusten odotetaan olevan myös ratkaisultaan ekologisempia kuin mitä purettavat ovat olleet. Samalla olemassa oleva kunnallinen infrastruktuuri tulee tehokkaampaan käyttöön.

## Erilaisia tapoja

Rakennusten purkaminen voi tapahtua neljällä tavalla. Ensimmäisessä vaihtoehdossa taloyhtiö purkaa vanhan rakennuksen ja rakennuttaa joko yksin tai yhteistyö-

kumppanin kanssa uuden. Yhteistyökumppaneita voivat olla esimerkiksi rakennusliike tai sijoittaja. Tällöin uuden rakennuksen huoneistoja tarjotaan vanhan rakennuksen osakkeenomistajille ja muille halukkaille ostajille.

Toisessa vaihtoehdossa taloyhtiö luovuttaa rakennuksen yhteistyökumppanilleen, joka purkaa vanhan ja rakentaa uuden talon. Kolmas mahdollisuus on, että sijoittaja tai rakennusliike, joka on hankkinut yli 90 prosenttia purkukuntoisen taloyhtiön osakkeista, voi lunastaa loput osakkeet

käypään hintaan. Neljäntenä vaihtoehtona on purkukuntoisen talon myyminen ja yhtiön selvitystilaan asettaminen. Tällöin yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkaille.

Uuteen lakiin sisältyvä neljän viidesosan enemmistövaatimus aikaisemman yksimielisyysvaatimuksen sijasta perustuu siihen, että yksimielisyysvaatimuksen takia on yksikin osakas voinut estää kaikkien muiden kannattaman purkavan uudisrakentamisen. Tällöin yksi osakas on päässyt uuden lain laatijoiden mukaan liian ratkaisevaan asemaan.

# PURETAAN

## *yksimielisellä päätöksellä*

Tamperelaista taloyhtiötä odottivat lähivuosina ainakin putkiremontti, julkisivuremontti ja hissien korjaaminen. Kun remonteille ryhdyttiin laskemaan hintaa, päädyttiin karkeasti 1 500 euroon neliömetriä kohti.

**E**dessä olevien remonttien huima hinta sai As Oy Tammelanpuistokatu 31-33:n osakkaat miettimään vaihtoehtoa. Kun asiaa oli aikansa pohdittu, alkoi vaihtoehto kirkastua: puretaan vuonna 1974 rakennettu seitsemänkerroksinen asuintalo liikesiipineen kokonaan ja tehdään sopimus rakennusliikkeen kanssa uuden rakentamisesta.

– Alkuun monet osakkaat epäilivät ratkaisua ja suorastaan vastustivatkin sitä. Moni oli asunut talossa pitkään eikä olisi halunnut lähteä muualle, kertoo asunto-osakeyhtiön

hallituksen puheenjohtaja **Jaakko Sylvin**.

– Pikkuhiljaa osakkaat alkoivat kuitenkin kääntyä purkuratkaisun kannalle. Tähän vaikutti ennen muuta se, että nykyisille osakkaille tuli oikeus ostaa asunto uudesta talosta ennen julkista markkinointia. Se viimeistään käänsi vastustajien päin.

Koska ratkaisu taloyhtiön purkamisesta tehtiin vielä ennen uuden, purkavaa uudisrakentamista säätelevän lain voimaantuloa, piti päätös tehdä yksimielisesti. Nykyään siis riittäisi neljän viidesosan enemmistökin.



➔ Isännöitsijä Susanna Neva arvioi, että osakkaat saivat markkinahintaa paremman hinnan asunnoistaan.



➔ Jaakko Sylvinin mielestä ratkaisevaa asukkaiden kääntymiselle purkamisen kannalle oli se, että heille luvattiin oikeus ostaa uudesta talosta asunto ennen asuntojen varsinaista markkinointia.



## Purkamisen uudet pykälät

**Asunto-osakeyhtiöiden päätöksenteko rakennusten purkamisesta ja uusrakentamisesta helpottui. Uudistukseen liittyvät lainmuutokset tulivat voimaan 1. maaliskuuta 2019.**

Keskeisin muutos on se, että taloyhtiön yhtiökokous voi päättää 4/5 määräenemmistöllä annetuista äänistä purkamisesta ja uusrakentamisesta. Edellisen lain mukaan asunto-osakeyhtiön oli päätettävä hankkeesta yksimielisesti.

Osakkaille tarjotaan uudet huoneistot yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti.

- Uuden huoneiston käypä arvo on vähintään vanhan arvo
- Vanhojen osakkaiden uusien huoneistojen käypien arvojen keskinäinen suhde vastaa vanhojen huoneistojen arvojen suhdetta
- Uuden huoneiston hallintaoikeus vastaa likimain vanhaa huoneistoa
- Osakkaan vastikeperuste ei kasva.

Lakiin tuli säännöksiä päätöksentekoa varten laadittavasta purkamisen ja uusrakentamisen suunnitelmasta ja sitä koskevasta riippumattoman asiantuntijan lausunnosta sekä niiden toimittamisesta osakkeenomistajille ja velkojille ennen yhtiökokousta.

Jos osakas ei halua osallistua hankkeeseen, hänellä on oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan. Lakiin sisältyvät myös säännökset vähemmistö-osakkeiden lunastamisesta käypään hintaan. Osakkeenomistajalla, jolla on yli 90 prosenttia taloyhtiön osakkeista ja niiden tuottamista äänistä, on lunastusoikeus silloin, kun peruskorjaaminen ei ole kannattavaa taloudellisesti eikä asuntojen käytettävyyden kannalta.

Yhtiökokous voi myös 4/5 määräenemmistöllä päättää talouden ja käytettävyyden kannalta arvioiden purkukuntoisen rakennuksen ja kiinteistön luovuttamisesta sekä selvitystilasta siten, että yhtiön netto-omaisuus jaetaan saman tien osakkaille. Tällöin osakkaat saavat rahoitusta esimerkiksi uuden huoneiston hankkimiseen jostain muualta.

Osakkaat tekivät asuntonsa myynnistä esisopimuksen rakennusliikkeen kanssa. Kauppa toteutuu, kun uusi kaava on lainvoimainen. Rakennusliike aikoo rakentaa tontille noin 8 000 neliömetrin suuruisen kerrostalon, kun vanhasa talossa on vain reilut 2 000 neliömetriä.

– Kaikki on kiinni vielä kaavamuutoksesta, joka on ehdonan vanhan rakennuksen purkamiselle ja uuden, isomman talon tekemiselle. Uuden kaavan pitäisi olla kaupunginvaltuuston käsittelyssä kesän korvalla.

## Purkamisesta tulossa entistä houkuttelevampaa

Konsulttiyhtiö Vahasen projektipäällikkö **Tuomas Johansson** kertoo, että muutama taloyhtiö on odotellut uuden lain voimaantuloa.

Johanssonin mukaan purkuprosessia käynnistettäessä on taloyhtiö sellaisen yhtälön edessä, jossa on monta liikkuvaa osaa: asukkaat, talous, tekniikka, juridiikka...

Taloyhtiön on Johanssonin mukaan tehtävä tiivistä yhteyttä kaavoitusmonopolin omistavan kaupungin kanssa alusta asti. Kun taloyhtiö on teettänyt esiselvityksen lisärakentamisen mahdollisuuksista, voidaan tehdä päätös hankesuunniteluvaiheen käynnistämisestä. Rakennusoikeuden ostajat kilpailutetaan ja heiltä kysytään näkemystä siitä, kuinka purkava uudisrakentaminen olisi järkevintä toteuttaa. Näin syntyvistä vaihtoehtoista taloyhtiö voi valita itselleen parhaiten soveltuvan.

– Tämän jälkeen taloyhtiö laittaa vireille kaavamuutosesityksen, jota rakennusoikeuden ostaja vie eteenpäin kaupungin elimissä. Kaavamuutosprosessi ei ole nopea vaan vie yleensä kaksi vuotta ja jos asiasta valitetaan, pitenee aika kolmeen vuoteen. Kun kaavamuutos on lainvoimainen, tehdään rakennusoikeuksien ostajan kanssa kaupat esisopimuksen mukaisesti ja noin puolen vuoden kuluttua vanha rakennus on tyhjänä.

Johanssonin mielestä osakkaille on houkuttelevampaa, jos uudisrakennus saadaan valmiiksi ennen kuin vanha puretaan. Usein näin ei kuitenkaan käy vaan vanhan rakennuksen asukkaat joutuvat muuttamaan joko väliaikaisesti tai lopullisesti pois asunnoistaan.

Sen jälkeen, kun kaava on hyväksytty, on osakkailla puoli vuotta aikaa tyhjentää talo. Tämän jälkeen käynnistyy purkaminen. Mahdolliset valitukset voivat vielä tosin viivästyttää töiden alkamista noin vuodella.

Isännöitsijä **Susanna Nevan** arvion mukaan As Oy Tamelanpuistikatu 31–33:n osakkaat saivat ”markkinahintaa paremman” hinnan asunnoistaan.

– Se epäilemättä vauhditti ratkaisuun pääsemistä, Neva sanoo. ☺



👤👤 Ison yhtiön yhtiökokous meni sopuisasti, sanoo Johan Nyholm. 414 parveketta suureni As Oy Porvoonportissa.

TEKSTI JA KUVAT: Jukka Siren

*Porvoon Kiinteistöyhdistys järjesti jo kahdennenkymmenennen vuosittaisen kilpailunsa vuoden 2018 aikana toteutetusta peruskorjaustyöstä. Kilpailu kannustaa asunto- ja kiinteistöasakeyhtiöitä suunnitelmalliseen korjaamiseen ja viihtyisyyden lisäämiseen. Kilpailu järjestetään myös yhdistyksen toisessa toimintakaupungissa Loviisassa.*

# PARVEKEREMONTTI AUTTOI VOITTOON *Porvoossa ja Loviisassa*

**P**orvoon voittaja As Oy Porvoonportti korjasi perusteellisesti kaikki 414 parveketta. Usean talon yhtiössä on asuntoja 388 ja parvekkeita vielä enemmän, sillä joissakin isoissa asunnoissa on kaksi parveketta.

Parvekkeet ovat yhtiön talojen rakentamisaikakaudelle, 1970-luvulle tyypillisiä piellelementtipar-

vekkeita. Parvekkeet uusittiin kokonaan ja samalla niitä syvennettiin 60 cm, eli ne ulkonevat nyt seinästä sen verran enemmän. Lisäksi korjaushankkeeseen kuului betonisen autokatoksen ja autokannen korjaus.

Kustannukset olivat noin 6 200 000 euroa. Suunnittelija oli RI **Timo Alapere** ja arkkitehtisuunnittelusta vastasi **Matti Valkeavirta**. Hallinnollinen,



➡ Aiemmin ei yhtiössä ole ollut iso- ja remontteja, paitsi putkiremontti on tehty, kertoo isännöitsijä **Kai Nilsson** Loviisan Asuntopalvelu Oy:stä.



➡ Talo sai uuden peltikaton ja "tehdasuudet" parvekkeet.

taloudellinen ja tekninen valvonta saatiin OP-Isännöintikeskuksen kautta.

– Ison taloyhtiön yhtiökokous meni sopuisasti, vaikka se osanottajien runsaslukuisuuden vuoksi piti järjestää ravintola Iriksen auditoriossa, kertoo projektinjohdosta vastannut **Johan Nyholm** Porvoon OP-Isännöinnistä.

### Pieni talo kohentui perusteellisesti

Loviisan voittajataloyhtiön komea nimi on kokonaisuudessaan Bostads Ab Karlskronabulevarden i Lovisa.

Vuonna 1956 rakennettu talo on aivan Loviisan

keskustassa, nimensä mukaisesti puistokadun varrella. Talossa on kuusi huoneistoa ja kolme autotallia.

Taloyhtiössä tehtiin perusteellinen julkisivujen (myös katon) korjaus, jonka yhteydessä vaihdettiin parvekkeet kokonaan uusiin, tehtaalta moduuleina tuotuihin.

Talo sai myös uuden peltikaton ja syöksytorvet sekä uudet ikkunat. Julkisivu rapattiin ja maalattiin. Talon edustalla tehtiin pohjatyöt ja asfaltointi. Talosauna saneerattiin.

