

Kenelle remonttikohteen
avaimet?

Nuoret rohkeasti
hallitukseen!

Hyvä pihasuunnitelma
vaatii ammattilaisia

SUOMEN

Kiinteistölehti

LUOTETTAVA ASIAANTUNTIJA TALOYHTIÖN PÄÄTTÄJILLE

3/2015 • 8 €



Turvaovi torjuu rosvon

Vaalikysely
luotaa
ehdokkaiden
kantoja

Rahoitetaan
iso ja hankala
remontti

Esko Valtaoja
näkee valoa
tulevaisuuden
asumisessa

Mukana

**PALVELU-
HAKEMISTO**



Enemmän arvoa asunnoille. Vähemmän huolia asukkaille.

Nyt on hyvä hetki liittyä Soneran kattavaan valokuituverkkoon, jossa tieto liikkuu jopa 1000 Mbit/s:n vauhdilla. Toimivat nettiyhteydet tuovat lisäarvoa kaikille taloyhtiön asukkaille, oli sitten kyse viihteen ystävästä tai vaativan etätyön tekijästä.

Asumismukavuutta lisää myös Sonera Kaapeli-TV. Se tarjoaa monipuolisen valikoiman maksuttomia televisio- ja radiokanavia, ja tarjontaa on helppo täydentää sopivilla maksullisilla kanavapaketeilla.



Lisää tietoa ja tarjouksen huippunopeasta taloyhtiölaajakaistasta ja Sonera Kaapeli-TV:stä saat osoitteesta www.sonera.fi/taloyhtio tai numerosta **0200 32 333** (mpm/pvm) ma-pe 9-15.



Sonera
Enemmän elämää.



Esa Tuominen

16

NUORET HALLITUKSISSA HARVINAISUUKSIA?
Vilhelmiina Lehto rohkaisee muitakin mukaan



Mervi Ala-Prinkkilä

26

**KOHTI PAREMPAA
ASUMISTA**

Esko Valtaoja tähyää
valoisaan tulevaisuuteen



Mika Petäjä

28

VAALEIHIN ON KUUKAUSI
Kiinteistölehti kartoitti
kantoja asuntopolitiikassa

Pääkirjoitus

5 Arkadianmäen pylvää häämöttävät

Ajassa

- 6 Nuorta voimaa Turkuun
- 8 Lomaosakeyhtiöt ansaitsevat suunnitelmallisen kirjanpidon
- 10 Kirjanurkka
- 11 Kivikennö

Artikkelit

- 12 Turvaovi turvaa ja suoja
- 16 Taloyhtiöiden hallitukset vaarassa ukkoontua
- 20 Pihasuunnittelu on vaativa laji
- 23 Pihalle oma huoltokirja
- 24 Taloyhtiö – säästä korjauksiin oikein
- 26 Kehitetään asumista, ei kiristetä
- 28 Kohti graniittilinna – Kiinteistölehdessä vaalikysely
- 34 Asumisen kustannusten kasvu on pysäytettävä
- 36 Remonttirahoitusko hankealaa?
- 37 Uudella sijoitusasunnolla hyöty ennätysalvasta rahasta

Oikeustapaus

- 38 Yhtiöjärjestyksen kunnossapitovastuun määräyksestä luopuminen

Kolumni

- 39 Laskin käteen ja Excel eteen

Pykäläviisautta

- 40 Äänimäärä ja äänileikkuri yhtiökokouksessa
- 41 Onko tupakointiin liittyvä lainsäädäntö muuttunut?
- 42 Vuokranantajan skruppi tasekirjaan

Ajankohtaista

- 43 Mielipide
- 44 SVA Profili
- 48 Taloyhtiössä tuumitaan

Aktuellt i Branschen

- 55 Gårdsplanering är krävande
- 57 **Palveluhakemisto**
- 64 **Tuoteuutuudet**
- 66 **Nimitysuutiset**

Kiinteistöpesulan varausjärjestelmä nykyaikaan



Electrolux Vision Light

Vaivaton varausjärjestelmä, joka sisältää kulunvalvonnan

- Helppo ja nopea tapa hoitaa pesutilan varaukset – myös verkossa
- Asukas voi tehdä omia varauksia ja varausten peruutuksia joko seinään kiinnitettävällä varauspäätteellä tai kotoa käsin tietokoneella tai älypuhelimella
- Sisäänpääsy pesutilaan asukkaan omalla avainlätkällä
- Järjestelmä ennaltaehkäisee vuorovarkauksia ja vuorojen ylityksiä
- Kulunvalvonta lisää turvallisuutta – kulusta jää tieto rekisteriin
- Voidaan käyttää pesutilan, saunan tai minkä tahansa muun yhteisen tilan varauksiin
- Mahdollista rajata x määrä varauksia/kuukausi tai /viikko tai /päivä
- Laitteessa on automaattinen vikailmoitusjärjestelmä

Lue lisää huipputuotteistamme ja kokonaisvaltaisesta palvelustamme www.suunnittelux.fi

Lähetä viesti els.info@electrolux.fi tai soita **09 39611** niin kerromme lisää.



Thinking of you
Electrolux

Arkadianmäen pylväävät häämöttävät

Tänään tässä maassa on parisen tuhatta kansalaista, joiden vilpittömänä haaveena on nousta loppukeväällä Arkadianmäen leveitä portaita kohti edessä näkyviä graniittipylväitä. Ja tietenkin vasta valittuina kansanedustajina.

Tuo valittujen edustajien 200-päinen joukko aloittaa toimikautensa harvinaisen haastavissa olosuhteissa. Olivatpa syyt valtakuntamme nykyiseen tilaan mitkä tahansa, uusi eduskunta joutuu aika pitkään selailemaan nuotiviivastoja, joissa sävellaji harvoin karkaa duurin puolelle.

Siitä huolimatta, että edessä on vaikeita päätöksiä, halukkaita vastuunkantajia riittää. Tai ehkä juuri siitä syystä. Vaalisunnuntai, 19. huhtikuuta, on vielä kuukauden päässä. Silti jo tässä lehdessä pohjustamme vaaleja ja olemme esittäneet joukolle eduskuntapuolueiden edustajia viisi asumista ja taloyhtiömaailmaa koskevaa kysymystä.

Miten he vastasivat, se selviää sivulta 28 alkavasta artikkelista Kohti graniittilinnaa. Kysymykset on esitetty jo helmi-maaliskuun vaihteessa, joten myös uusia asioita on ehtinyt nousta keskusteluun ja vanhoja jäädä takalalle.

Tärkeintä on kuitenkin pyrkiä muodostamaan kuva siitä, minkälaista tulevaisuuden Suomea ehdolla olevat ja heidän edustamansa puolueet ovat valmiita rakentamaan ja yhtäläillä, mitä he ovat sen puolesta valmiita purkamaan? Sille kaikelle he saavat valtuutuksen sinulta, hyvä lukija.

Asko Sirkiä



Mario Parkkinen

Kiinteistölehti



Kannen kuva:
Pekka Rousi

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

Painopaikka: **PunaMusta**

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Päätoimittaja
Asko Sirkiä
075 757 8583
asko.sirkia@kiinteistolehti.fi

Toimituspäällikkö
Jukka Siren
075 757 8584
jukka.siren@kiinteistolehti.fi

Verkkotuottaja / toimittaja
Mervi Ala-Prinkkilä
075 757 8586
mervi.ala-prinkkila@kiinteistolehti.fi

Osoitteenmuutokset ja tilaukset
Toimituksen sihteeri
Marjo Parkkinen
075 757 8599
marjo.parkkinen@kiinteistolehti.fi

Ilmoitusmyynti
Jarmo Valtonen / Media Bookers
050 60 330
jarmo.valtonen@mediabookers.fi

Hannu Pyykkö / Media Bookers
050 2250
hannu.pyykkko@mediabookers.fi

AD
Mika Petäjä
075 757 8585
mika.petaja@kiinteistolehti.fi

Julkaisija
Suomen Kiinteistöliitto ry

Kustantaja
Kiinteistöalan Kustannus Oy

Kiinteistöliiton lakineuvonta liiton jäsenille palvelee isännöitsijöitä, hallituksen jäseniä, tilintarkastajia sekä toimialajärjestöjen edustajia ma-to klo 9–15 ja pe klo 10–15 puhelimitse numerossa (09) 1667 6300.

Kiinteistöliiton kaikille avoin maksuttoman neuvontapalvelu toimii numerossa 0600 0 1122, ma-to klo 12–16. Neuvontaa saavat osakkaat, vuokranantajat sekä isännöitsijät. Palvelun hinta on 1,98 euroa minuutissa + paikalliserkkomaksu.

Seuraava Suomen Kiinteistölehti ilmestyy 14.4.2015

Tämän lehden tilaajarekisteriä käytetään suoramarkkinointitarkoituksiin.



JUUSO KALLIO

IKÄ: 31 vuotta

AMMATTI: Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja

KOULUTUS: tradenomi Turun AMK

HARRASTUKSET: remontointi, liikunta, elokuvat

KIINTEISTÖLIITTO VARSINAIS-SUOMI

PERUSTETTU 1907

JÄSENIÄ lähes 2000

YHDISTYS on kolmanneksi suurin Kiinteistöliiton alueyhdistyksistä. Toimistolla työskentelee ja tuottaa jäsenpalveluja toiminnanjohtajan lisäksi lakimies, sekä talous- ja vero-asiantuntija.

Tunnetko ihmisen tai yrityksen, joka on jutun arvoinen? Kerro meille, niin esittelemme henkilön tai yrityksen muillekin. Lähetä vinkki sähköpostilla kiinteistolehti@kiinteistolehti.fi tai Suomen Kiinteistölehti/Kasvo, Malmin asematie 6, 00700 Hki.

Nuorta voimaa Turkuun

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio** kehottaa kyselemään kansanedustajaehdokkailta myös asumiseen liittyviä asioita.

TEKSTI JA KUVA: **Mervi Ala-Prinkkilä**

Aloitit toiminnanjohtajana joulukuussa 2014. Miten alku on sujunut?

Uuden aloittaminen on aina hyppy tuntemattomaan ja siltä se tuntui. Erityisesti alan ulkopuolelta tulleet kiinteistönpitoon ja taloyhtiömaailmaan liittyvissä asioissa on paljon uutta opittavaa. Itselle täytyy osata olla armollinen ja hyväksyä se, että hetkessä ei tule asiantuntijaksi vaikka kovasti haluaisikin. Pitää myös osata ja uskaltaa kysyä neuvoa. Alun ihmettelyn jälkeen alkaa jo muodostua tietynlaisia rutiineja. Monia sidosryhmien edustajia olen ehtinyt tapaamaan, mutta monia on vielä tapaamatta.

Siirryit työhön Turun Keilailuliiton toiminnanjohtajan työstä. Onko toiminnanjohtajuus jotenkin erilaista näissä liitoissa?

Toiminnanjohtajana työskentelyssä on samankaltaisuuksia ja erilaisuuksia. Aikaisemmassa työssäni johdettavana oli järjestökentän lisäksi keilahallin operatiivinen toiminta. Vastasin ikään kuin pienen yrityksen pyörittämisestä, joka oli hyvin opettavaista. Järjestöpuolella on näiden välillä jonkin verran eroa. Kiinteistöliitossa johdettavana, ja taustalla tukemassa, on aito ammattilaisista koostuva organisaatio.

Mikä sai sinut kiinnostumaan taloyhtiöiden asioista?

Oma ikäpolveni ei ehkä ole vastaavalla tavalla kiinnostunut yhteisten asioiden hoitamisesta kuin vanhemmat ikäpolvet. Olen huomannut ilmiön koskettavan niin taloyhtiöiden toimintoja kuin muuta seura- tai yhdistystoimintaa. Tähän voi olla monenlaisia syitä. Ehkä yksilöllisyyden ja oman vapaa ajan merkitys on korostunut ja vaikuttanut ihmisten käyttäytymiseen. Ihmiset ovat erilaisia. Itse olen ollut luottamustehtävissä yhteisillä asioilla lähes täysi-ikäisyydestä lähtien.

Taloyhtiöiden asiat ovat erityisen mielenkiintoisia, sillä ne ovat konkreettisia ja vaikuttavat päivittäiseen elämään. Koti on meille kaikille tärkeä paikka. Koen, että tässä teh-

dään hyvin merkityksellistä työtä edistämällä suuren ihmismäärän asumiseen ja omaisuuden hoitoon liittyviä asioita.

Aiotko jotenkin uudistaa yhdistyksenne toimintaa?

Järjestön johtaminen on pitkäjänteistä ja maltillista työtä. Edeltäjäni **Kaisa Leiwo** on tehnyt erinomaista työtä ja organisaatio on hyvässä kunnossa. Toimintaa kehitetään hallituksemme linjausten mukaisesti. Ensimmäinen vuosi menee nopeasti opettellessa ja toimintaa tarkastellessa. Tulevaisuudessa toivoisin entistä enemmän pystyä osallistamaan jäsenkenttäämme ja sidosryhmiämme yhdistyksen toiminnassa.

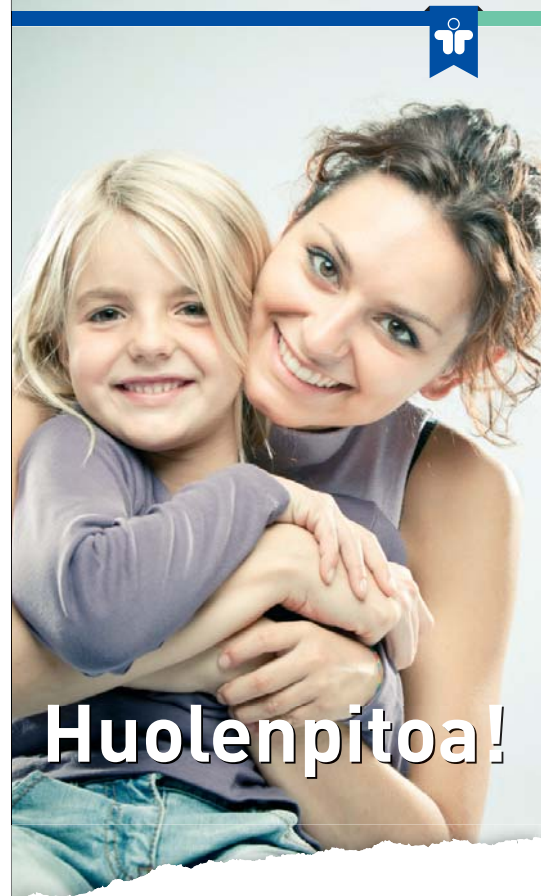
Sain Kaisalta monia neuvoja ja perehdytyksen aikana pyrin myös kysymään häneltä mahdollisimman paljon. Konkreettisin apuväline työhöni on toiminnan vuosikalenteri. Lisäksi loistavat työntekijät ovat helpottaneet aloittamistani uudessa työssä.

Miltä mielestäsi näyttää suomalainen asunto-osaakeyhtiöelämä?

Kiinteistöjen ikääntyminen ja asuinalueiden eriytyminen tuovat haasteita. Lisäksi EU:n päästövähennystavoitteet tuovat oman mausteensa tähän kokonaisuuteen. Suurin osa suomalaisista asuu omistusasunnossa ja haluaa pitää omaisuudestaan hyvää huolta. Uskon, että uudet innovaatiot tulevat kehittämään asumismukavuutta energiatehokkuuden ja digitaalisten innovaatioiden myötä. Isännöitsijät ja taloyhtiöiden hallitukset ovat pääsääntöisesti hyvin perillä asioista ja kummatkin haluavat kehittää osaamistaan ja kiinteistöjään.

Terveisiä lehden lukijoille

Vaalit ovat tulossa ja keskustelussa on ollut monenlaisia teemoja, jotka liittyvät asumiseen tai kiinteistönpitoon. Tentatkaa omia kansanedustajaehdokkaitanne huhtikuun vaaleja silmällä pitäen. Heiltä kannattaa kysyä toimenpiteistä asumisen kustannusten nousun hillitsemiseksi. ♦



Huolenpitoa!

Me Kiinteistötahkolalla pidämme huolta taloyhtiöistä ja vuokra-asunnoista jo 37 vuoden kokemuksella, 130 ammattilaisen voimin!

Tarjoamme isännöintiä ja vuokravälitystä paikallisesti kuudella eri paikkakunnalla.

Konserniimme kuuluva Talotili Oy tarjoaa valtakunnallisesti ammattitaitoista kiinteistökirjanpitoa pienille taloyhtiöille!

Pyydä tarjous!



kiinteistötahkola

Helsinki • Nurmijärvi • Tampere
Oulu • Kuusamo • Rovaniemi

www.kiinteistotahkola.fi
www.talotilioy.fi



Taru Palokangas

Lomaosakeyhtiöt ansaitsevat suunnitelmallisen kiinteistönpidon

Tunturi-Lappi on Suomen merkittävimpiä matkailualueita. Majoittumisen tason odotetaan joskus olevan jopa parempi kuin kotona. Matkailukeskusten majoituskapasiteetista iso osa kuuluu kiinteistöosakeyhtiöihin. Kiinteistöosakeyhtiön hallituksen odotetaan pitävän tilat kunnossa ja tuottavina sijoituskohteina.

Kiinteistöliitto Lappi järjesti Kiinteistöseminaarin Levillä Hullussa Porossa 20.2. Tilaisuudessa kerrottiin hyvästä kiinteistönpidosta ja annettiin lakitietoutta kiinteistöosakeyhtiöstä ja asunto-osakeyhtiöstä. Tilaisuudessa puhuivat Suomen Kiinteistöliiton asiantuntijat, kehityspäällikkö **Jari Virta** ja lakimies **Kristel Pynnönen**.

Pynnösen aiheena oli *Kiinteistöyhtiöiden ABC*, joka sisäl-

si katsauksen yhtiöön sovellettavasta laista; osakeyhtiölaki tai asunto-osakeyhtiölaki? Hän kertoi myös lakien vaikutuksesta käytäntöön. Kristel Pynnösen mukaan aina ei osata erottaa asunto-osakeyhtiölakia ja osakeyhtiölakia. Hyvän kiinteistönpidon hoitaminen voi vaatia yhtiöjärjestysmuutoksen, kun pohditaan, miten kunnossapitovastuu järjestetään.

Jari Virta kertoi suunnitelmallisesta kiinteistönpidosta eli

KIPIstä. Se sisältää strategian, tekniikan, talouden sekä energian ja turvallisuuden. Keskeisiä kysymyksiä ovat: miten strategia laaditaan, miten talotekniikka ja talous hoidetaan ja miten energian kulutus saadaan hallintaan?