Työt valmistuivat elokuussa 2018 ja lopulliset kustannukset olivat 133 722 euroa. 📌

## Ennakoi ja korjaa. Me autamme.

Putkiremontit, julkisivuremontit  
lisä- ja täydennysrakentaminen  
sisäilmatutkimukset, kuntotutkimukset

### Taloyhtiöpalvelut:

Petri Saarinen	Ruut Ronni	Tarja Harinen
040 540 6141	040 126 2300	044 545 5197
Etelä-Suomi	Keski-Suomi	Itä- ja Pohjois-Suomi



[www.ains.fi](http://www.ains.fi)

**A-INSINÖÖRIT**



*Korjausrakentamisbarometriin vastanneista taloyhtiöistä 27 prosenttia arvioi korjausrakentamisensa kasvavan kuluvana vuonna. 33 prosenttia odottaa sen sijaan korjaamisen supistuvan yhtiössään viime vuoteen verrattuna. Kaikkialla maassa saldoluvut olivat miinuksella kuluvalle vuodelle.*

## Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometri

# KORJAUSRAKENTAMISESSA EI NÄY MERKITTÄVÄÄ KASVUA

**K**iinteistöliiton kaksi kertaa vuodessa toteuttamaan korjausrakentamisbarometriin vastasi runsaat 2 500 taloyhtiönsä edustajaa, joista joka toisella on kuluvana vuonna korjaushankkeen jokin vaihe menossa taloyhtiössään. Miltei joka viidennellä vastaajalla on tänä keväänä korjauksia käynnissä. Osuus oli hieman vuoden 2018 kevättä korkeampi.

– Tulevan vuoden ennakkointi on aina ennen kuluvan kevään yhtiökokouksia sumun peitossa. Tässä vaiheessa taloyhtiöiden hallitukset eivät näytä odottavan kasvua vuodelle 2020, mutta näkymät kirkastunevat tulevan syksyn ja talven aikana, arvioi Kiinteistöliiton pääekonomisti **Jukka Kero**.

Taloustilanteen vaikutuksessa ei muutosta viime syksyyn

Korjausrakentamisbarometrin vastaajat arvioivat yleisen taloustilanteen vaikutuksen samankaltaiseksi kuin syksyllä 2018. Vastaajista 12 prosenttia ilmoitti taloustilanne vaikuttavan heikentävästi korjaushankkeiden ja ylläpitotoimien toteutumiseen yhtiössään. Suuri valtaosa (84 prosenttia) vastaajista kuitenkin totesi, ettei ajankohtaisella taloustilanteella ole vaikutusta heidän taloyhtiönsä korjaushankkeiden toteutumiseen.

### Urakkatarjousten määrä hienoisessa laskussa

Taloyhtiöt ovat saaneet hieman vuoden 2018 kevättä vähemmän urakkatarjouksia. Hallitusten vastauksissa 27 prosenttia taloyhtiöistä oli saanut yhden tai kaksi tarjousta, kun vuosi sitten keväällä näiden osuus oli 25 prosenttia. Kolme tai useampia tarjouksia saaneiden osuus oli puolestaan

lievästi laskenut. Näin oli sekä kerrostalo- että rivitaloyhtiöiden kohdalla.

### Lainansaanti aiempaa tiukemmassa

Vastanneista taloyhtiöistä 16 prosenttia arvioi, että lainarahan saatavuus on heikentynyt. Neljä prosenttia kertoi saatavuuden parantuneen. Kuitenkin suuri enemmistö, 80 prosenttia vastaajista kokee, että rahoituksen saaminen on pysynyt viimeisen puolen vuoden aikana ennallaan.

Sen sijaan taloyhtiöiden hallitusten arviot lainaehdojen kehityksestä eivät olleet niin huonoja kuin vielä syksyllä. Lainaehdojen heikentymistä odottavien vastaajien määrä supistui 31 prosenttiin syksyn 46 prosentista. Ainoastaan kolme prosenttia hallitusvastaajista odotti, että lainaehdot paranevat lähiaikoina.

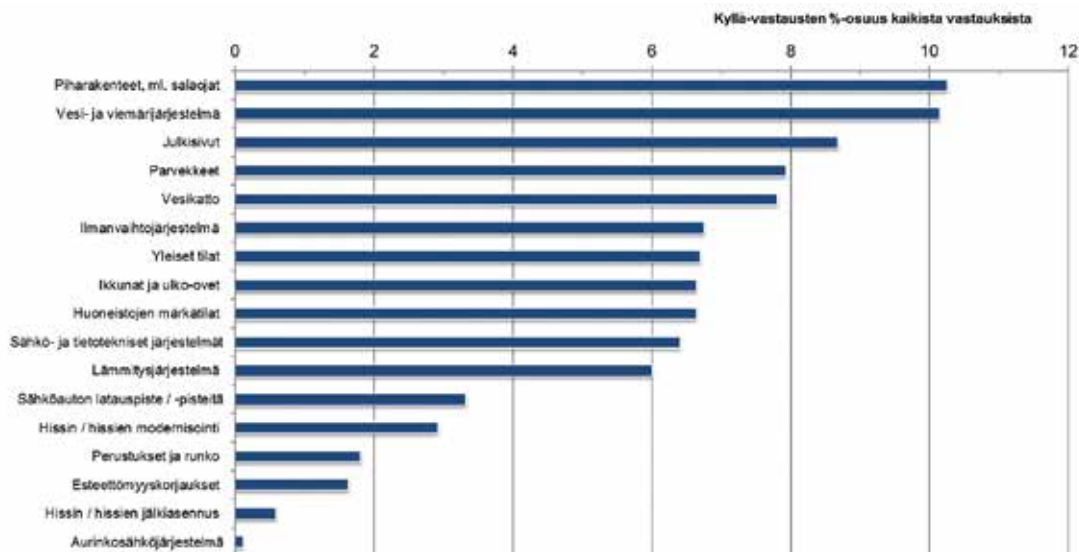
Korjauslainojen saatavuus on pysynyt viime syksyyn verrattuna ennallaan. Hallitusvastaajista 32 prosenttia raportoi, että vain yksi pankki antoi lainatarjouksen. Kolme tai useampia tarjouksia oli nyt saanut 38 prosenttia hallitusvastaajista. Kaksi tarjousta saaneita oli 30 prosentilla vastaajista. Neljännes vastaajista oli pyytänyt lainatarjousta vain yhdestä pankista.

Korjauslainojen marginaalien mediaani on pysynyt barometrin vastaajayhtiöissä jo pitkään ennallaan, 0,9 prosenttiyksikössä.

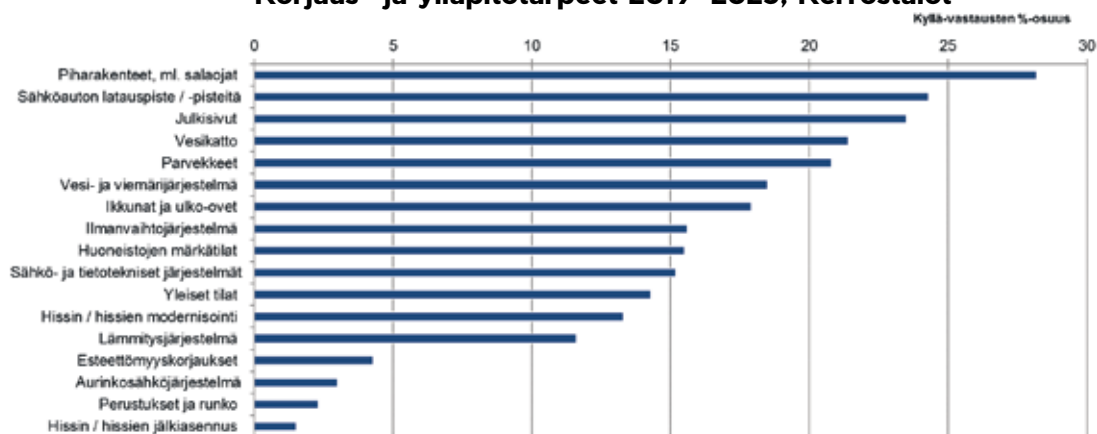
### Pihat ja putket kerrostalojen kärkekohteita

Vuonna 2019 korjataan kerrostaloissa eritoten putkistoja ja piharakenteita sekä ulkovaipan osia. Rivitaloyhtiöillä

## Korjaukset vuonna 2019, Kerrostalot



## Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2019–2023, Kerrostalot



piharakenteet ja ulkovaippaan kohdistuvat korjaukset ovat tänä vuonna yleisimpiä.

Seuraavien viiden vuoden aikana taloyhtiöt suunnittelevat korjaavansa yleisimmin piharakenteita, rakennusten ulkovaippoja sekä kerrostaloyhtiöissä myös putkistoja. ☺

*Kiinteistöliiton Korjausrakentamisbarometri*  
*Suomen Kiinteistöliiton ja Suomen Kiinteistölehdessä korjausrakentamisbarometrissa on vuodesta 2009 selvitetty asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentamisen ja hyvän kiinteistönpitotavan toteutumista. Keväällä 2019 korjausrakentamisbarometri tavoitti 2570 vastaajaa, joita jokaista Kiinteistöliitto kiittää lämpimästi.*

*Vastaajista 2293 oli asunto-osakeyhtiöiden hallituksen edustajia, 204 isännöitsijätehtävissä toimivaa henkilöä ja 73 muuta taloyhtiöiden edustajaa. Kysely toteutettiin nettikyselyynä 26.3.–10.4.2019. Barometrin saldoluvut saadaan vähentämällä supistuvaa kehitystä ennakoiden osuus kasvavaa kehitystä ennakoiden osuudesta.*

## Sähköautojen latausjärjestelmiä kaavaillaan joka neljanteen taloyhtiöön

Lähes neljäsosa taloyhtiöistä kaavailee sähköautojen latausjärjestelmiä, kertoo Kiinteistöliiton tuore korjausrakentamisbarometri. Latauspisteistä suunnittelevat yhtä lailla rivitaloyhtiöt kuin kerrostaloyhtiötkin.

Aikeet latauspisteiden toteuttamiseen ovat edelleen yleistyneet viime syksystä. Asiaa tiedusteltiin ensimmäisen kerran korjausrakentamisbarometrissa syksyllä 2017, jolloin 19 prosenttia vastaajista arveli toteuttavansa lataushankkeen seuraavan viisivuotiskauden kuluessa. Tämän vuoden aikana latauspisteitä aikoo toteuttaa kerrostaloyhtiöistä kolme prosenttia ja rivitaloyhtiöistä alle kaksi prosenttia.



TEKSTI: Annakaisa Mänttari KUVA: Bigstock

*Taloyhtiöiden velkamäärä vaikuttaa Kiinteistöliiton tekemän talous- ja rahoituskyselyn perusteella maltilliselta. Velattomia yhtiöitä oli kyselyn mukaan noin kolmannes, hieman yli 30 prosenttia taloyhtiöistä.*

# KOLMANNES TALOYHTIÖISTÄ VELATTOMIA

**H**elmikuussa toteutettuun kyselyyn vastasi yli 3 000 taloyhtiötä, joista noin kahdella kolmesta velkaa ei joko ollut lainkaan tai sitä oli alle 100 000 euroa.

Alle 20 huoneiston yhtiöistä velattomia oli lähes puolet. Yli kolmanneksella oli velkaa alle 100 000 euroa.

– Kyselymme perusteella taloyhtiöissä tiedostetaan korjaushankkeiden rahoituksen haasteet, kuten lainan saatavuuteen ja osakkaiden maksukykyyn liittyvät kysymykset, sanoo Kiinteistöliiton talous- ja veroasiantuntija **Juho Järvinen**.

## Uudiskohteiden velat vähenevät nopeasti

Uudiskohteiden velkamäärät vähenevät kyselyn perusteella nopeasti rakennusvaiheen jälkeen. Kyselyyn vastanneista rakennusvuosien 2000–2009 taloyhtiöistä hieman runsaalla puolella yhtiöistä ei ollut enää yhtään velkaa jäljellä. Vuosina 2010–2015 rakennetuillakin velattomien yhtiöiden osuus oli yli kolmannes.