Virta painotti suunnitelmallisessa kiinteistönpidossa strategian luomista. Mitä kiinteistöltä halutaan ja miten sen eri toimintojen hoitaminen järjestetään? Hyvin luotu strategia

ohjaa kiinteistönpitoa pitkäjänteisesti ja antaa näin sijoittajalle varmemman tuoton pitkällä aikajänteellä. ♦

Kiinteistöliitto Lappi on Lapin alueen paikallinen taloyhtiöiden ja kiinteistöosakeyhtiöiden edunvalvoja ja neuvonantaja. Kiinteistöliitto Lapissa on jäsenenä 320 taloyhtiötä. Kiinteistöliiton puhelinneuvonta auttaa lakiasioissa, talous- ja veroasioissa, energia-asioissa ja kiinteistön pidon asioissa.

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

"Tavalliseen" kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan osakeyhtiölain säännöksiä. Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön taas sovelletaan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä, eräin poikkeuksin.

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on asunto-osakeyhtiölain mukaisesti "muu osakeyhtiö kuin asunto-osakeyhtiö". Sen yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiöön sovelletaan joko kokonaan tai osittain osakeyhtiö-lain määräyksiä. Jos keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perusilmoitus on tehty ennen 1.1.1992, siihen sovelletaan uutta asunto- osakeyhtiölakia vain, jos tästä on määräys yhtiöjärjestyksessä.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on silloin, kun siihen sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia, oltava muun muassa määräykset yhtiövastikkeen määräämisperusteista sekä siitä, mikä elin päättää yhtiövastikkeen suuruudesta ja maksutavasta.

"Tavallisest" a kiinteistöosakeyhtiöstä voidaan muodostaa keskinäinen yhtiöjärjestysmuutoksella. Uusi osakeyhtiö voidaan myös perustaa suoraan keskinäiseksi kiinteistöyhtiöksi.

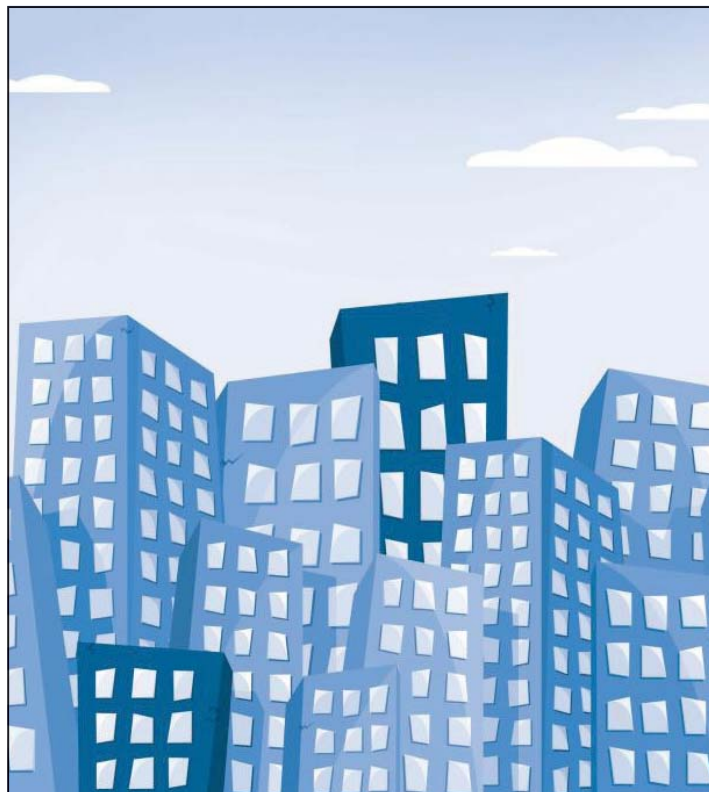
Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkuus on paljolti verrattavissa asunto-osakeyhtiön osakkeenomistukseen. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeenomistajat voivat vuokrata omistamiaan osakkeita vastaavia tiloja omissa nimissään ja saada vuokratuotot itselleen. Vuokratulo on osakkeenomistajan pääomatuloa. Osakas maksaa yhtiövastiketta yhtiön menojen kattamiseksi kuten asunto-osakeyhtiössäkin eli arkikielessä taloyhtiössä. ♦

Lisää tietoa:

Patentti- ja rekisterihallituksen kotisivut www.prh.fi
www.finlex.fi

TILINPÄÄTÖSTÄ EI TARVITSE REKISTERÖIDÄ

Asunto-osakeyhtiölaissa määritellyn keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ei tarvitse ilmoittaa tilinpäätöstä kaupparekisteriin – ei niidenkään keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden, joihin sovelletaan osakeyhtiölakia.



**ONKO TEILLE TULOSSA
VIEMÄRIREMONTTI?
VALITSE Pohjoismaiden
Kokenein, Testatuin ja Nopein.**

Lähes 20 vuotta sitten kehitimme uudenlaisen tavan viemäreiden saneeraukseen. Idea oli mullistava sillä se antoi asukkaille mahdollisuuden käyttää työn aikana vettä ja viemäreitä aivan normaalisti illalla, yöllä ja aamulla. Yhden asunnon remonti kesti vain yhden päivän.

Olemme saneeranneet sertifioidulla Proline-menetelmällä® jo yli 50 000 kerrostaloasuntoa, rivitaloja, kouluja, sairaaloita ja liikerakennuksia. Tänä päivänä uudistamme viemäreitä myös ProSoc- sukitusmenetelmällä®.

Olemme Pohjoismaiden suurin alan yritys ja tällä hetkellä työskentelemme useassa kohteessa ympäri Suomea. Kutsumme mielellämme taloyhtiönne päättäjät tutustumaan Proline- menetelmään® käytännössä ja kuulemaan lisää sen asukkaille tuomista eduista.

Ota yhteyttä - autamme mielellämme!



puh. 010 239 0060
info@prolineoy.fi
www.prolineoy.fi

PROLINE
Älä kutsu taloyhtiönne putkimies-
työntekijää vaan Proline Oy -putkimies-
työntekijä.

Asunto-kiinteistöillä jälleen korkein kokonaistuotto

Suomalaisten kiinteistösijoitusten kokonaistuotto oli viime vuonna 5,6 %, kertoo KTI:n Kiinteistöindeksi. Asunnot olivat positiivisen arvonkehityksensä ansiosta parhaiten tuottava kiinteistötyyppi jo seitsemättä vuotta peräkkäin. Niiden kokonaistuotto oli 8,2 %.

Kiinteistösijoitusten nettotuotot säilyivät vakaina. Vuokra-asuntojen vahva kysyntä siivittää asuntokiinteistösijoitusten suosiota. Yhä suurempi osuus kiinteistörahastojen ja instituutioiden uusista sijoituksista on ohjautunut asuntomarkkinoille.

Vuonna 2014 asuinkiinteistöjen markkina-arvoihin kirjattiin keskimäärin 2,6 % nousu. Markkina-arvot nousivat vahvimmin pääkaupunkiseudulla; 3,2 %. Vuokrien nousu ja korkea käyttöaste nostivat hienoisesti asuntosijoitusten nettotuottoastetta, joka oli 5,5 %. Toimitilakiinteistöjen markkina-arvot jatkoivat epävarmojen talousnäkömien painamana laskuaan.

KTI Kiinteistöindeksi mittaa suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka koostuu kahdesta komponentista. Nettotuottoaste mittaa vuotuisen nettotuoton suhdetta markkina-arvoon ja arvonmuutos kiinteistöjen vuosittaista markkina-arvojen kehitystä.

Kaikkien kiinteistöjen keskimääräinen nettotuottoaste pysyi edellisten vuosien tasolla. 6,3 % on kansainvälisessä vertailussa sangen korkea taso. Markkina-arvoihin kirjattiin keskimäärin 0,6 % lasku. ♦

Kirjanurkka



Asunto-osakeyhtiö – Kommentaari

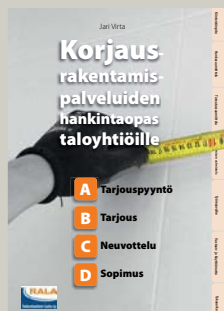
Asunto-osakeyhtiölaki – Kommentaari -teoksesta ilmestyy maaliskuun lopussa uudistettu painos. Kolmiosaiseksi jakautunut teos avaa nykyisen asunto-osakeyhtiölain sisällön pykälä pykälältä. Teoksen osassa 1 pureudutaan lain lukuihin 1–5, osassa 2 lukuihin 6–11 ja osassa 3 lukuihin 12–29.

Teoksessa kommentoidaan jokaista asunto-osakeyhtiölain säännöstä ja avataan säännöksen merkitys lukijalle. Pääpaino on tavallisen taloyhtiön toiminnan kannalta keskeisissä säännöksissä. Teokseen on tehty tarvittavat päivitykset mm. lainsäädännön ja suositusten muutosten perusteella. Mukaan on otettu myös runsaasti uutta ja tuoretta oikeustapausta, jolla havainnollistetaan

kiitettävästi käsiteltyjä asioita.

Asunto-osakeyhtiölaki – Kommentaari sopii hakuteokseksi ja käsikirjaksi mm. isännöitsijöille, taloyhtiön hallituksille ja kiinteistöalan juristeille. Siitä löytyvät vastaukset yleisimpiin asunto-osakeyhtiölain tulkintatilanteisiin. Teoksesta saa myös hyvät ohjeet taloyhtiön hallinnon ja talouden hoidon, taloyhtiön ja osakkaiden remonttien sekä kunnossapitovastuun jaon lainmukaisuuden varmistamiseen.

Teoksen ovat kirjoittaneet lakiasiantuntija, OTM Marina Furuhjelm Isännöintiliitosta sekä asianajajat VT, OTL Petteri Kuhanen ja OTK Ari Kanerva ja toimitusjohtaja, OTK Helena Kinnunen Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:stä.



Sähköinen opas laadukkaaseen korjausrakentamiseen

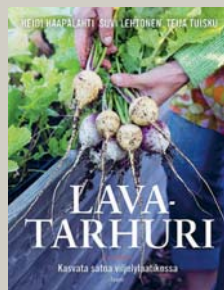
Korjaushanke on taloyhtiölle haastava tehtävä. Uusi sähköinen opas antaa ohjeita, miten tilata ja toteuttaa hanke onnistuneesti ja laadukkaasti.

Millaista on laadukas korjausrakentaminen? Miten varmistua laadusta aina hankesuunnittelusta vastaanottoon ja käyttöönottoon vaiheeseen? Muun muassa näihin kysymyksiin vastaa *Korjausrakentamispalveluiden hankintaopas taloyhtiöille*, jossa korjausrakentamista ja sen laatuun liittyviä kysymyksiä käydään läpi taloyhtiön hallituksen ja isännöinnin näkökulmasta.

Korjaushankkeen läpivientiä

helpottaa kaikissa vaiheissa se, että taloyhtiön hallitus ja isännöinti ovat perillä siitä, millaista on laadukas korjausrakentaminen. Rakentamisen laadusta puhuttaessa kiinnitetään usein päähuomio suunnittelun, tuotannon ja lopputuloksen tekniseen laatuun, mutta korjausrakentamisessa tulee huomioida myös toiminnallinen laatu eli se, miten korjaustyön aikainen ja sen jälkeinen toiminta hoidetaan.

Oppaan on kirjoittanut Kiinteistöliiton kehityspäällikkö Jari Virta. Maksuton opas on ladattavissa Rakentamisen Laatu RALA ry:n internetsivuilta.



Lavatarhuri – Kasvata satoa viljelylaatikossa

Haluaisitko viljellä omia kasviksia kotipihalla, mökillä tai parvekkeella, mutta perinteisen kasvimaan perustaminen ei onnistu? Viljelylavassa voit kasvattaa melkein mitä vain porkkanoista ja nauriista maissiin ja parsaan, vaikka maaperä olisi sitkeää savea tai kovaa kivikko.

Lavatarhurista löytyvät ohjeet niin viljelylajojen tekoon kuin eri kasvilajien viljelyyn lavassa. Luonnonmukaisessa lavatarhassa kasvualustasta huolehditaan siten, että samaa kasvualustaa voi käyttää vuodesta toiseen. Kirjassa ohjeistetaan erilaisten katteiden käyttöön, kasvualustan pieneliöstöstä huo-

lehtimiseen ja luonnollisista raaka-aineista tehtyjen lannoitteiden ja torjunta-aineiden valmistamiseen.

Teoksen tunnelmalliset kuvat houkuttelevat hyötyviljelyn riemukkaaseen maailmaan ja esittelevät erilaisia lavatarhakaistoja. Luonnonmukaiset hoito-ohjeet ja hyviksi havaitut viljelynäkökulmat auttavat onnistumaan oman sadon kasvattamisessa.

Lavatarhuri – Kasvata satoa viljelylaatikossa -kirjan ovat kirjoittaneet Heidi Haapalahti, Suvu Lehtonen ja Teija Tuisku ja sen on kustantanut Kustannusosakeyhtiö Tammi.

ASUNTO OY KIVIKENNO



6400

Viime vuonna tuli Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan ilmi 6 400 asuntomurtoa, 10,6 % enemmän kuin 2013.

**Oliko uusi lehti
mielenkiintoinen?
Vai puuttuiko jotain?
Voisimmeko
palvella paremmin?**

Anna meille palautetta. Kaikkien 30.3.2015 mennessä palautetta antaneiden kesken arvomme Kiinteistöalan Kustannus Oy:n julkaiseman kirjan. Palautetta voit antaa nettisivuillemme www.kiinteistolehti.fi/palaute tai postitse osoitteeseen Suomen Kiinteistölehti/Palaute, Malmin asematie 6, 00700 Helsinki.

2015 Taloyhtiö

Seminaari-, neuvonta- ja näyttelytapahtuma taloyhtiöväelle
Helsingin Messukeskuksen
Kokoustamossa 15.4. kello 9-16

Taloyhtiössäsi
kaikki hyvin?

Luvassa on monipuolista seminaariohjelmaa, jossa yli 30 puheenvuoroa.

Messunäyttelyssä on yli 90 yritystä esittelemässä tuotteitaan ja palveluitaan.

Lue lisää ja ilmoittaudu mukaan
www.taloyhtiotapahtuma.net





Oven asentaminen vanhan tilalle vie muutaman tunnin. Painonsa vuoksi oven asentamiseen tarvitaan kaksi ihmistä.

Turvaovi turvaa ja suojaa

Tukholmassa jo joka toinen kerrostaloon asennettu huoneisto-ovi on turvaovi. Suomessa asennukset ovat vielä harvinaisia.

TEKSTI: **Mervi Ala-Prinkkilä**

KUVAT: **Pekka Rousi**

Turvaovien rakenne ja lukitus ehkäisevät tehokkaasti oven vääntämistä sorkkaraudalla. Ulkonäöltään ovet näyttävät kuitenkin perinteisiltä puuovilta. Oven runko ja karmit ovat teräsrakenteisia ja ovi eristää myös ääntä ja siinä on paloeristys. Tavallinen turvalukolla varustettu puuovi voidaan murtaa sorkkaraudalla vähin äänin alle minuutissa sillä puukarmit ja -ovi antavat periksi väännölle.

Turvaoven ovilehti on sisä- ja ulkopuolelta päällystetty MDF-ovipaneeleilla, jotka voidaan tehdä sileinä tai kuviollisina sekä maalata tai kalvopinnoittaa. Paneelina voidaan käyttää myös puuviilupintaa. Vaihtoehtoja on useita.

Asuntomurtoja tuhansia vuosittain

Asunto- ja liikemurtoja tehdään Suomessa vuosittain useita kymmeniä tuhansia. Usein



hyvä lukkokaan ei estä murtoa, sillä tavallises-
ti murto tehdään vääntämällä ovi auki.

Pohjoismaissa, erityisesti Ruotsissa, tur-
vaovien asennus kerrostaloluoneistojen por-
rastasanteen oviksi on jo yksi vakioratkaisuis-
ta. Myös Suomessa turvaovien kysyntä yksi-
tyisasuntoihin on viime vuosina kasvanut
huomattavasti.

Teräsrunkoisen oven ääneneristävyys on
41 dB. Ovi vaimentaa tehokkaasti epämiellyt-
tävät ulkopuoliset äänet, kuten käytäväme-
lun, portaikosta kantautuvat hälyäänet sekä
hissien käytöstä johtuvat äänet.

Turvaoven palonkesto on 45 minuuttia

(paloluokitus EI 45), jolloin toista ovea ulko-
oven takana ei välttämättä tarvita. Myös pos-
tiluukku on palonkestävä (EI 30, eli 30 minuut-
tia).

Teräsrungon ja -karmin ansiosta ovirunko
ei väännä ajan mittaan esimerkiksi kosteuden
vaikutuksesta. Oven eristeenä käytetään kivi-
villaa. Karmiruuvi on sijoitettu katkaisuesto-
holkin sisään.

Ovi ei elä ja kun se on kerran asennettu
paikalleen oikein, ei sitä tarvitse juurikaan
huoltaa. Karmien ja oviaukon väli tiiviste-
tään palouretaanilla ja ovilehteen sekä kar-
miin asennetaan tiivisteet, jolloin rakovuoi-

tojakaan ei tule.

Turussa päätettiin ottaa turvaovet käyttöön ongelmien vuoksi

1970-luvulla rakennetussa asunto-osakeyh-
tiössä ongelmia ei ollut pelkästään turvalli-
suuden puute tai melu. Taloyhtiöön haluttiin
ovet, jotka kestävät lämpötilaeroja ja eivät se-
koita koneellista ilmanvaihtoa.

Alkuperäiset ovet olivat jo vääntyilleet
eivätkä ne olleet enää tiiviitä. Rapusta kuu-
lui ääniä asuntoihin ja ruuanlaitoista tulevat
tuoksut taas leijailivat rappuun.

– Myös postiluukut alkoivat olla aikansa

eläneitä, 40 vuotta päivittäistä käyttöä oli raskastunut saranoita ja kiinnitykset olivat kulu-
neet, V-S Isännöintitalo Oy:n toimitusjohtaja
Ari Kesäläinen kertoo.

Lukitus voi myös olla vanhentunut ja avaimia kadonnut tai joutunut väärin käsiin. Lukitus kannattaakin päivittää aika ajoin.

– Lukkorungot kuluvat vuosien saatossa, varsinkin jos käyttäjiä on useita huoneistoa kohti, Kesäläinen muistuttaa.

Ovet vaihdettiin taloyhtiön vuonna 2013.

Ikävät kokemukset tulipaloista

Viime vuonna V-S Isännöintitalon yhdessä isännöintikohteessa syttyi tuhoisa tulipalo, jossa kuoli yksi ihminen ja viisi joutui sairaalahoitoon. Koko kerrostalo jouduttiin evakuoimaan. Palo levisi nopeasti kerroksesta toiseen. Onnettomuustutkintakeskuksen (Otkes) tutkimuksissa todettiin, että huoneistojen ovet eivät kestäneet vaadittua puolta tuntia vaan ne paloivat puhki aiemmin.