## Joka kolmas taloyhtiö varautuu tuleviin korjaushankkeisiin

Talous- ja rahoituskyselyn vastaajien taloyhtiöistä kolmannes kerää etukäteen varoja tulevia korjaushankkeita varten. Varautumisesta on keskusteltu yli 70 prosentissa taloyhtiöistä. Kyselyn vastaajista yli 60 prosenttia oli sitä mieltä, että

taloyhtiön tulisi kerätä varoja etukäteen tulevia hankkeita varten.

Juho Järvinen muistuttaa, että etukäteen kerätyt varat auttavat yhtiötä myös toteuttamaan hankkeita tilanteissa, joissa pankki vaatii yhtiöltä omarahoitusosuutta lähteäkseen rahoittamaan hanketta.

– Keräämällä osan hankkeen rahoituksesta etukäteen yhtiö pystyy jakamaan osakkaille kohdistuvaa maksurasitusta useammalle vuodelle. Tällöin vastiketasot pysyvät matalampina ja maksuvaikeuksia voidaan ennaltaehkäistä, toteaa Järvinen.

## Lainansaannissa paikoitellen haasteita

Taloyhtiöt saavat pankeista edelleen lainaa korjaushankkeita varten, mutta vuokranantajaosakkaiden määrä näkyy kyselyn vastauksissa. Yhtiöissä, joissa vuokranantajaosakkaiden osuus on alle 30 prosenttia, lainansaannissa on kohdannut ongelmia vain vajaat kolme prosenttia vastaajista. Taloyhtiöissä, joissa vuokranantajien osuus on yli 30 prosenttia, lainansaantiongelmia on kohdannut lähes joka kymmenes lainaa hakeneista yhtiöistä.

– Suunnitelmallisuus yhtiön taloudenpidossa ja korjausten tekeminen ajallaan antavat taloyhtiölle hyvät lähtökohdat lainaneuvotteluihin, korostaa Kiinteistöliiton pääekonomisti **Jukka Kero**. ☺





KUKA?

**TUOMAS VILJAMAA**  
Yhteiskuntasuhdepäällikkö  
Suomen Vuokranantajat ry

## ”Saksa on paska maa”

Suomalaisten rakastama keihässankari Seppo Rätty lausui nuo kuuluisat sanat jäätyään Stuttgartin MM-kisojen keihäessä karsintaan.

**T**oukokuun alussa minulla oli mahdollisuus tutustua Saksan asuntomarkkinoihin ja erityisesti Berliinin vuokramarkkinoihin hieman tarkemmin. Berliinissä asuu noin 3,7 miljoonaa ihmistä. Kaupungin asukkaista 85 prosenttia asuu vuokralla. Kaupunki on siis hyvin vuokra-asuntovaltainen. Esimerkiksi Helsingissä vuokralla asuu noin puolet kaupunkilaisista.

Vuodesta 2011 vuoteen 2017 Berliiniin rakennettiin noin 65 000 uutta asuntoa. Helsinkiin, jonka asuntotuotanto pääkaupunkiseudulla suhteellisesti selvästi heikointa, valmistui saman ajanjakson aikana noin 31 000 asuntoa. Väkiluvulla mitattuna yli viisi kertaa Helsingissä suurempaan Berliiniin valmistui siis samana aikana noin kaksi kertaa enemmän.

Helsingin väkiluku on kasvanut 2010-luvulla vuosittain noin 7 000–9 000 uudella asukkaalla. Vastaavasti 2010-luvulla Berliinin väkimäärä on kasvanut vuosittain noin 40 000–50 000 uudella asukkaalla. Pelkästään vuosina 2012–2015 Saksan pääkaupunki kasvoi 175 000 asukkaalla.

Mitä tapahtuu, kun kysyntä kasvaa voimakkaasti ja tarjontaa ei synny riittävästi? Aivan. Hinnat nousevat. Berliinissä asuntojen hinnat ovat nousseet 2010-luvulla keskimäärin yli 100

prosentilla. Asuntojen hintojen nousu johtaa myös vuokrien nousuun.

Berliinissä ryhdyttiin taisteluun nousevia vuokria vastaan. Kaupungissa säädettiin vuokrankorotusjarru eli vuokraa voi nostaa vain joka toinen vuosi. Käytössä on myös ”vuokrapeili”, mikä määrittää vuokratasoa kullakin alueella. Viimeisin ehdotus, mikä ei ole ainakaan vielä toteutunut, on pakkolunastaa suurten asutussijoitusyhtiöiden, kuten Deutsche Wohnenin, asunnot kaupungille. Deutsche Wohnen omistaa Berliinissä noin 160 000 asuntoa. Pakkolunastus maksaisi kaupungille noin 30–35 miljardia euroa. Valtava kustannus veronmaksajille, mutta yhtään uutta asuntoa sillä ei kaupunkiin tulisi.

Paikalliset vuokralaisjärjestöt ehdottavat Berliiniin lisäkirstyksiä vuokrankorotusjarruun ratkaisuna. Epäonnistunutta sääntelyä yritetään paikata lisäsääntelyllä.

Berliini on hieno kaupunki. Airbnb ja vastaava toiminta kiellettiin ison uhkasakon voimalla vuonna 2015. Siitä huolimatta viime vuonna siellä tehtiin 22 500 yöpymistä. Nämäkin ovat luonnollisesti pois asuntokannasta.

Sen sijaan, että Berliinissä olisi haettu keinoja asuntojen rakentamisen lisäämiseksi, siellä on ryhdytty sääntelemään voimakkaammin ja tehty ongelmista vain entistä pahempia.

Seppo Rätty tuskin viittasi Saksan asuntopoliittikkaan, mutta kieltämättä se tulee mieleen asuntopoliittisista ratkaisuista. Vain riittävällä asuntotuotannolla voidaan vastata kaupungistumisen luomaan kysyntään niin Berliinissä kuin Helsingissä. Suomessa ei kannata tehdä samoja virheitä kuin Saksassa. ☒

**Berliinissä säädettiin vuokrankorotusjarru eli vuokraa voi nostaa vain joka toinen vuosi.**

## Yövierailta vesimaksu

Hämeenlinnalaisen taloyhtiön yhtiökokouksessa 1970-luvulla kertoi närkästynyt iäkäs miesosakas, että naapuriasunnossa on jotakin epäilyttävää, ja vettäkin tuhlataan siellä tolkkottomasti. Hänen seinänaapurinsa oli nuori nainen, jonka luona vieraili usein nuori mies. Miesvieras viipyi aina pitkälle yöhön, suihkussakin pariskunta kävi jopa kahdelta yöllä. Pahinta oli, että vieraan vesilaskun me muut jouduimme kustantamaan!

Mykkänä kokousväki ihmetteli, mitä voimme asiassa tehdä. Resepti löytyi toiselta papalta, joka käytti seuraavan puheenvuoron: "Laitetaan ilmoitustauluille lappu, että vieraat, jotka viiptyvät illalla yli kymmenen, maksakoot lämminvesimaksun." Asian käsittely päättyi hauskaasti eikä sillä kertaa antanut aihetta enempään.

*Armi Laaksosen  
Vantaa*



**KERRO  
MYÖS  
MEILLE!**

## Tapahtumapaikkana taloyhtiö

Lähetä tarinasi, parhaat palkitaan! Suomen Kiinteistölehdessä "Taloni tarinoin" voit lähettää tarinasi, oli se pitkä, lyhyt, tuore tai kauan sitten tapahtunut. Se voi olla hauska tai vakava.

Olet myös voinut kuulla tarinasi muilta talon asukkailta.

Pääasia, että kertomuksesi liittyy jollakin tavalla taloyhtiösi tai sen lähi-

piiriin. Tarinat eivät saa solvata ketään ja niiden tulee noudattaa hyvää makua. Julkaisemme tarinasi nimelläsi, ellet halua käyttää nimimerkkiä.

Lähettämällä tarinasi annat Kiinteistölehdelle julkaisu-oikeudet teksteihisi sähköisessä ja painetussa muodossa.

Toimitus valitsee vastaanotettujen tarinoiden joukosta julkaistavat tekstit ja

tarvittaessa editoi niitä.

Jokainen kirjoittaja, jonka teksti julkaistaan joko Kiinteistölehdessä verkkopalvelussa tai painetussa Kiinteistölehdessä, saa palkinnoksi 20 euron lahjakortin.

Tekstit voit lähettää osoitteeseen [kiinteistolehti.fi/aiheet/talonitarinat/](mailto:kiinteistolehti.fi/aiheet/talonitarinat/).



**KIINTEISTÖALAN  
KUSTANNUS OY**

**16,00 €**



## TALOYHTIÖN HALLITUS, TIEDÄ MITÄ OSTAT!

Uudistettu isännöintitehtäväluettelo antaa taloyhtiöiden hallituksille eväät onnistuneeseen isännöinnin ostoon.

Isännöintitehtäväluettelo on luetteloksi koottu, asunto-osakeyhtiölain mukainen esitys isännöintitehtävistä, jonka liitteinä ovat mm. Isännöintipalvelujen yleiset sopimusehdot (ISE 2007) sekä isännöinnin eettiset ohjeet.

**2019, tuotenro 310, 24 s.**

## Nimitykset

### Kiinteistöalan Kustannus Oy



Tradenomi YAMK **Mervi Ala-Prinkkilä** on nimitetty kustannustoimittajaksi 23.4.2019 alkaen. Aiemmin hän on toiminut Kiinteistöalan Kustannuksen kustantaman Suomen Kiinteistölehden

verkkotuottajana ja toimittajana vuodesta 2012 alkaen. Kustannustoimittajan työ sisältää mm. painettujen ja sähköisten sisältötuotteiden ideointia, suunnittelua ja toimittamista sekä osallistumista näiden tuotteiden markkinoinnin ja viestinnän suunnitteluun ja toteutukseen.

### Kiinteistöliitto



**Margareta Rautiainen** on nimitetty 3.5.2019 lähtien määräaikaiseksi johdon assistentiksi. Hän toimii johdon assistentti **Jaana Kuoppalan** äitiys- ja vanhempainvapaan sijaisena 30.4.2020 saakka.

### Isännöinti



Uudeksi toimitusjohtajaksi on valittu OTM **Mia Koro-Kanerva**. Hän aloittaa tehtävässään 2.9.2019.

### Amslift Oy



Tradenomi / hissiasentaja **Olli Kinossalo** on nimitetty myyntivastaavaksi.

### Kruunuasunnot Oy

**Kati Kämppi** on nimitetty controlleriksi 23.4.2019 alkaen.

### Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (Vaso)

Uudeksi toimitusjohtajaksi on nimitetty 29.7.2019 alkaen oikeustieteen maisteri **Maria Aspala** edeltäjänsä toimitusjohtaja **Pekka Peltomäen** siirtyessä eläkkeelle.

## Anna äänesi kuulua!

Onko taloyhtiömaailmassa, asumisessa tai rakentamisessa jotakin, mitä haluaisit arvostella, kiittää tai ehdottaa? Lähetä mielipiteesi meille, osoitteella [kiinteistolehti@kiinteistolehti.fi](mailto:kiinteistolehti@kiinteistolehti.fi). Enimmäispituus on 2 000 merkkiä sisältäen välilyönnit. Mitä ytimekkäämmin kirjoitat, sitä varmemmin mielipiteesi julkaistaan!

## Kiinnostukaa taloyhtiön asioista!

Ostin oman asunnon rivitalosta. Myyjän kanssa tehtiin pikaiset kaupat, koska hinta oli kelpo ja sijainti loistava. Asuttuani aiemmin omakotitalossa, mieheni hoitessa kaikki kiinteistöömme kuuluvat asiat, olin varsin vihreä, kun ei ollut miestä tukemassa tai putkia avaamassa. Lastenhoito oli ollut aiemmin päätyöni kotona, eivät kiinteistön murheet.

Tutustuin pian uuteen naapuriini, jonka opastuksella opin paljon, miten nainenkin voi hoitaa omaisuuttaan, ja on hoidettavakin. Innostuin taloyhtiömmme asioista. Historiatietoa oli vaikea saada, koska isännöitsijä oli vaihtunut ja sähköistä arkistoa ei ollut helposti saatavilla. Jokainen tieto piti nyhtää asia kerrallaan sitä mukaa, kun omia ajatuksia heräsi.

Asioita selvisi pikkuhiljaa, mutta sanaa "pihaparlamentti" en voinut ymmärtää. Eihän pihalla edes nähnyt ketään tai saanut kiinni kysyäkseen neuvoa. Kun sitten näki ei enää muistanut, mitä olisi hallituksen jäseneltä pitänyt kysyä.