– Tällöin savukaasut pääsivät asuntoihin ja asukkaat altistuivat niille, Kesäläinen toteaa.

– Taloyhtiön ei kannata tinkiä paloturvallisuudesta, Kesäläinen muistuttaa.

Kaso-turvaovet esimerkiksi kestävät paloa 45 minuuttia eli 15 minuuttia vaadittua pidempään. Aika on merkittävä palon sattuessa.

Ovivaihtoehtoja on markkinoilla useita eikä taloyhtiön kannata tuijottaa pelkästään hintaa päätöstä tehdessä.

– Taloyhtiöiden pitäisi miettiä vaihtoehtoja oviin eikä vaihtaa samanlaisia ovia tilalle, jolloin ongelmien syyt eivät ratkea eikä vaihto tuo pysyviä parannuksia esimerkiksi viihtyvyyteen, Kesäläinen muistuttaa.

Turvaoveen käy lukoksi mekaaninen tai sähköinen lukko

Lukitusvaihtoehtoja on mekaanisista avainlukoista sähköisiin solenoidi- ja moottorilukoihin, vakiona Kaso-turvaovissa on Abloy- tai Mottura-lukitus heloineen. Käyttölukoksi voidaan asentaa taloyhtiön haluama lukitusjärjestelmä joko niin että sama avain käy sekä käyttölukkoon että turvalukkoon tai niin, että molempiin on omat avaimensa. Lisäksi oveen on saatavilla muun muassa laajakulma-ovisilmä.

Raskas ovi ei vaadi voimaa

Ovi karmeineen painaa noin sata kiloa. Turvaovi ei kuitenkaan ole raskas käyttää.

– Ovi on suunniteltu helpokäyttöiseksi,



Kaso Oy:n myyntipäällikkö Teija Paakkari kertoo turvaovien asennusten lisääntyneen Suomessa, mutta muissa Pohjoismaissa asennuksia tehdään huomattavasti enemmän.

Kaso Oy:n myyntipäällikkö **Teija Paakkari** huomauttaa.

– Niinhän sitä sanotaan autoista, että ovi menee kiinni kuin kassakaapin ovi, kevyesti ja hiljaa, niin nämäkin ovet, Kesäläinen naurahtaa.

Ovi on suunniteltu kestävänsä kauan ja rikkoontuneet osat on helppo vaihtaa.

– Tämä on ekologinen vaihtoehto, tulee vähemmän jätettä kun ovi on suunniteltu kestävänsä, Kesäläinen muistuttaa.

Entä jos asuntoon pitää päästä nopeasti?

Turvaovea ei saada auki perinteisesti vääntämällä. Pelastuslaitokset tekevätkin yhteistyö-

tä valmistajan kanssa ovien aukaisemiseksi pelastustehtävissä.

– Ohjeistamme ja harjoitamme pelastuslaitoksia ovien kanssa, Paakkari kertoo.

Oven käyttölukon saa osaava lukkoseppä porattua auki hätätilanteissa, mutta turvalukon aukaiseminen on jo vaikeampaa salpojen vuoksi.

– Fiksua on antaa vara-avain luotettavalle taholle varsinkin silloin, jos asukas on vanhus tai sairastunut, pelastuslaitoksen vasteaika riittää, vaikka ovi jouduttaisiin ”murtamaan”, Kesäläinen huomauttaa.

Turussa ovet ovat olleet käytössä kaksi vuotta ja ongelmia niiden kanssa ei ole ollut. ♦

Turvaovien asennukset kerrostaloihin lisääntyneet

Ovisaneerauksen tullessa ajankohtaiseksi helsinkiläinen taloyhtiö päätti asentaa kerrostaloon huoneisto-oviksi puuovien sijaan murto- ja palotestatut turvaovet. Ulkonäöltään ovet näyttävät kuitenkin perinteisiltä puuovilta.

Suomessa vain harvalla on käsitys siitä, että turvaovet ehkäisivät asunomurtoja huomattavasti paremmin kuin puuoveen asennetut erilaiset lisälukot ja –tarvikkeet. Turvaoven teräskarmit ja -ovilehti on murtotestattu standardin EN-1627 mukaisesti, jolloin ovea on erittäin vaikea saada vääntämällä auki.

– Etsiessämme vaihtoehtoja turvaovet tulivat vastaan erinomaisena vaihtoehtona, jonka myötä aloimme ymmärtää laajemmin ovien turvallisuuteen liittyviä asioita, Asunto Oy Helsingin Pyynikintie 1:n hallituksen puheenjohtaja **Emilia Larke** kertoo.

– Asunomurrot ovat ammattimaistuneet, mikä on otettu huomioon kehitettäessä uusilla turvaominaisuuksilla varustettua ovea. Miksi emme nostaisi kodin turvallisuutta sille tasolle, mille se kuuluu, turvaovien toimittaja Teija Paakkari muistuttaa. ♦



Kenellä avaimet työmaalle?

Taloyhtiön korjaushankkeen turvallisuuden kannalta avainten säilytys on avainasemassa. Korjaushankkeen keskellä on mahdollista, että rakennuksessa ei voi asua. Talon asukkailla voi jopa olla pääsykielto omaan kotiinsa.

Korjaushankkeen aikana rakennus on työmaa-aluetta, jolle pääsy pääsääntöisesti edellyttää lupaa.

– Urakoitsijan on kuitenkin järjestettävä osakkaalle mahdollisuus käydä huoneistossa työmaan rytmiin sopivana ajankohtana, muistuttaa apulaispäälakimies **Kristel Pynnönen**.

Jos ihmiset asustavat korjausurakan ajan kotona, on huomioitava myös turvallisuusrisikit kuten erilaiset tilapäisratkaisut.

– Asukkailla on tullut toisinaan yllätyksenä, että jääkaappia ja pakastinta ei voikaan käyttää, että sähköt, lämmitys tai vesi voivat olla poikki ja hissi tai portaat poissa pelistä. Myös talossa liikkuvien remonttireiskojen, monien yritysten ja aliurakoitsijoiden määrä voi hämmentää ja pelottaakin asukkaita, kuvasi Kiinteistöliiton kehityspäällikkö **Jari Virta**.

Kulkijoista pidetään kirjaa

Urakoitsijan on pidettävä kirjaa työmaalla työskentelevistä henkilöistä ja henkilötunnusteen kulkuluvan käytöllä valvotaan, että työmaalla on vain henkilöitä, joilla on siihen oikeus.

Korjaushankkeen aikana taloyhtiön hallituksen, isännöintiyhtiön ja huoltoyhtiön on kiinnitettävä erityistä huomiota avainturvallisuuteen. Urakkaohjelmassa on nimettävä korjaustyökohteeseen lukituksesta vastaava henkilö. Hänen tehtäviinsä kuuluvat kaikki lukitukseen liittyvät asiat, kuten avainten säilytys, luovutus ja palautus. Luovutetuista avaimista on pidettävä kirjaa ja avainten palautuksista on huolehdittava korjaushankkeen päättyessä.

Lukitusvastaava huolehtii siitä, että avainten noutajalla on valtuutus ja mukanaan tarvittavat asiapaperit ja henkilökortti. Avainten luovutuksesta, niiden käytöstä ja säilytyksestä sekä palautuksesta on syytä antaa omat tiukat ohjeet. Ehdoton sääntö on, että yleisavainta ei saa käyttää normaalina, jokapäiväisenä avaimena.

Jos taloyhtiö harkitsee lukitusjärjestelmän uusimista, se kannattaa tehdä ennen suurta urakkaa. Mikäli talossa on – tai sinne asennetaan – sähkölukot, remonttimiehille ja työmaalla kulkijoille voidaan määritellä oikeudet lukkojen avaamiseen rajoitetuksi ajaksi ja vain tiettyinä kellonaikoina. Lukkojärjestelmästä voi silloin seurata, milloin avaimilla on kuljettu ja missä.

Arvoesineet on silti aina ehdottomasti talletettava korjaushankkeen ajaksi huolellisesti jonnekin muualle. Tärkeää on myös turvamerkitä ja valokuvata arvokkaat esineet.

Taloyhtiön turvallisuuden kannalta on tärkeää, että vain välttämättömät avaimet luovutetaan ja avainten palautuksesta huolehditaan varsinkin korjaushankkeen päättyessä.

– Silloin on arvioitava myös lukituksen uudelleen sarjoituksen tarve. Mikäli avaimia on kadonnut urakoitsijan huolimattomuuden tai muun vastaavan laiminlyönnin seurauksena, syntyy korvausvastuu lukkojen uusimisesta ja uudelleen sarjoituksesta, Pynnönen korostaa.

Taloyhtiön yleiset tilat, esimerkiksi ullakko ja kellari on lukittava aina niin, etteivät asittomat pääse näihin tiloihin.

– Ulkopuolisten pääsy taloyhtiön korjaustyömaalle on aina estettävä ja kiinnitettävä huomiota esimerkiksi työkalujen ja koneiden säilytykseen työajan ulkopuolella. Murtohälytysjärjestelmällä ja kameroilla voidaan valvoa mahdollista työmaalle tunkeutumista ja siellä tapahtuvaa liikkumista, luettelee Virta. ♦



Taloyhtiöiden hallitukset vaarassa ukkoontua

Mistä saataisiin taloyhtiöiden hallituksiin nuoria jäseniä? Tätä kysymystä on jouduttu pohtimaan yhdessä jos toisessakin asunto-osaakeyhtiössä.

TEKSTI JA KUVAT: **Esa Tuominen**

Keski-ikäiset ja sitä vanhemmat ovat miehittäneet hallituspaikat kun taas nuorisolähestulkoon loistaa poissaolollaan. Yhä useammat nuoret ostavat itselleen asunnon ja investoivat siihen melkoisen summan ra-

haa. Heitä ei kuitenkaan tunnu kiinnostavan taloyhtiön asiat vaan he jättävät ne suosiolla vanhemmille.

Eri tahoilla on mietitty, mitä tilanteen korjaamiseksi pitäisi tehdä, mutta viisastenkiveä ei ole keksitty.

Keski-ikäisten maailma

Isännöintiliitto teetti muutama vuosi sitten tutkimuksen taloyhtiöiden hallituksen jäsenten ikäjakaumasta. Tuloksista selviää, että peräti 37 prosenttia hallituksissa istuvista on yli 60-vuotiaita. Alle 30-vuotiaita on vain 5 prosenttia.



”En hoksannut kieltäytyä...”

Tampereen yliopistossa terveystiedettä opiskeleva **Vilhelmiina Lehto**, 27, ei tiennyt mitä tuleman piti kun hän pari vuotta sitten päätti osallistua tamperelaisen Asunto-osakeyhtiö Savikonkatu 3:n yhtiökokoukseen.

Siellä sitten joku, jota Vilhelmiina ei edes tuntenut, näki hänet kai ensimmäisen kerran ja ehdotti saman tien hallitukseen.

– Enkä minä hoksannut kieltäytyä...Ajatteli ilmeisesti, että kun minä kerran olen viitsinyt yhtiökokoukseen saapua, niin kai minä sitten hallituksessakin voin toimia. Meillä kun on niin pieni taloyhtiö, ettei yhtiökokouksiin osallistu hallituksen lisäksi yleensä kuin pari muuta asukasta.

Tarkasti ottaen Lehto ei ole edes yhtiön osakas. Hän asuu vuokralla asunnossa, jonka omistaa hänen perhepiiriinsä kuuluva henkilö.

– Osallistuin yhtiökokoukseen omistajan valtakirjalla. Mutta ei hallituksen jäsenen kuulemma tarvitse ollakaan yhtiön osakas.

Lehdon mielestä nuoret saatta-

vat pelätä vastuuta eivätkä siksi lähde mukaan taloyhtiöiden hallituksiin.

– Eivät he aina tule edes yhtiökokouksiin, koska pelkäävät, että heidät valitaan siellä hallitukseen.

Toistaiseksi Lehto ei ole kokenut, että hallituksen jäsenyys olisi mitenkään erityisemmin lisännyt hänen vastuitaan. Kokouksia on ollut harvakseltaan.

– Sen verran olen ahkeroinut, että päivitin talon pelastussuunnitelman, kun sellainen piti tehdä.

Parin vuoden hallituskokemuksella Lehto rohkaisee nuoria reippaasti mukaan asuntoyhtiöiden toimintaan:

– Jos kerran on investoinut asuntoon, niin kannattaa myös valvoa, että taloa hoidetaan hyvin. ♦

Myös 46–60-vuotiaat olivat hyvin edustettuina hallituksissa: heitä oli 34 prosenttia. Hallituksen jäsenten laskennallinen keski-ikä oli 51 vuotta.

Hallitukset ovat myös melko miesvaltaisia, koska naisjäsenten osuudeksi tutkimuksessa saatiin vain 35 prosenttia.

– En isännöitsijänä halua arvostella asiakkaittemme yhtiökokouksissaan tekemiä hallitusvalintoja. Niiden kanssa tehdään töitä, jotka hallitukseen on valittu, kommentoi hallitusten ”ukkoontumista” pitkään omaa isännöintitoimistoaan Tampereella pyörittänyt **Ilkka Saarinen**.

– Sen verran voin kuitenkin sanoa, että kun iäkkäimmät hallituksen jäsenet joutuvat jossain vaiheessa luottamustehtävänsä jättä-

mään eikä nuoria ole tulossa tilalle, aiheuttaa se taloyhtiölle ongelman.

Nuorilla ja vanhoilla osakkeenomistajille on Saarisen mukaan erilainen tapa suhtautua talon kunnossapitoon. Eläkeläisomistajat pyrkivät lykkäämään remonteja mahdollisimman pitkälle tulevaisuuteen ja kun remontti vihdoinkin on pakko tehdä, valitsisivat he mieluummin halvimmat ja kevyimmät ratkaisut. Nuoremmat taas suhtautuvat remonteihin myönteisemmin.

– Ilmeisesti nuoret haluavat satsata tulevaisuuteen. He ovat kiinnostuneita asuntonsa arvon kehityksestä ja asuinympäristönsä laadusta. Eläkeläiset taas ajattelevat asumistaan lyhyemmällä tähtäimellä.

Isännöitsijä Ilkka Saarinen sanoo ym-

märtävänsä johonkin mittaasti sitä, että nuoret eivät ole innostuneet niin ”tylsästä” asiasta kuin taloyhtiön hallituksen jäsenyydestä:

– Eihän se mikään kovin seksikkäältä kuulostava tehtävä ole. Nuorilla on paljon mielenkiintoisempiakin asioita elämässään. Toisaalta taloyhtiöiden elämää pitkään seuranneena voin vakuuttaa, että kyllä se hallitustyöskentely voi olla omalla tavalla kiehtovaakin. Siinä voi vaikuttaa asuintalonsa ratkaisuihin, tutustua naapureihin ja oppia rakennusten kunnossapidon perusasioita.

Nuorista hyviä kokemuksia

Peräti 11 taloyhtiön hallituksessa istuva kiinteistöneuvos **Paavo Marttila** kertoo

yrittäneensä eri yhteyksissä rohkaista nuoria mukaan hallituksiin.

– Minulla on positiivisia kokemuksia niistä nuorista hallituksen jäsenistä, joiden kanssa olen päässyt työskentelemään. He ymmärtävät yllättävän paljon taloudellisten ja teknisten seikkojen päälle.

Marttilan mielestä paras hallitus olisi sellainen, jossa olisi jäsenenä eri-ikäisiä, eri sukupuolta edustavia ja mahdollisimman monen alan asiantuntijoita. Yksi olisi perehtynyt tekniikkaan, toinen talouteen, kolmas vakuutuksiin...

Marttila kertoo itse tulleen kiinteistöalalle 25-vuotiaana. Hän on yhä mukana järjestämässä taloyhtiöiden hallituksessa toimiville kursseja.

Olisi hyvä järjestää kursseja erityisesti nuorille ja uusille hallituksen jäsenille. Ei ole todellakaan hyvä, että yhtiöissä aktiivisia ovat vain varttuneimmat osakkeenomistajat.

Kiinteistöliitto Pirkanmaan toiminnanjohtaja **Jorma Koutonen** arvioi, että nuorilla ei ole usein edes aikaa taloyhtiön asioille.

– Heillä on työnsä, lapsensa ja näiden harrastukset. Aika saattaa olla niin kortilla, että taloyhtiölle sitä ei yksinkertaisesti riitä.

Vanhojen ja nuorten kiinnostus suuntautuu Koutosen mielestä taloyhtiöissä eri asioihin. Nuoret hallituksen jäsenet ovat enemmän kiinnostuneita internet- ja laajakaista-asoiden kuntoon saattamisesta kuin vanhemmat. Lapsiperheet painottavat leikkipaikkoja ja piha-alueiden järjestelyt ovat heidän sydäntään lähellä. Iäkkäämmille hallituksen jäsenille olennaista on ”turhien” kustannusten välttäminen.

Koutosen mielestä hallituksen jäsenten sukupuolijakautuma on viime vuosina tasoittunut kun entistä enemmän naisia on valikoitunut hallituksiin.

– Esimerkiksi koulutustilaisuuksissamme näkee usein jo melkein yhtä paljon naisia kuin miehiä. Tosin silloin kun aiheena ovat tekniset kysymykset, valikoituu yhä osanottajiksi enemmän miehiä. ♦



Suomen nuorin?

Jos pitäisi etsiä Suomen nuorin asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsen, niin 19-vuotias **Antti Rauhala** olisi vahva ehdokas. Hän on kuulunut vajaan vuoden tamperelaisen Asunto-osakeyhtiö Amurinkulman hallitukseen.

Kun Antille tuli mahdolliseksi ostaa asunto tamperelaisesta kerrostalosta, hän tarttui tilaisuuteen.

– Yhtiökokouksessa minut valittiin hallitukseen ilmeisesti ainakin osittain sen takia, että opiskelen Tampereen Teknillisessä Yliopistossa rakennustekniikkaa ja minun ajateltiin ymmärtävän jotain asuinrakennuksen teknisestä puolesta.

Yhtiökokouksessa Rauhala oli käyttänyt putkiremontin hankesuunnittelusta muuttaman puheenvuoron ja asia oli sitä myöten selvä: tuo nuori mies piti saada hallitukseen...

– Olen opiskelussani lukenut hankesuunnittelusta ja se kiinnostaa minua. Niinpä minulla ei ollut mitään sitä vastaan, että minut valittiin. Ja voihan olla, että aikanaan jäsenyys taloyhtiön hallituksessa on hyvä lisä CV:heni.