Menin innokkaasti ensimmäiseen yhtiökokoukseeni, mutta sain huomata, kuinka vähän ihmiset uskaltavat kysyä tai kyseenalaistaa asioita. Olisin kaivannut hallitukselta aiemmin vinkkiä, mihin mennessä asioita piti kirjata hallitukselle, jotta ne ehtisivät seuraavan kokouksen asialistalle. Toiseen yhtiökokoukseen en päässyt, mutta jatkossa aion varmasti osallistua.

Olin valittu toiminnantarkastajaksi ensimmäisessä kokouksessa, koska uskalsin kyseenalaistaa monia asioita. Olikin hyvä nähdä kaikki taloyhtiön asioihin liittyvät menoselvitykset. Valkeni moni asia, joista kustannuksia voi syntyä.

Huomasin, että taloyhtiössämme maksettiin Kiinteistöliiton jäsenyyttä lehden kera ja halusin lehden kiertoon myös asukkailla. Näin myös tapahtui ja nyt voi jokainen taloyhtiön asukas lainata lehteä ja olla varmasti seuraavassa kokouksessa huomattavasti valvettuneempi asioiden käsittelyn suhteen tai esille tuomiseksi.

Mielestäni hallituksen soisi vaihtuvan useammin, jotta saataisiin asukkaat aktiivitumaan ja huomaamaan, että maallikkokin pärjää tässä tehtävässä ja asioiden vastustaminen saa toisenlaisen käänteen. Tehtävät ottavat hieman aikaa, mutta varmasti myös antavat. Neuvoni onkin: jos asioista ei tiedä, kannattaa lukea Kiinteistölehteä ja luoda itselleen kuva omaisuutensa varjelemisen konsteista.

**Yksin asuva**

*Julkaisemme kirjoituksen poikkeuksellisesti nimimerkillä.*

# CERVI

## TALOTEKNIikka

WWW.CERVI.FI

## PUHTAAN SISÄILMAN PUOLESTA

Täyden palvelun ilmanvaihtoalan osaaja

- Ilmanvaihdon puhdistus ja säätö
- Ilmanvaihtojärjestelmien modernisointi
- Puhaltimien ja LTO laitteiden huolto ja uusinta
- Hormikorjaukset
- Tulisijojen ja savuhormien nuohoukset

OTA YHTEYTTÄ - TEEMME ILMASTA ASIAA!



*KUKA?*

**Pia Gramén**

**IKÄ:** 51

**AMMATTI:** toimitusjohtaja

**KOULUTUS:** oikeustieteen kandidaatti,  
varatuomari

**HARRASTUKSET:** kävely, jooga ja  
metsätyöt

*MIKÄ?*

**Kiinteistöyönantajat ry**

**PERUSTETTU:** 2002

**JÄSENIÄ:** noin 400

**TOIMINTA:** Kiinteistöyönantajat ry on  
kiinteistöalan työnantajajärjestö ja  
kiinteistopalvelualan toimialajärjestö.



*Työvoiman saatavuus on noussut ongelmaksi kiinteistöpalvelualalla. Kiinteistöistä kannattaa pitää huolta, sillä kiinteistöjen energiatehokkaalla ylläpidolla on huomattava vaikutus ilmastonmuutoksen hillitsemiseen, huomauttaa toimitusjohtaja Pia Gramén Kiinteistötyönantajat ry:stä.*

# KIINTEISTÖPALVELUALA TEKNISTYY *ja kärsii työvoimapulasta*

## **Kun taloyhtiö kilpailuttaa kiinteistön hoito- ja ylläpitopalveluita, mitä sen tulisi ottaa huomioon?**

Ensin tulisi kartoittaa palvelujen tarve ja laajuus, eli mitä erilaisia kiinteistöpalveluja tarvitaan ja missä laajuudessa (esimerkiksi kuinka monta kertaa viikossa yleiset tilat siivotaan ja kuinka usein nurmikko leikataan). Tarjouksia olisi hyvä pyytää vähintään kolme ja tarjouspyyntö tulisi laatia niin selkeäksi, että tarjoukset ovat keskenään vertailukelpoisia. Taloyhtiön tulee tilaajana huomioida tilaajavastuulain määräykset ja palveluntuottajien kuuluminen Tilajavastuu.fi:n Luotettava kumppani -ohjelmaan olisi hyvä tarkastaa. Näin varmistetaan, että palveluntuottaja on hoitanut yhteiskunnalliset velvoitteensa ja valvetunut tilaaja omalta osaltaan torjuu harmaata taloutta toimialalla ostamalla palvelut vastuulliselta toimijalta.

## **Miksi taloyhtiön kannattaa kiinnittää huomiota hyvään kiinteistönpitoon?**

Ammattimaisella ja ennakkoivalla kiinteistönpidolla taloyhtiö pysyy kunnossa ja sen arvo säilyy, mikä on omistajille tärkeä asia, koska on kysymys heidän elämänsä kenties tärkeimmästä investoinnista eli asunnosta.

## **Miten kiinteistöpalveluala on muuttunut?**

Kiinteistöpalveluala on kasvanut voimakkaasti muiden toimialojen ulkoistusten sekä rakennuskannan kasvun myötä viimeisen 20 vuoden aikana. Palvelut ovat monipuolistuneet ja palvelutarjonta on lisääntynyt asiakkaan tarpeista lähtien. Toimiala on teknistynyt, koska kiinteistöautomaatio ja älyteknologia valtaavat alaa entistä enemmän. Kiinteistöpalvelualan koulutus on uudistunut ja osaamisvaatimukset ovat kasvaneet ja kasvavat entisestään teknologian kehittämisen ja digitaalisten ratkaisujen myötä.

## **Mitkä ovat tulevaisuuden haasteet?**

Suurin haaste on työvoiman saatavuus, mistä saattaa muodostua toimialan kasvun jarru. Kiinteistöpalveluala työllistää noin 90 000 henkilöä ja tästä määrästä noin 20 % on työperäisiä maahanmuuttajia, pääkaupunkiseudulla määrä on jopa 40 %. Työperäistä maahanmuuttoa tarvitaan, koska syntyvyys on kääntynyt laskuun ja alan koulutukseen ei saada tarpeeksi hakijoita.

## **Miten kiinteistöpalveluala torjuu ilmastonmuutosta?**

Kiinteistöjen ylläpitäjänä ala on avainasemassa ilmastonmuutoksen hillitsemisessä. Rakennetun ympäristön ympäristövaikutusten pienentäminen on keskeisiä toimenpiteitä ryhdyttäessä hidastamaan ilmastonmuutosta. Päästöjä voidaan vähentää nopeimmin ja edullisimmin juuri olemassa olevan rakennuskannan osalta. Kiinteistöjen energiatehokkuutta on parannettavan ja elinkaaren aikaisia päästöjä onkin vähennettävä.

## **Terveisiä taloyhtiöille**

Taloyhtiön ennakkoivaan hoitoon ja ylläpitoon kannattaa satsata koko kiinteistön elinkaaren ajan. Kun taloyhtiöstä pidetään hyvää huolta ja suoritetaan vuosihuollot sekä tarvittavat korjaukset ajoissa, ehkäistään taloyhtiön rapistuminen, mikä laskee yhtiön ja asuntojen arvoa. Taloyhtiön ylläpidossa ei kannata säästää, koska ammattimaisella ylläpidolla ehkäistään isompia vikoja ja kalliiden vahinkojen syntyminen. Osakkaiden kannattaa hakeutua hallitukseen, sillä siellä voi vaikuttaa siihen, miten taloyhtiötä hoidetaan.👥

*Lue tämän numeron Kunnossapito-liitteestä sivulta 8 vinkit siihen, miten taloyhtiön kannattaa ostaa ja kilpailuttaa kiinteistön hoito- ja ylläpitopalveluita.*



Tiedonjanoinen taloyhtiöväki täytti taas Helsingin Messukeskuksen Siiven.



TEKSTI: Jukka Siren KUVAT: Pekka Rousi

*Taloyhtiöiden tärkeimmässä vuotuisessa teemapäivässä Taloyhtiötapahtumassa oli jälleen kerran laaja kattaus taloyhtiöiden arkeen liittyviä aiheita. Helsingin Messukeskuksen Siivessä pidettyyn tapahtumaan oli ilmoittautunut ennätyselliset yli 2 300 kävijää ja yli sata näytteilleasettajaa.*

# TALOYHTIÖ 2019

*kertoi energiasta, korjaamisesta ja asumisen trendeistä*

Jo viidettätoista kertaa järjestetty Taloyhtiötapahtuma keräsi 10. huhtikuuta taloyhtiöiden puheenjohtajat, hallitukset, isännöitsijät ja muut alasta kiinnostuneet seminaari- ja

näyttelypäivään Helsingin Messukeskuksen kokous- ja tapahtumamaailmaan Siipeen.

Vuosi vuodelta suosiotaan kasvattanut teemapäivä tarjosi





laajan näyttelyn lisäksi ajankohtaisia asiantuntijaluentoja, joista vastasivat Suomen Kiinteistöliiton ja Kiinteistöliitto Uusimaan lisäksi monet muut alan ammattilaiset.

Tämän vuoden pääpuhujat olivat kolumnisti, tietokirjailija **Osmo Soininvaara** ja muuttoliiketutkija **Timo Aro**, teemana ”Kaupunki kasvaa, mistä tilaa kaikille? Miten ja minne asukkaat liikkuvat nyt ja tulevaisuudessa?”.

Uusi tietosuoja-asetus ja sähköinen osakehuoneistorekisteri kiinnostivat seminaariyleisöä, samoin energia-asiat, sähköautojen lataus ja uudistunut vastuunjakotaulukko. Tapahtuman näyttely toi kävijöille asiantuntijoiden maksutonta neuvontaa ja hyödyllisiä kontakteja taloyhtiön korjaushankkeita varten.

Taloyhtiö 2019 -tapahtuma sujui jopa yli odotustenkin. Sen takasivat runsas yleisö sekä asiantuntevat puhujat ja näytteilleasettajat.

Toivotamme kaikki lämpimästi tervetulleiksi myös ensi vuonna. Tapahtuma järjestetään samassa tutussa paikassa **21.4.2020**.

*Seminaariesitysten materiaalit ovat saatavilla Kiinteistölehdien verkkosivujen kohdasta [www.kiinteistolehti.fi/taloyhtiotaapahtuma](http://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtiotaapahtuma).*

## HUONEISTOKOHTAISTEN VESIMITTAREIDEN YKKÖNEN!



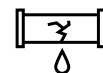
## VEDENKULUTUS KURIIN HYDROLINK Online -palvelun avulla



Vesimittareiden etäluentaan tarkoitettu nettipalvelu.



Kaikkiin laskutusohjelmiin yhteensopivat siirtotiedostot.



Vuotovalvonta ja -hälytys.



Asukkaat voivat seurata kulutustaan mobiilisovelluksen tai erillisen näytön kautta.



Palvelun perusominaisuudet ilman käyttömaksuja.



# Pesuhuoneen kynnyskorkeus taloyhtiön putkistosaneerauksessa



KUKA?

**KIRSI ALPPI-TAKKINEN***Varatuomari**Asianajotoimisto Kuhanen,**Asikainen & Kanerva Oy*

Vaasan hovioikeus on 8.11.2018, tuomio numero 467, ottanut kantaa siihen, voiko pesuhuoneen kynnyskorkeus muuttua taloyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan saneerauksen yhteydessä aiempaa korkeammaksi ja jos voi, millä edellytyksillä.

**K**errostaloyhtiössä tehtiin putkistosaneeraus 2012–2013. Hankesuunnittelu jäi vähäiseksi. Hanke toteutettiin LVI-piirustusten ja työselostuksien mukaisesti. Rakennusvalvontaviranomainen oli antanut hankkeelle rakennuslupapäätöksen.

Riita koski osakkaan pesuhuoneen kynnyskorkeuden muutosta saneerauksen yhteydessä. Alkuperäinen kynnyskorkeus oli ennen saneerausta noin 70 mm. Saneerauksen jälkeen se oli 159 mm.