Amurinkulman hallitus ei todellakaan ole kokoonpanonsa puolesta mikään keskiverto. Paitsi että siihen kuuluu jäsenenä 19-vuotias Antti Rauhala, sitä johtaa 25-vuotias nainen. Viidestä hallituksen jäsenestä enemmistö eli kolme on naisia.

Rauhala sanoo vasta ajavansa itseään sisään taloyhtiön hallitustyöskentelyyn. Pikku hiljaa hän on oppinut yhtiön asioista yhä enemmän ja uskoo aikaa myöten pystyvän antamaan oman panoksensa hallitustyöskentelylle.

Kun Rauhala kertoi valinnastaan opiskelukaverilleen, oli palaute myönteisen kannustavaa. Rakennustekniikkaa opiskelevat kaverit pitivät okei -juttuna, että Antti pääsi näköalapaikalle käytännön kiinteistönhallinnassa.

Myös taloyhtiössä nuori hallituksen jäsen on otettu hyvin vastaan. Vaikka talossa asuu myös iäkästä väestöä, ei kenelläkään ole ollut huomauttamista nuoren vastuunkantajan valinnasta.

Entä se putkiremontti? Mikä olisi paras tapa?

– Ei ole olemassa yhtä oikeaa tapaa. Pitää harkita joka tilanteessa erikseen. Täytyisi löytää ratkaisu, jolla putkiston elinkaari pidettyisi mahdollisimman paljon. En tykkää sellaisesta ”ensiavun antamisesta” lainkaan. Pitää tehdä hyvin kun kerran tehdään. ♦

Remontti tulossa, onko meillä yleisvaimia työmiehille?

Mitäpä jos laitetaan se iLOQin älykäs lukitusjärjestelmä jo ennen remppaa, säästytään ongelmilta remontin aikana ja jälkeen?



Suomalainen iLOQ on maailman ainoa elektroninen lukitusjärjestelmä, joka kehittää tarvitsemansa sähköenergian avaimen työntöliikkeestä, eli toimii ilman paristoja. Pääsyoikeuksien hallinta on nopeaa ja helppoa, kadonneet avaimet voidaan poistaa järjestelmästä käden käänteessä.

www.iLOQ.com



www.lumon.fi



Energiansäästöä ja pidempiä korjausvälejä lasitetulla parvekkeella

Parvekelasitus pienentää energiankulutusta sekä suojaa parvekerakenteita rapautumiselta. Hyvin hoidettu rakennus säilyttää arvonsa ja pitää asukkaat tyytyväisinä.



Parvekelasien huolto on nyt ajankohtaista!

Huollata koko talon Lumon lasitukset kerralla. Soita 040 176 0604 tai lähetä sähköpostia huolto@lumon.fi

020 7403 200
info@lumon.fi



(Puhelun hinta 8,28 snt/min + 7 snt/min, 3/2015 | 19
(lankapuhelin) tai + 17 snt/min (matkapuhelin).



Pihasuunnittelu on vaativa laji

Jokaista palkittua ja kuvattua pihaa kohden on kolkko piha, jota kukaan ei käytä. Leikki-
paikkoja, joissa kukaan ei leiki ja penkkejä, joissa kukaan ei istu. Pelastusteitä, joille
ambulanssikaan ei pääse ja polkuja, joita rollaattorilla ei voi kulkea. Mikä on mennyt vikaan?

TEKSTI: **Dakota Lavento**



Kaisa Niilo-Rämä

◀ Näyttävä kansipihakohde Lauttasaareissa on hyvä esimerkki esteettömästä, modernista suunnittelusta. Suunnittelu: Sito.

► Munknähemmet, Helsinki. Ulkoterrassilla on esteetön pääsy yläterassille ja puistoon.

▲ Puotilan palvelutalon kivituhkalla päällystetyillä poluilla on helppo kulkea myös pyörätuolilla tai rullatuolilla.

Pihasuunnittelijan on hahmotettava rakennettu ympäristö kokonaisuutena. Maaperän ominaisuuksien, hulevesien hallinnan, pihan jäsentelyn ja kasvien lisäksi hänen on tunnettava rakentamista ohjaavat lait ja asetukset ja yleiset ohjeet. Maisema-arkkitehti **Kaisa Niilo-Rämä** mukaan viihtyisien pihojen luomiseen ei tarvita ihmeellisiä asioita. Siihen tarvitaan koko ketjun onnistuminen tilauksesta suunnitteluun, rakentamiseen ja hoitoon. Vaativissa kohteissa on kuitenkin syytä tukeutua erityisammattilaisiin kuten geo-, rakenne- ja valaistussuunnittelijoihin.

Niilo-Rämällä on käytettävissään työnantajansa Siton organisaation asiantuntemus. Työryhmä kootaan kohteen tarpeiden ja ominaisuuksien perusteella. Kokoonpano riippuu muun muassa suunnitelman sisällöstä, laajuudesta ja tarkkuudesta.

– Hankalat pohjaolosuhteet tai korkeat pengerrykset vaativat geosuunnittelijaa. Portaat ja tukimuurit usein rakennesuunnittelijaa, valaistus ja sen kaapeloinnit valaistussuunnittelijaa. Kansirakenteet usein vesihuoltoon perehtynyttä suunnittelijaa, hän selvittää.

Maavaraisilla pihilla tärkeintä on hyvä pohjasuunnittelu ja lähtökohtien kartoitus. Isojen puiden tai rakenteiden säilyttäminenkin tulee suunnitella erikseen.

Suunnittelijoiden yhteistyö korostuu esimerkiksi kansipihojen suunnittelussa. Kansirakenteen ominaisuudet heijastuvat pihan



Arkkitehtitoimisto L&M Sievänen Oy

käyttöön ja toiminnallisuuteen. Myös kunnallistekniikan ja ilmanvaihtolaitteiden toimivuus on varmistettava.

– Pahimmillaan tietokatkokset tulevat esille vasta rakennusvaiheessa, jolloin voi olla lähes mahdoton tehdä enää muutoksia. Suunnitelmien yhteensovittamisen laiminlyöminen näkyy suoraan lopputuloksessa; kaivo väärässä paikassa, hankalat tasoerot tai painorajoitusmerkkejä joka puolella.

Kaisa Niilo-Rämä nostaa hyväksi esimerkiksi kansirakenteiden hulevesien hyödyntämisen. Kosteusongelmien pelossa ne usein hukataan, vaikka ne voitaisiin hyvällä suunnittelulla hyödyntää istutusten kastelussa.

Ohjeet ja normit apuna

Monella osa-alueella ohjeet ja normit määräävät sijoituksen, mitat ja rakenteen jopa pieniä yksityiskohtia myöten. Suunnittelijan tehtävä on lähinnä materiaalien, värien, kalusteiden ja varusteiden sekä kasvien valitseminen.

Muun muassa Rakennustiedolla on laaja valikoima kirjoja ja ohjeita.

Piha-alueen esteettömyyden varmistamisessa jo suunnitteluvaiheessa auttaa RT Esteettömyystieto -sivusto. Se on tehty yhteistyössä Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus ARA:n ja Sosiaali- ja terveyshuollon tekniikan ja rakentamisen instituutti Soteran kanssa. Toimikunta hioo sitä lisää.

Toimikunnassa on mukana arkkitehti **Markku Sievänen** Arkkitehtitoimisto L&M Sievänen Oy:stä.



Arkkitehtitoimisto L&M Sievänen Oy

– Paljon tarpeellista tietoa sivustolla on jo nyt. Pyrimme kehittämään sivustoa käytettävyydeltään miellyttävämmäksi ja selkeämmäksi, Markku Sievänen kertoo.

Käytännön asiat kunniaan

Sisäänkäyntialueet tulisi tehdä pihan maastoa muokaten siten, että saadaan täysin esteetön sisäänkäynti rakennukseen. Näin välttyään usein rumilta ja keino-tekaisilta luiskilta.

– Piha-alueilla liikkumisen on oltava helppoa myös pyörätuolin, rollaattorin tai lastenvaunujen kanssa. Se on otettava maastonmuodostuksessa ja pintamateriaalien valinnassa huomioon. Korkeuserot eivät saa olla suuria. Asfaltti, kivipinta ja tiivistetty kivituhka toimivat pintamateriaaleina. Pyöreät sadevesikaivot tuntuvat olevan ongelmallisia. Kallistukset ovat niiden lähellä moneen suuntaan. Mieluummin tulisi käyttää pitkänomaisia ritiläkaivoja kulkualueiden reunoilla tai suoraan poikittain väylään, Markku Sievänen huomauttaa.

– Usein kysymys on käytännön asioista, joita ei vain tulla ajatelleeksi; vaikkapa asuntoalueen opasteet. Piha-alueen kartta on esitettävä siinä nimenomaisessa suunnassa, jossa sitä katsotaan, **Liisa Sievänen** painottaa.

Opasteiden on oltava selkeitä – ja muistetaan, että niitä katsotaan monelta korkeudelta.

Ajattelemattomasti sijoitettu pihavalistus häikäisee ja voi tehdä pihan muotojen ja alueiden hahmottamisen pimeällä tai hämärällä suorastaan mahdottomaksi. Myös valaisintyyppien ja muiden kalusteiden kirjo on häiritsevää. Aluetta tulee katsoa kokonaisuutena.

Kasvien valinnassakin turvallisuus olisi asetettava etusijalle.

– Piikikkäät ja myrkylliset kasvit eivät kuulu lasten leikkipaikkojen lähettöville tai senioritalojen pihoille, Liisa Sievänen sanoo.