Osakas nosti oikeusriidan taloyhtiötä vastaan saneerauksen jälkeen ja vaati, että taloyhtiö veloitetaan kustannuksellaan korjaamaan osakkaan pesuhuoneen kynnys siten, että kynnyskorkeus on mahdollisimman matala ja maksimissaan 8 cm korkuinen.

Riidatonta oli, että osakas oli jo ennen asuntonsa saneerausta huomauttanut asiasta taloyhtiölle. Riidatonta oli sekin, että hän oli myös saneerauksen jälkeen reklamoinut uudestaan asiasta taloyhtiölle mutta taloyhtiö ei reagoinut tähän mitenkään.

Hovioikeus otti ratkaisussaan kantaa siihen, onko remontin suorittamisessa tapahtunut virhe ja jos näin olisi, tulee hovioikeuden ottaa kantaa myös siihen, onko taloyhtiö toiminut asiassa huolimattomasti, jotta osakkaan vaatimus voisi menestyä.

## Tapahtuiko remontin suorittamisessa virhe?

Arvioitaessa, onko kynnyskorkeuden osalta kysymys virheestä, tuli ottaa huomioon, millaisia vaatimuksia rakentamisesta koskevat määräykset asettavat kynnyskorkeudelle. Vaikka olemassa olevat esteetöntä rakennusta koskevat määräykset ja ohjeet eivät sellaisenaan suoraan soveltuneet tapaukseen, on kynnyskorkeutta rajannut erityisesti määräys, että rakennuksen muutosta korjaustöiden yhteydessä tehtävät muutokset eivät saa heikentää käyttöturvallisuutta. Hovioikeus arvioi, että saneerauksen jälkeinen kynnyskorkeus 159 mm on poikkeuksellisen korkea. Hovioikeus katsoi, että kynnys on esteettisesti haitallinen, vaikuttaa asunnon arvoon alentavasti ja ennen kaikkea heikentää merkittävästi käyttöturvallisuutta. Näillä perusteilla hovioikeus päätti johtopäätökseen, että kynnyskorkeuden osalta on lähtökohtaisesti kysymys virheestä. Sillä, onko remontti toteutettu suunnitelman mukaisesti, ei ollut ratkaisevaa merkitystä. Edelleen hovioikeus totesi, että suorituksen-

sa ei voida katsoa olevan virhettä, jos muuta vaihtoehtoa toteuttaa remontti ei ollut. On siten vielä arvioitava, onko taloyhtiössä valittu ratkaisu ainoa mahdollinen vai olisiko remontti voitu toteuttaa toisella tavalla niin, että kynnyskorkeus olisi jäänyt matalammaksi.

Todistajina kuullut rakennusalan asiantuntijat kertoivat, että olisi ollut ainakin kaksi vaihtoehtoista tapaa tehdä remontti niin, että kynnyskorkeus olisi saatu matalammaksi. Hovioikeus katsoi toteennäytetyksi, että pesuhuoneen remontti olisi ollut mahdollista toteuttaa niin, että kynnyskorkeus olisi jäänyt ratkaisevasti matalammaksi. Tämän vuoksi kynnyskorkeuden osalta on siten kysymys virheestä.

## Oliko taloyhtiön toiminnassa tuottamusta?

Riidatonta oli, että projektista puuttui hankevastaava ja hankesuunnittelu oli ollut puutteellista. Näin ollen hovioikeus katsoi kynnyskorkeuden nousun olleen tietoinen ratkaisu. Vaihtoehtoisia toteutustapoja ei edes harkittu eikä selvitetty, vaikka osakas oli jo ennen remonttia huomauttanut asiasta taloyhtiölle.

Hovioikeus katsoi, että taloyhtiön olisi tullut selvittää jo suunnitteluvaiheessa toteutusvaihtoehdot. Hovioikeus korosti, että taloyhtiön tulee varmistua siitä, että työ tehdään hyvää rakennustapaa noudattaen siten, että osakkaalle ei aiheudu vahinkoa. Vanhaa rakennusta saneerattaessa saattaa tulla yllätyksiä mutta tässä tapauksessa hankesuunnittelun puutteellisuus ja se, että vaihtoehtoisia remontin toteutustapoja ei osakkaan huomautuksista huolimatta edes harkittu, osoittaa hovioikeuden mielestä taloyhtiön huolimattomuutta. Kiireellinen aikataulu ja isännöitsijän terveysongelmat ennen remonttia eivät myöskään poistaneet taloyhtiön vastuuta.

Koska remontti olisi ollut mahdollista toteuttaa matalammalla kynnyskorkeudella, hovioikeus katsoi taloyhtiön toimineen huolimattomasti ja velvoitti sen korjaamaan kynnyskorkeuden mahdollisimman matalaksi. Koska osakas voitti riidan, joutui taloyhtiö maksamaan osakkaan oikeudenkäynti- ja asian selvittelykustannukset.

Taloyhtiöiden korjaus- ja saneeraushankkeissa tulee varata riittävästi aikaa huolelliseen suunnitteluun, vaihtoehtoisien toteutustapojen selvittämiseen ja toteutukseen. ☺



## Taloyhtiössä tuumitaan

### Taloyhtiömme hengetär

Onko teillä taloyhtiössä aktiivinen ja nuorekas ikäihminen, joka mielellään huolehtii asukkaiden viihtyvyydestä ja yhtiön siisteydestä vapaaehtoisesti, ihan maksutta?

**TEKSTI:** Marika Sipilä

Meillä on. Annan hänen työpanokselleen, sekä erityisesti hyvän hengen luomiselle, suuren arvon. Samalla luulen, että hän kokee itsensä tarpeelliseksi näissä askareissaan. Eikö kaikilla taloyhtiöillä ole oikeus omaan yhtiön hengetäreen, talonmiesten hävittyä lähes kokonaan pihapiireistä.

Mutta onhan meillä myös huoltoyhtiö, jonka palveluista maksetaan kuukausikorvaus. Tähän korvaukseen kuuluu mitä moninaisimmat huoltotyöt ja olemme todella kiitollisia työn jäljestä sekä yhteistyöstä ylipäättään. Siitäkin huolimatta tämä yhtiömme hengetär saa luotua kaupunkikeskustan korkeaan kivitaloon tunnelman pienillä teoillaan, kuten säännöllisesti vaihtuvilla kukkasilla ovien pielissä. Näiden kukkien annetaan jopa olla rauhassa ilkvallalta, joten pienillä terroristeillakin on sydän paikallaan.

Kuka hoitaa, on yleinen kysymys, kun taloyhtiössä tulee eteen sotkuinen roskakatos tai rikkiäinen portinpieli. Näitä tilanteita varten on huoltoyhtiön kanssa tehty huoltosopimus, jonka sisällöstä myös asukkaiden olisi hyvä olla tietoisia. Hyvin usein valitetaan kyllä ääneen, mutta ei sitten kuitenkaan puututa asiaan. Jokainen meistä voi ensinnäkin omilla toimillaan sekä toiseksi ilmoittamalla huoltoyhtiölle vaikuttaa asukasviihtyisyyteen ja kiinteistön hyvään huolenpitoon. Tämä taloyhtiömme hengetär on siitä oiva esimerkki. Miksi emme jokainen asukas ottaisi hänestä mallia.

*Porvoon ja Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistysten sekä Finlands Svenska Fastighetsföreningin toiminnanjohtaja Marika Sipilä vastaa lukijoita askarruttaviin kysymyksiin.*

# SANEERAUSTUOTTEILLA KATTO KUNTOON

- ✓ **Enkopur®** - Takuutiivistykset
- ✓ **Enke Arctic Seal** - Tiivistysmassa
- ✓ **Enke Multi Protect** - Ruostesuojaamaali
- ✓ **Enkonol** - Paksupinnoite
- ✓ **LUX-Top®** - Putoamissuojaukset
- ✓ **SammalNauha** - Kuparinauha katolle



#### TIIVISTYKSET

5 vuoden takuutiivistykset



#### PINNOITUKSET

Pinnoitukset huopa- ja peltikatolle



#### TURVALLISUUS

LUX-top putoamissuojaukset

Ab RoofTech Finland Oy  
Kilonkallio 5, 02610 Espoo  
0400 188 796  
info@rooftech.fi

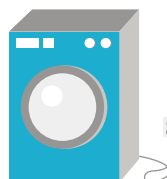
**RoofTech**  
Pidempi Elämäni Katolle

**Tiedätkö kuka asioi viimeksi  
kiinteistön teletilassa? Jättääkö  
kiinteistössä kulkeminen jäljen?**

**Meiltä nykyaikaiset kulkemisen  
ratkaisut valtakunnallisesti!  
Certego.fi | p. 010 700 701**

- | Lukitus- ja turvajärjestelmäsuunnittelu
- | Koulutus ja konsultointi
- | Lukitussaneeraukset ja uudelleen sarjoitukset
- | Video- ja kameravalvonta, rikosilmoittimet
- | Ovi- ja porttiautomaatiikka | Avainhallinta
- | Oviympäristön huoltopalvelut 24/7/365

## CERTEGO



Ps. Lue [Kiinteistolehti.fi:n](http://Kiinteistolehti.fi:n) pakinasarjastamme, miten pesutupaa terrorisoiva syyllinen selviää.







➊ Liittokokouksessa käsiteltiin ti-linpäätös ja vuosikertomus vuodelta 2018, päätettiin jäsenmaksuperusteet vuodelle 2020 ja tehtiin henkilövalinnat.

➋ Kahdeksan puolueen eduskunta-vaalipaneelissa käsiteltiin asumista, asuntopolitiikkaa sekä kiinteistöalaa hyvässä hengessä.

TEKSTI JA KUVAT: Jukka Siren

*Kiinteistöliiton liittokokous ja kiinteistöseminaari ohjeisohjelmineen pidettiin 5.–6.4. Vaasassa. Seminaarissa perehdyttiin isäntäkaupungin ajankohtaisiin asunto- ja kaavoitusasioihin, sähkömarkkinoihin sekä kiinteistöbisneksen digitaaliseen murrokseen.*

# Timo Nieminen jatkaa KIINTEISTÖLIITON PUHEENJOHTAJANA

**L**iittokokous ja sen yhteydessä järjestetty seminaari keräsivät Vaasaan yli sata kiinteistöalan vaikuttajaa eri puolilta maata. Kiinteistöliitto julkisti liittokokouksen yhteydessä hallitusohjelmataavoitteensa. Keskeisin niistä on asumiskustannusten nousun katkaiseminen. Pohjanmaan Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja **Arto Saarikoski** kertoi kunnallisten asumismenojen kasvaneen Vaasassa 37 prosenttia kymmenessä vuodessa, kun inflaatio oli samaan aikaan vain 13 prosenttia.

Seminaarissa kuultiin muun muassa Vaasan vaalipiirin eduskuntavaaliehdokkaiden näkemyksiä asumisesta ja sen kehittämisestä sekä asumiskustannuksista.

Liittokokouksessa kerrottiin jäsenyytyväisyyskyselyn tuloksia. Yhdeksän kymmenestä vastaajasta oli tyytyväisiä liiton neuvontapalveluihin ja Kiinteistölehteen.

Liiton sääntöihin lisättiin hallituksen tehtäviin neljä uutta kohtaa liittyen taloushallintoon, omaisuuden hoitamiseen ja sijoitustoimintaan.

Hallitus valitsi heti liittokokouksen jälkeen pidesssä järjestäytymiskokouksessaan työvaliokunnan.

Diplomi-insinööri, varatoimitusjohtaja **Timo Nieminen** valittiin jatkamaan Kiinteistöliiton puheenjohtajana. Varapuheenjohtajiksi valittiin toimitusjohtaja **Harri Järvenpää** Pirkanmaalta, **Olavi Merikanto** Espoosta ja toimitusjohtaja **Pertti Satopää** Liedosta.

Työvaliokuntaan ja hallitukseen valittiin uusina toimitusjohtaja **Tapio Ojala** Päijät-Hämeestä ja toimitusjohtaja **Juhani Simpanen** Itä-Suomesta. Hallitukseen valittiin uusina lisäksi yrittäjä **Pertti Jussila** Pohjois-Suomesta sekä toiminnanjohtaja **Olli-Veikko Kurvinen** Uudeltamaalta. Aluejohtaja, eMBA **Mikko Niskanen** Pirkanmaalta teki paluun hallitukseen.

## Ansimerkit

Kiinteistöliiton kultainen ansiomerkki briljantin kera luovutettiin liiton varapuheenjohtaja Pertti Satopäälle, kultaiset ansiomerkit liiton toimitusjohtaja **Harri Hiltuselle** ja Vuokranantajien toiminnanjohtaja **Mia Koro-Kanervalle** sekä ansiomerkit **Mika Vesteriselle** ja **Timo Lappalaiselle**, jotka molemmat toimivat liiton hallituksen jäseninä.☺



KUKA?

**MINNA ANTILA**

*Vanhempi lakimies, VT  
Suomen Kiinteistöliitto ry*

## Ajantasainen yhtiöjärjestys on tärkeä työkalu

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksellä on suuri merkitys hallinnon hoitamisen ja osakkaiden aseman kannalta.

**O**sakkaan oikeudet, velvollisuudet ja vastuut määräytyvät asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaan. Yhtiöjärjestyksestä käy ilmi kyseisen yhtiön toimintatapa. Yhtiöjärjestyksestä selviää muun muassa, miten osakkaiden vastikkeenmaksuvelvollisuus määräytyy ja mitä tiloja mikäkin osakeryhmä oikeuttaa hallitsemaan. Yhtiöjärjestyksessä määrätään usein muun muassa hallituksen jäsenten määrästä sekä miten ja milloin yhtiökokouskutsut on lähetettävä. Yhtiöjärjestyksessä voi lisäksi olla määräys esimerkiksi laista poikkeavasta kunnossapitovuorusta tai mahdollisuudesta lunastaa osakkeita niiden vaihtaessa omistajaa.

### Pakottava lainsäädännös etusijalla

Asunto-osakeyhtiölaki asettaa kuitenkin raamit yhtiöjärjestykselle, sillä osa lain säännöksistä on pakottavia. Jos yhtiöjärjestyksessä on ristiriidassa lain pakottavan säännöksen kanssa, noudatetaan lain säännöstä. Esimerkkinä pakottavasta säännöksestä on säännös, jonka mukaan varsinainen yhtiökokous täytyy pitää viimeistään kuusi kuukautta tilikauden päättymisen jälkeen. Muiden kuin pakottavien säännösten osalta yhtiöjärjestyksessä on mahdollista määrätä laista poikkeavasti.

### Yhtiöjärjestyksen ajantasaisuus kannattaa varmistaa

Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010. Laki edellyttää yhtiöjärjestyksen päi-

vittämistä kaikilta osin nykyisen lain mukaiseksi silloin, kun vanhaa yhtiöjärjestyksestä muutetaan joltain osin. Kaikkien asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksiä ei ole vielä päivitetty nykyisen lain mukaisiksi, joten vanhoissa yhtiöjärjestyksissä on monesti nykyisen lain kanssa ristiriidassa olevia määräyksiä. Tällöin lukijan vastuulla on selvittää, voidaanko yhtiöjärjestyksessä olevia määräyksiä noudattaa vai ovatko ne ristiriidassa pakottavan lain kanssa. Tämä selvittäminen voi olla asunto-osakeyhtiölakia tuntemattomalle hankalaa. Jotta yhtiön johdon, osakkaiden ja mahdollisten osakkeiden ostajien on helpompi selvittää yhtiön toimintatavat sekä osakkaan oikeudet ja velvollisuudet, on suositeltavaa päivittää yhtiöjärjestys nykyisen lain mukaiseksi. Yhtiöjärjestyksen tunteminen ja noudattaminen on tärkeää, jotta yhtiön hallintoa hoidetaan oikein. Tällöin myös riski epäselvyyksistä ja erimielisyyksistä pienenee.

### Muutoksesta päätetään yhtiökokouksessa

Yhtiöjärjestyksimuutoksesta päätetään aina yhtiökokouksessa. Pääsääntöisesti muutoksesta päätetään 2/3 määräenemmistöpäätöksellä, mikä tarkoittaa sitä, että muutosta kannattaa 2/3 yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. Joissakin tilanteissa muutos edellyttää lisäksi joidenkin tai kaikkien osakkaiden suostumuksen. Tällainen tilanne on esimerkiksi yhtiövastikemääräyksen muuttaminen siten, että osakkaan maksuvelvollisuus kasvaa.

Kun yhtiöjärjestyksen muuttamisesta on päätetty yhtiökokouksessa ja mahdollisesti tarvittavat osakkaiden suostumukset on saatu, yhtiöjärjestys lähetetään rekisteröitäväksi rekisteriviranomaisena toimivalle Patentti- ja rekisterihallitukselle. Muutettua yhtiöjärjestyksestä noudatetaan vasta sen rekisteröinnistä alkaen. ☺

**Kaikkien asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksiä ei ole vielä päivitetty nykyisen lain mukaisiksi.**

## § Lakipähkinät

### Kuka vastaa luteiden hävittämisestä?

Luteet eivät ole toivottuja "alivuokralaisia" missään taloyhtiössä. Niiden hävittämisestä aiheutuu myös kustannuksia. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole nimenomaista säännöstä tuhoeläinten hävittämisvelvollisuudesta. Asiaa joudutaan arvioimaan asunto-osakeyhtiölain kunnossapitosäännösten valossa. Näin ollen merkitystä on mm. sillä, missä luteita esiintyy.

Luteiden hävittäminen on yhtiön vastuulla silloin, jos luteita esiintyy useammassa huoneistossa. Yhtiö vastaa luteiden hävittämisestä myös yksittäisessä huoneistossa silloin, jos luteita havaitaan yhtiön vastuulle kuuluvassa rakennuksen osassa, kuten rakenteissa tai perusjärjestelmissä. Jos taas luteita esiintyy vain yhdessä huoneistossa ja osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluvissa osissa, kuten kiinteässä kaapistossa, vastaa osakas lähtökohtaisesti luteiden hävittämisestä. Luteiden hävittäminen on osakkaan vastuulla myös silloin, jos luteita esiintyy vain osakkaan irtaimistossa, kuten huonekaluissa.

Vaikka luteita olisi havaittu vain yhdessä huoneistossa, on tärkeää ryhtyä torjuntatoimenpiteisiin nopeasti. Jos osakas ei viipymättä tilaa luteiden myrkytystä tai kuumakäsittelyä, on suositeltavaa, että taloyhtiö tilaa torjunnan, jotta ongelman leviäminen muihin huoneistoihin voitaisiin estää. Lopullinen vastuu kustannuksista voidaan selvittää jälkikäteenkin.

Jos ludeongelma on osakkaan aiheuttama, osakas voi olla vahingonkorvausvastuussa yhtiölle aiheutuneista torjuntakustannuksista. Vahingonkorvausvastuu voi syntyä, jos osakas on esim. kokonaan estänyt torjuntatoimet huoneistossaan tai kieltäytynyt noudattamasta luteiden torjuntaan liittyviä ohjeita, kuten hävittämistä hävitettäväksi määrättyä irtaimistoa.

Heidi Vitikainen  
Lakimies

Kiinteistöliitto Uusimaa ry

### Kuka maksaa tutkimus- ja selvittelykustannukset?

Osakkaalla ja yhtiöllä on joskus erilainen näkemys siitä, onko huoneistossa ylipäättään korjaustarvetta. Kunnossapitovastuun jakautumisen selvittäminen vaatii tällöin usein myös teknistä asiantuntija-apua. Laissa ei ole määräystä siitä, kuka nämä selvityskustannukset lopulta maksaa. Lähtökohtaisesti selvityskustannukset kuuluvat sille, kuka lopulta vastaa osan kunnossapidosta. Jos huoneistossa epäillään vikaa, joka kuuluu yhtiön kunnossapitovastuulle, yhtiön tulisi selvittää mahdolliset korjaustarpeet ja tällöin myös selvityskustannukset kuuluvat yhtiön maksettavaksi. Epäselvissä tilanteissa yhtiön ja osakkaan kannattaa sopia erikseen siitä, että jos vikaepäily osoittautuu turhaksi, osakas vastaa kokonaan tai osittain selvityskustannuksista. Voidaan katsoa, että aina se joka tutkimuksiin ryhtyy epäselvässä tilanteessa, ottaa myös oman riskin siitä, että tutkimukset jäävät hänen maksettavaksi.

Laura Lithenius  
lakimies

Suomen Kiinteistöliitto ry



## PUTKIREMONTTI!?

Putkiremontti ei vaadi supersankareita, vaan asiansa osaavat tekijät, jotka kaikki löytyvät Teknoplanilta, asukasystävällisesti:  
**- PROJEKTINJOHTO - SUUNNITTELU - VALVONTA**



# Kiinteistönpidon palveluhakemisto



- 47 Isännöinti**
- 49 Lakiasiat**
- 49 LVISA**  
Ilmanvaihto
- 50 LVISA**  
Antenni ja tele
- 51 Talous**  
AKA-kiinteistöarvio



## Isännöinti



REIM Group Oy Ltd on valtakunnallisesti toimiva asiakaspalveluhenkinen isännöinti- ja kiinteistönvälityskonserni.

REIM Groupin ammattitaitoinen henkilökunta palvelee 12 paikalla kunnalla taloyhtiöitä, rakennuttajia ja kiinteistöjen omistajia.

## Huominen tänään

ISA  
YRITYS

■ **REIM Group Oy Ltd**  
Väinö Valveen katu 2  
53900 Lappeenranta  
p. 0207 438 400

■ **REIM Helsinki Oy**  
Raatiniehenkatu 3 A2,  
00140 Helsinki  
P. (09) 686 99 686

■ **REIM Hämeenlinna Oy**  
Sibeliuksenkatu 4,  
13100 Hämeenlinna  
p. 0207 441 720

■ **REIM Imatra Oy**  
Lappeentie 17,  
55100 Imatra  
p. 0207 438 630

■ **REIM Joensuu Oy**  
Niskakatu 4,  
80100 Joensuu  
p. 0207 438 460

■ **REIM Jyväskylä Oy**  
Ahjokatu 18,  
40320 Jyväskylä  
p. 0207 438 540

■ **REIM Kymi Oy**  
Lehtomäenkatu 12,  
45160 Kouvola  
p. 0207 438 500  
Keskusaukio 1,  
45700 Kuusankoski  
p. 0207 438 500

■ **REIM Lahti Oy**  
Aleksanterinkatu 7, 2.krs.,  
15110 Lahti  
p. 0207 438 570,  
0207 438 360

■ **REIM Lappeenranta Oy**  
Väinö Valveen katu 2  
53900 Lappeenranta  
p. 0207 438 420

■ **REIM Mikkeli Oy**  
Yrjönkatu 5,  
50100 Mikkeli  
p. 0207 438 560

■ **REIM Oulu Oy**  
Hallituskatu 29 A,  
90100 Oulu  
p. 0207 441 700

■ **REIM Porvoo Oy**  
Mannerheiminkatu 7,  
06100 Porvoo  
p. 0207 438 381

■ **REIM Tampere Oy**  
Hatanpään valtatie 24 B,  
33100 Tampere  
p. 0207 438 600

■ **REIM Kiinteistövälitys Oy, LKV**  
Väinö Valveen katu 2  
53900 Lappeenranta  
p. 0207 438 411

■ **Tilikarelia Oy**  
auktorisoitu tilitoimisto  
Väinö Valveen katu 2  
53900 Lappeenranta  
p. 0207 497 340

**Olemme  
kiinnostuneita  
teidän  
taloyhtiönne  
tarpeista!**

**reim.fi**

etunimi.sukunimi@reim.fi  
**puh. 0207 438 400**


*Ota yhteyttä – hoidamme mielelläsi sinunkin isännöintisi!*

## **PÄÄKAUPUNKISEUTU JA UUSIMAA**

**Isännöintipalvelu Isarvo Oy**  
**Pääkaupunkiseutu ja Uusimaa**  
 Täyden palvelun isännöintitoimisto.  
 Aluejohtaja Marcus Johansson,  
 puh. 044 765 5978  
 marcus.johansson@isarvo,  
 www.isarvo.fi

## **HELSINKI**

**Aavatalo Oy**  
 Taloyhtiöiden isännöintiä  
 Pohjoinen Hesperiankatu 15 A 7.krs  
 00260 Helsinki  
 p. 010 311 3300, www.aavatalo.fi  
 www.facebook.com/aavatalo

 **Eiran Isännöitsijätoimisto Oy**  
 Timo Hagner  
 Elimäenkatu 20 A 5. krs,  
 00510 Helsinki  
 www.2727350.fi

**Estlander & Co. Oy Ab**  
 Peter Estlander, AIT, KTM  
 Annankatu 25, 00100 Helsinki  
 p. 010 837 0800  
 info@estlander.fi, www.estlander.fi

 **Kallion Isännöinti ja Tilitoimisto Oy**  
 Petri Juustila, AIT, Kolmas linja 18  
 00530 Helsinki  
 p. 040 347 7000  
 info@kallionisannointi.fi  
 www.kallionisannointi.fi


**Kantakaupungin Isännöinti Oy**  
 Vuorikatu 5 A,  
 00100 Helsinki  
 p. 09 668 9340  
 juha.leppanen@kh-yhtiot.fi  
 www.kh-yhtiot.fi

**LIV Isännöinti Oy**  
 Neljäs linja 24, 00530 Helsinki  
 p. 010 8410 410  
 www.livisannointi.fi  
 asiakaspalvelu@livisannointi.fi

**Isännöitsijätoimisto**  
**Westersträhle & Co Oy Ab**  
 Olli-Pekka Väistö, isännöitsijä AIT  
 Vuorikatu 16 A, 7. krs  
 00100 Helsinki,  
 p. 09 170 041  
 asiakaspalvelu@isw.fi, www.isw.fi

 **Isännöitsijätoimisto**  
**Jarmo Rantamäki Oy**  
 Azets-talo, Elielinaukio 5 B  
 00100 Helsinki  
 p. 020 7756640  
 jarmo.rantamaki@rantamaki.com  
 www.rantamaki.com

## **JYVÄSKYLÄ**

 **Jyvässeudun Kiinteistöpaletti Oy**  
 Tuija Kalliokoski, AIT  
 Länsiväylä 4 A  
 40630 Jyväskylä  
 etunimi.sukunimi@jskipa.fi  
 p. 020 740 1760, www.jskipa.fi


## **KOTKA**

 **Kotkan Isännöintipalvelu Oy**  
 Juha Ranta, Naakantie 2 A  
 48230 Kotka, p. 044 735 5600  
 juha.ranta@kotkanisp.fi  
 www.kotkanisp.fi

## **POHJOIS- JA ETELÄ-SAVO**

**Isännöintipalvelu**  
**Isarvo Oy Pohjois- ja Etelä-Savo**  
 Täyden palvelun isännöintitoimisto.  
 Aluejohtaja Pasi Pesonen,  
 puh. 040 593 6353  
 pasi.pesonen@isarvo.fi,  
 www.isarvo.fi

## **KUOPIO**

 **Kuopion Talokeskus Oy**  
 Allan Pulkkinen, tj, AIT  
 Maaherrankatu 15-19  
 70100 Kuopio, p. 017 288 2500  
 www.kuopiontalokeskus.fi

## **LAHTI**

**Ekoisännät Ky**  
 Rullakatu 18 C, 15900 Lahti  
 Keskuskatu 4, 15870 Hollola  
 p. 03 7513 184  
 toimisto@ekoisannat.fi  
 www.ekoisannat.fi

## **PORI**

**Isännöinti- ja Tilipalvelu**  
**Porin Balanssi Ky**  
 Antinkatu 15 A, 4. krs,  
 28100 Pori  
 p. 02 630 8500  
 www.balanssi.name  
 etunimi.sukunimi@balanssi.name

## **SALO**


 **Lounaismaan**  
**OP-Kiinteistökeskus Oy**  
 Salo, Forssa, Somero, Perniö  
 Turuntie 8, 24100 Salo  
 p. 0102 561 313  
 timo.elonen@op.fi, www.loppkk.fi

## **PIRKANMAA**

**Isännöintipalvelu**  
**Isarvo Oy Pirkanmaa**  
 Täyden palvelun isännöintitoimisto.  
 Toimitusjohtaja Merja Laaksonen,  
 puh. 044 765 5970  
 merja.laaksonen@isarvo.fi,  
 www.isarvo.fi

## **TAMPERE**

**Pamis / Pirkanmaan**  
**Ammatti-Isännöinti Oy**  
 Tarmo Haukiranta, tj  
 Takojankatu 15 B, 33540 Tampere  
 p. 03 447 500,  
 asiakaspalvelu@pamisoy.fi  
 www.pamisoy.fi

 **Kartanon Isännöintipalvelut Oy**  
 Juvankatu 10  
 33710 Tampere, p. 010 4242 980  
 asiakaspalvelu@kartanonip.fi  
 www.kartanonip.fi

## **TURKU**

**Isännöinti-Saarto Oy**  
Pertti Satopää  
Uudenmaankatu 6 A 1  
20500 Turku, p. 02 511 8500  
saartooy@isannointi-saarto.fi  
www.isannointi-saarto.fi

## **VANTAA**



**Isännöintipalvelu Koivu Oy**  
Niinikuja 2, 01360 Vantaa  
p. 09 8366 760, isa@ipkoivu.fi  
www.ipkoivu.fi



**Myyrmäen Huolto Oy**  
Ojahaanrinne 4, 01600 Vantaa  
asiakaspalvelu@myyрмаenhuolto.fi  
p. 09 530 6140  
www.myyrmaenhuolto.fi

## **Lakiasiat**



ONGELMAN RATKAISEMINEN  
VAATII OSAAMISTA

## **RAKENTAMISEN JA YHTIÖOIKEUDEN ASiantuntija**

### **Asiantuntijatoimisto Liuksiala & Co Oy**

Asiantuntemuksemme perustuu vankkaan kokemukseen. Olemme olleet kehittämässä kiinteistö- ja rakennusalan sopimuksia ja yleisiä sopimusehtoja sekä ratkaisemassa riitakysymyksiä asianajajina, välimiehinä ja sovittelijoina.

Museokatu 9 B 21, 00100 Helsinki  
www.liuksiala.com

## **LVISA** Ilmanvaihto



### Parannusta ilmanvaihtoon!



Mitattu testitulos 6-20 l/s

- Estää takaisinvirtauksen ulkoilmasta huoneistoon
- Tehostaa huoneiston ilmanvaihtoa
- Räätylöödyt kokoojakammiot
- Hormi-imurit myös erikseen
- Edellyttää korvausilman saantia

Meiltä myös korvausilmaventtiilit!



**Myynti ja tiedustelut:**  
Jenni Ekkala  
puh. 09 863 4161  
jenni.ekkala@eskon.fi



**Escon Oy**  
Ajomiehentie 13  
00390 Helsinki  
www.eskon.fi

SUOMEN

# **Kiinteistölehti**

Löydät meidät myös  
Facebookista,  
Twitteristä,  
YouTubea  
ja Instagramista



## **Sinun ilmoituksesi tässä?**

Mediatilan myy  
**Myyntimestarit**  
puh. 0400 134 171  
ilmoitukset@myyntimestarit.fi



**ANTENNI- JA SISÄVERKOT**

A/T-pätevyyden omaavat jäsenliikkeemme tuntevat Viestintäviraston sisäverkko-määräyksen 65 vaatimukset.

- Uudisrakentaminen, linjasaneeraukset ja antenni- ja KTV-ylläpitopalvelut
- Kaaksaali-, kuitu- ja parikaapeliverkot ja palvelut

 Lisätietoja ja jäsenliikkeiden hakupalvelu:  
[www.sant.fi](http://www.sant.fi)

## MYynti JA AseNNUS

### HELSINKI

 **AGIS Fire & Security Oy**  
Kankiraudantie 1,  
00700 Helsinki  
p. 09 755 2880  
[asiakaspalvelu@agisfs.fi](mailto:asiakaspalvelu@agisfs.fi)  
[www.agisfs.fi](http://www.agisfs.fi)

 **Antennimestarit Oy**  
Hernepellontie 15 G  
00710 Helsinki  
p. 09 796 528, 0400 461 175  
[snellman@antennimestarit.fi](mailto:snellman@antennimestarit.fi)  
[www.antennimestarit.fi](http://www.antennimestarit.fi)

 **MT-Huolto Oy**  
Isonvillasaarentie 3  
00960 Helsinki  
p. 09 759 7400  
[info@mt-huolto.fi](mailto:info@mt-huolto.fi)

### JYVÄSKYLÄ

 **Oy Rindesso Ltd**  
Heikki Rouvinen  
[info@rindesso.fi](mailto:info@rindesso.fi)  
p. 0500 548 490

### KARJAA

 **Ek-Automatic**  
Erkki Asten,  
Elina Kurjenkatu 4  
10300 Karjaa  
p. 019 233 060  
päivystys 0400 817 550  
[erkki.asten@ek-automatic.com](mailto:erkki.asten@ek-automatic.com)  
[www.ek-automatic.com](http://www.ek-automatic.com)

### LAPPI

 **Antennihuolto  
A & T Koivuniemi Ky**  
Tervolantie 1841  
95370 Itäkoski  
p. 0500 926 304  
[digivika@hotmail.com](mailto:digivika@hotmail.com)  
[www.digidigi.fi](http://www.digidigi.fi)

### ORIMATTILA

 **Exatell**  
Rantasenkujat 1,  
16300 Orimattila  
p. 044 974 6648  
[mika.pihlajamaa@exatell.fi](mailto:mika.pihlajamaa@exatell.fi)  
[www.exatell.fi](http://www.exatell.fi)


### TAMPEREEN SEUTU

 **Antenni J. Lammi Oy**  
Kalevan Puistotie 11  
33500 Tampere  
p. 045 111 6565  
[info@antenni-lammi.fi](mailto:info@antenni-lammi.fi)  
[www.antenni-lammi.fi](http://www.antenni-lammi.fi)

 **Teletaito**  
TJ Ilkka Jutila  
Vaitintie 2 LH 2,  
33960 Pirkkala  
p. 0400 731 076 tai 040 352 4424  
[teletaito@teletaito.com](mailto:teletaito@teletaito.com)  
[www.teletaito.fi](http://www.teletaito.fi)

### VANTAA

 **Antenniasennus Rajamäki Oy**  
Jäkkitie 19, 01300 Vantaa  
p. 040 637 8899, Ari Rajamäki  
[info@antenniasennusrajamaki.fi](mailto:info@antenniasennusrajamaki.fi)  
[www.antenniasennusrajamaki.fi](http://www.antenniasennusrajamaki.fi)

 **Satelnets Oy**  
Harjutie 15 B,  
01390 Vantaa  
p. 044 341 7735, Pertti Laine  
päivystys ma-su klo 8-20  
[info@satelnets.fi](mailto:info@satelnets.fi)

 **Taloverkko Oy**  
Uranuksenkujat 2 A  
01480 Vantaa  
p. 010 5482 810  
Hannu Liimatainen  
päivystys 010 5482 810  
[taloverkko@taloverkko.fi](mailto:taloverkko@taloverkko.fi)  
[www.taloverkko.fi](http://www.taloverkko.fi)

## VALMISTUS, MAAHANTUONTI JA TUKKUKAUPPA

### KOKO SUOMI

 **RF-Tuote Oy**  
Joensuunkatu 13,  
24100 Salo  
p. 02 736 6360  
Ari-Pekka Lajunen  
[info@rf-tuote.fi](mailto:info@rf-tuote.fi)  
[www.rf-tuote.fi](http://www.rf-tuote.fi)



**Laita lehti kiertämään taloyhtiössä!**



**Talous**

AKA-kiinteistöarvio

### YLEISAUKTORISOINTI

#### **AKA CATELLA PROPERTY OY**

p. 010 5220 100

[www.catella.fi](http://www.catella.fi)

[etunimi.sukunimi@catella.fi](mailto:etunimi.sukunimi@catella.fi)

#### **Lehtonen Arja**

johtaja, KHK, AKA, LKV Koko Suomi

p. 0500 763 427

#### **AKA JLL**

[www.jll.fi](http://www.jll.fi)

#### **Tirkkonen Jari, Helsinki**

p. 0400 500 904

[jari.tirkkonen@eu.jll.com](mailto:jari.tirkkonen@eu.jll.com)

#### **Siren Maria**

p. 040 832 1685

[maria.siren@eu.jll.com](mailto:maria.siren@eu.jll.com)

#### **Kuusela Mikko**

p. 050 465 9494

[mikko.kuusela@eu.jll.com](mailto:mikko.kuusela@eu.jll.com)

#### **Lehtonen Tero, Helsinki**

p. 040 565 5389

[tero.lehtonen@eu.jll.com](mailto:tero.lehtonen@eu.jll.com)

#### **Virtanen Henna**

p. 050 495 4541

[henna.virtanen@eu.jll.com](mailto:henna.virtanen@eu.jll.com)

#### **AKA KIINTEISTÖARVIOINTI- TOIMISTO R. REHNBERG OY**

p. 0400 364 465

[ralf.rehnberg@kiarto.fi](mailto:ralf.rehnberg@kiarto.fi)

[www.kiarto.fi](http://www.kiarto.fi)

#### **AKA CBRE FINLAND OY**

[www.cbre.fi](http://www.cbre.fi)

#### **Martti Hirvonen,**

p. 041 433 5769

[martti.hirvonen@cbre.com](mailto:martti.hirvonen@cbre.com)

#### **Mikko Holopainen,**

p. 050 306 4034

[mikko.holopainen@cbre.com](mailto:mikko.holopainen@cbre.com)

#### **Olli Kantanen,**

p. 050 5400 805

[olli.kantanen@cbre.com](mailto:olli.kantanen@cbre.com)

#### **Vesa Kiviluoto,**

p. 040 763 6232

[vesa.kiviluoto@cbre.com](mailto:vesa.kiviluoto@cbre.com)

#### **Pia Pirhonen,**

p. 045 184 7890

[pia.pirhonen2@cbre.com](mailto:pia.pirhonen2@cbre.com)

#### **AKA FINCAP KIINTEISTÖ- VARAINHOITO OY**

#### **Jyrki Halomo, pääanalyytikko,**

TkL, AKA, KHK, MRICS

Kanavaranta 7 F,

00160 HELSINKI

[jyrki.halomo@fincap.fi](mailto:jyrki.halomo@fincap.fi)

p. +358 40 8373 796

#### **AKA REETTA-MARIA TOLONEN-SALO**

LKV, AKA (y), KHK, toimitusjohtaja

Kanta-Häme ja Pohjois-Uusimaa

[tolonen-salo@majaniemenkiinteisto.fi](mailto:tolonen-salo@majaniemenkiinteisto.fi)

p. +358 50 430 7301

[www.majaniemenkiinteisto.fi](http://www.majaniemenkiinteisto.fi)

### ASUNTOAUKTORISOINTI

#### **AKA WWW.YLINKERROS.FI**

**Sarlin Jarmo, Helsinki**

p. 0400 506 900

Ylinkerros Oy

[jarmo.sarlin@ylinkerros.fi](mailto:jarmo.sarlin@ylinkerros.fi)

Myös kiinteistöarviointi

#### **MAA- JA METSÄTALOUS- AUKTORISOINTI**

#### **AKA LÄNSI-SUOMEN METSÄTILAT OY LKV**

Kiikanojantie 23,

38300 Sastamala

p. 0400 636 113

[www.metsatilat.fi](http://www.metsatilat.fi)

#### **Jukka Pusa, toimitusjohtaja LKV, AKA**

p. 0400 636 113

[jukka.pusa@metsatilat.fi](mailto:jukka.pusa@metsatilat.fi)

#### **Rauno Hakala, LKV, AKA**

p. 0400 124 832

[rauno.hakala@metsatilat.fi](mailto:rauno.hakala@metsatilat.fi)

#### **Oiva Vierikka, LKV, AKA**

p. 040 580 3144

[oiva.vierikka@metsatilat.fi](mailto:oiva.vierikka@metsatilat.fi)

#### **Miika Bucktman, LKV, AKA**

p. 040 557 3947

[miika.bucktman@metsatilat.fi](mailto:miika.bucktman@metsatilat.fi)

#### **Timo Heikkilä, LKV, AKA**

p. 0400 167 825

[timo.heikkila@metsatilat.fi](mailto:timo.heikkila@metsatilat.fi)

**Sinun  
ilmoituksesi  
tässä?**

Mediatilan myy  
**Myyntimestarit**  
puh. 0400 134 171  
[ilmoitukset@myyntimestarit.fi](mailto:ilmoitukset@myyntimestarit.fi)

# Kiinteistolehti.fi

Lue nämä ja useat muut erilaiset sisällöt verkkosivuiltamme!

## Digi vauhdittaa rakennusjätteen kierrätystä

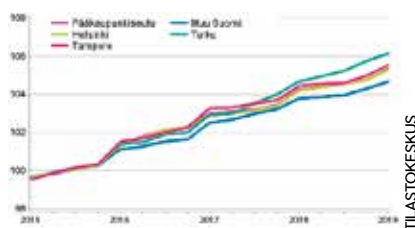
Tuoreen selvityksen mukaan digitaalisten järjestelmien käyttö vauhdittaisi merkittävästi rakennus- ja purkujätteen hyödyntämistä, kertoo ympäristöministeriö. Tietokannat auttaisivat löytämään jätteelle hyödyntäjän nykyistä helpommin ja ennakoimaan, koska, missä ja millaista jätettä markkinoille on tulossa.

Talonrakentamisen jätteistä hyödynnettiin vuonna 2016 Suomessa noin 60 %. Jätteen tuottajan ja uusiokäyttäjän nopeampi kohtaaminen edistäisi rakentamisen kiertotaloutta.

Digitaalisten järjestelmien tulisi täyttää tilastoinnin ja hallinnon vaatimukset ja olla helppokäyttöisiä. Rakennus- ja purkujätteitä koskeva tieto kerättäisiin vain kerran ja siirtyisi automaattisesti tietokantoihin.



BIGSTOCK



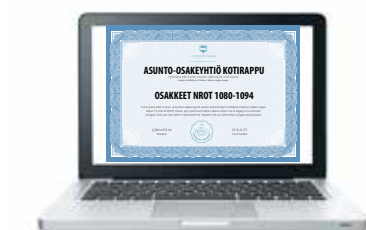
TILASTOKESKUS

## Tilastokeskus uudisti vuokratilastonsa

Tilastokeskus on uudistanut asunton vuokratilastonsa koskevan aineistonsa keruun. Vapaaehtoisien asuntojen vuokratason nousu on uudistetun aineiston perusteella ollut aiemmin havaittua mallillisempaa.

Uudistetussa tilastossa käytetään Kansaneläkelaitoksen asumistukirekisteriä sekä vuokratilastojen vuokra-asuntotietoja. Havaintopisteitä uudistetussa aineistossa on monikymmenkertainen määrä aiempaan verrattuna. Indeksien perusvuosi on myös vaihdettu vuodesta 2010 uuden tilastointitavan vuoteen 2015.

Asuntojen vuokraindexeistä on laskettu uuden laskentatavan mukaiset tilastosarjat takautuvasti vuoteen 2015 saakka. Uusi ja vanha tilastointitapa eivät ole keskenään vertailukelpoisia.



BIGSTOCK

## Yli 300 taloyhtiötä uuteen huoneistotietojärjestelmään alkuvuonna

Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään on perustettu keväällä 2019 aikana reilut 300 uutta taloyhtiötä. RS-rajoitusmerkintöjä on tehty 300 huoneistolle. Ennen 1.1.2019 perustettujen taloyhtiöiden osakeluettelot siirretään toistaiseksi järjestelmään lomakkeella, sillä Maanmittauslaitos ei ole saanut valmiiksi sähköisiä käyttöyhteyksiä. Maanmittauslaitos toivookin, että taloyhtiöt aloittaisivat osakeluetteloiden siirron järjestelmään vasta loppuvuodesta. Pienille taloyhtiöille suunnattu sähköinen järjestelmä valmistuu laitoksen arvion mukaan lokakuussa 2019 ja rajapinnat isännöintijärjestelmiin loppuvuodesta 2019. Omistusmerkinnät rekisteriin tehdään toistaiseksi yksitellen.



BIGSTOCK

## Purkava uusrakentaminen, mahdollisuus vai riidan aihe?

Tätä pohtii Kim Karves blogissaan Kiinteistölehti verkkosivuilla. Uusi lainsäädäntö asunto-osakeyhtiöiden purkavasta uusrakentamisesta astui voimaan 1.3.2019. Yhtiökokous voi nyt päättää asiasta 4/5 määräenemmistöllä. Osakkaiden tulee saada uudesta rakennuksesta vastaavat huoneistot yhdenvertaisuutta noudattaen tai vaihtoehtoisesti yhtiö voi luovuttaa kiinteistön ja jakaa netto-omaisuuden osakkaille käypien arvojen suhteessa. Uudistunut laki on tervetullut. Siinä on kuitenkin tarkempaa tulkintaa odottavia asioita. Merkittävin niistä liittyy yhdenvertaisuuteen. Lunastushinnoissa tulee noudattaa yhdenvertaisuutta. Mitä tämä tarkoittaa? Yksiyhtiöiden neliöhinta on usein korkeampi kuin suurten perheasuntojen, mutta kuinka paljon?

## Kiinteistolehti

95. vuosikerta  
Lehti ilmestyy 10 kertaa vuodessa.  
ISSN 0355-7537

Painopaikka: **puna**musta

Aikakauslehtien Liiton Jäsen  
Kannen kuva: Pekka Rousi



**Päätoimittaja** ASKO SIRKIÄ, 075 757 8583, asko.sirkia@kiinteistolehti.fi **Toimituspäällikkö** JUKKA SIREN, 075 757 8584, jukka.siren@kiinteistolehti.fi **Verkkotuottaja / toimittaja** MERVİ ALA-PRINKKILÄ, 075 757 8586, mervi.ala-prinkkila@kiinteistolehti.fi **AD** Mika Petäjä, 075 757 8585, mika.petaja@kiinteistolehti.fi **Osoitteenmuutokset ja tilaukset** Toimituksen sihteeri MARJO PARKKINEN, 075 757 8599, marjo.parkkinen@kiinteistolehti.fi **Ilmoitusmyynti** HANNU PYYKKÖ / Media Bookers, 050 2250, hannu.pyykk@mediabookers.fi Suomen Kiinteistöliiton jäsenetlehti. **Kustantaja** Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Suomen Kiinteistölehti ilmestyy tänä vuonna 19.6., 6.9., 18.10., 21.11. ja 19.12.  
Kesäkuun lehdessä ovat aiheina muun muassa rivalot ja pienet taloyhtiöt.





# DNA on isännöitsijän ja koko taloyhtiön **luotettava kumppani**

Taloyhtiön netti- ja TV-asiat kannattaa hoitaa ammattilaisen kanssa. DNA:lla paikallinen yhteyshenkilö ja osaava taloyhtiöpalvelu varmistavat, että kaikki taloon hankitut palvelut toimivat mutkattomasti nyt ja tulevaisuudessa.

## DNA Netti taloyhtiöille – edulliset ja nopeat yhteydet joka kotiin

Taloyhtiön netillä asukkaat saavat omat liittymänsä reilusti normihintoja edullisemmin\*. Tehokas ja toimintavarma netti mahdollistaa jopa gigan nopeudet, tulevaisuudessa vieläkin enemmän. Riittävällä nopeudella eivät 4K-leffatkaan pätki, vaikka koko perhe katselisi niitä omilla laitteillaan yhtä aikaa.

**96 %**

DNA tekemään kyselyyn vastanneilla isännöitsijöillä ja hallitusten puheenjohtajilla oli **erittäin positiivinen** tai vähintäänkin neutraali kokemus DNA:n taloyhtiöille tarjoamista palveluista.

Ota yhteyttä, niin laitetaan hommat alulle:  
[dna.fi/isannoitsijalle](https://dna.fi/isannoitsijalle)

**DNA**

\*Normaalihinnat: esim. DNA 200M 34,90 €/kk ja DNA Netti 200M + TV Hubi ilman voimassaolevaan DNA:n taloyhtiösopimusta.



**SWECO** 

## LUPAUKSENA SELKEYS

”Ammattilainen puhukoon aina yksinkertaisesti! Emme hämmennä asiakasta asiantuntijatermeillä. Perustelemme selkeästi, miksi tehdään niin kuin tehdään. Niin sen pitää olla.

Bart, rakennesuunnittelija, Sweco Taloyhtiöpalvelut