Hyvin suunniteltu on vasta puoliksi tehty

Hyvä suunnittelu ei riitä. Myös toteutuksen tulee olla laadukasta ja hoitoon on varattava riittävästi resursseja. Hyvä suunnitelma voi muuttua epäonnistuneeksi huonon toteutuksen tai laiminlyödyn hoidon ja kunnossapidon seurauksena. Suunnitelmasta saatetaan myös karsia toteutusvaiheessa olennaisia osia budjetin ylityksessä tai muista syistä.

Jos leikkipaikalla ei kukaan leiki? Kaisa Niilo-Rämä voi tarjota valistuneen arvauksen.

– Kaava- ja muissa määräyksissä osoitetaan tontikohtaisten leikkipaikkojen määrä ja sijainti. Niissä ei aina oteta huomioon, että vieressä voi olla yleinen leikkipuisto, jolloin taloyhtiön leikkipaikka jää käyttämättä. Toisaalta pienelle leikkipaikalle ei saa helposti mahtumaan riittävästi tekemistä eri-ikäisten lasten tarpeisiin. Myös liian varjoisa tai valoisa piha tai yksipuoliset materiaalit vaikuttavat viihtyisyyteen. ♦



Jussi Trainen

Hyvinvointikeskus Onni, Pukkila. Näkymä on viihtyisä ja esteetön. Kukkaniittyrinttetä rajaavat helposti liikkuvat kivituhkapolut ja esteettömät terassit.



Jouko Waris

Kangasalan piha Helsingissä. Kansipihalla tilaa on todella vähän. Joten se oli sekä suunniteltava että rakennettava huolella. Suunnittelu ja valvonta Sito.

ESTEETTÖMÄN SUUNNITTELUN APUNA

Maksuton RT Esteettömyystieto -palvelu helpottaa suunnittelijoiden työtä tilojen mitoituksessa ja materiaalien valinnassa. Suunnittelija saa kohdekohtaisen tarkistuslistan esteettömyysvaatimuksista ja suunnitteluohjeita. Sivustolta löytyvät:

- ▶ Kootusti henkilöitä tai tiloja koskevat lakisääteiset esteettömyysvaatimukset
- ▶ Tarkistuslista-työkalu kohdekohtaiseen esteettömyyden arviointiin
- ▶ RT-suunnitteluohjeita ja muita kaikille sopivan asumisen suunnitteluun opastavia hyvän rakentamistavan ohjeita
- ▶ Esteettömiin kohteisiin soveltuvia rakennustuotteita
- ▶ Malliratkaisuja hyvin toteutetuista kohteista materiaalivalintoineen

LISÄÄ TIETOA:

- ▶ www.esteettomyys.rakennustieto.fi
- ▶ Invalidiliitto: www.esteeton.fi/portal/
- ▶ Helsingin Kaupunki: SuRaKu
- ▶ www.taloyhtio.net
- ▶ www.rakennustieto.fi/pihajapuisto

Pihalle oma huoltokirja

Viheralan konkari on kehitellyt pihan huoltokirjan. Sellainen kannattaa ottaa käyttöön pihalla kuin pihalla.

TEKSTI JA KUVAT: **Sari Toikkanen**

Mitä pensaat leikattiinkaan viime vuonna? Milloin kasveja on viimeksi lannoitettu? Entä milloin leikkivälineet on tarkastettu? Mitä kauempana menneisydessä asia on, sitä huonommin se muistuu mieleen. Arkiset askareet tahtovat unohtua myös silloin, kun pihaa hoitaa useampi henkilö, niin kuin taloyhtiöissä usein tehdään.

Muistamattomuuteen ja tietämättömyyteen on yksinkertainen ratkaisu: pihan huoltokirja. Autoille ja taloille huoltokirjat jo on; Miksi ei siis pihallekin?

Puutarhaneuvos **Esko Alm** on vienyt eteenpäin ajatusta pihan omasta huoltokirjasta. Hän on muun muassa perustamassaan Keski-Suomen Puutarha-Apu-yrityksessä nähnyt, kuinka pihatiedot auttavat hoitoissa ja niiden suunnittelussa.

– Ne helpottavat monta asiaa: säästävät arvailuilta ja kustannuksilta.

Pihatiedoilla voi olla jopa dokumentaarista arvoa, ainakin silloin, kun tietoa kertyy pitkältä jaksolta. Ajatella, millainen historiakatsaus syntyisi 47 vuodesta, minkä ajan Puutarha-Apu on pitänyt huolta erään jyvaskyläläiskiinteistön pihasta.

Kasvit ja tehtävät luetteloon

Huoltokirjan voi laatia omakotitalon, kerrostalon, rivitalon sekä yritys- ja liikekiinteistön pihalle.

– En tiedä yhtään kiinteistöä, jossa se ei puoltaisi paikkaansa, Alm toteaa.

Hän kertoo, että huoltokirjan laatimisessa pääsee hyvin alkuun inventoimalla pihan kasvillisuuden: puut, pensaat, perennat, köynnökset, hedelmäpuut ja marjapensaat. Samalla voi kirjata muistiin myös tärkeimmät luonnonvaraiset kasvit.

– Pihalla voi kasvaa arvokkaita yksilöitä, joita ei ole aiemmin edes huomattu.

Kasvilajia pohtiessa kannattaa arvioida myös kasvin ikä, tai jos istutusvuosi on tiedossa, merkitä se muistiin.

Kun kasviluettelo on valmis, Alm neuvoo miettimään pihan tarvitsemaa kunnossapitoa. Huoltokirja on oivallinen paikka eritellä mahdollisen huoltoyhtiön tehtävät, olivatpa ne kiinteään hoitosopimukseen kuuluvia tai erikseen tilattavia hoitotöitä. Myös talkoilla hoidettavat työt on hyvä listata näkyville.



Esko Almin tavoitteena on, että netistä voisi tulostaa valmiit lomakepohjat huoltokirjaa varten. Toisaalta huoltokirjan ulkoasun voi suunnitella myös itse.



Esko Alm arvelee, että ylläpitämällä pihan huoltokirjaa pihan arvostus nousee. Yhteinen tekeminen myös lisää yhteisöllisyyttä.

Varsinaista tehtäväkalenteria aletaan täyttää sitä mukaa, kun pihalla tehdään töitä. Siihen kirjataan päivämäärineen ja työn suorittajineen muun muassa puiden ja pensaiden leikkaukset, lannoitukset, kasvin suojelutoimet, istutukset, leikkipaikan tarkastukset ja kunnostamiset. Usein toistuvat hoitotyöt, kuten nurmikon leikkaaminen, voidaan halutessa kuitata myös rasti ruutuun -menetelmällä.

Valmiit lomakemallit nettiin

Kerätyt tiedot pysyvät hyvässä järjestyksessä esimerkiksi taloyhtiön yhteisessä pihakansiossa. Siihen voi liittää muitakin pihan tärkeitä asiakirjoja, kuten asemapiirroksen, lupa-asiakirjat, pihasuunnitelmat, työselitykset ja kartat maanalaisista kaapeleista ja putkista. Halutessaan kansiota voi täydentää vaikka pihatalkoista otetuilla valokuvilla.

Huoltokirja voi toimia myös sähköisessä muodossa, mutta kansio kerättävine tietoineen on hyvin konkreettinen ja kaikkien saavutettavissa. Toki jonkun pihaaktiivin on otettava vastuu sen säilyttämisestä ja täydentämisestä.

Esko Alm on laatinut huoltokirjan pitämistä varten valmiit lomakepohjat. Hänen tavoitteena on saada lomakkeet yleiseen jakeluun, esimerkiksi netin kautta ladattaviksi.

– On suotavaa, että pihan huoltokirjan pitämisestä tulisi valtakunnallinen tapa. ♦

TALOYHTIÖ – säästä korjauksiin oikein, varo sudenkuoppia!



Taloyhtiön isot korjaushankkeet vaativat huomattavaa taloudellista panostusta.

Viisas taloyhtiö varautuukin taloudellisesti korjaushankkeeseen. Täytyy kuitenkin muistaa, että varautuminen ja taloyhtiön säästöön kerätyt varat voidaan tulkita taloyhtiön voitoksi ja tämä voi aiheuttaa taloyhtiölle veroseuraamuksia, mikäli varautumista ei tehdä oikein. Taloyhtiön kannattaa etukäteen perehtyä tarkasti siihen, kuinka varautuminen on järkevää toteuttaa.

– Tähän antaa Kiinteistöliiton julkaisema uusi ohje erinomaisen työkalun, Kiinteistöliiton apulaispäälakimies **Kristel Pynnönen** kertoi Korjaushanke haltuun -seminaarissa Turussa.

Kiinteistöliitto julkaisi tilaisuudessa Korjaushanke kirjanpidossa ja verotuksessa -ohjeen, joka pureutuu taloyhtiön korjaushankkeen kirjanpito- ja verotusmenettelyihin.

– Taloyhtiön on syytä varmistaa säästösäännän ja kirjatessaan varoja tilinpäätökseen, ettei se näytä maksettujen osakassuoritusten takia verotettavaa voittoa, Kiinteistöliiton talous- ja veroasiantuntija **Juho Järvinen** muistuttaa.

Varojen kerääminen korjaushanketta varten voidaan aloittaa yhtiökokouksen päätöksellä.

– Tuleviin menoihin voidaan varautua ennalta verovapaasti kahdella eri tavalla, rahastointimenettelyllä tai asuintalovaruksella, Järvinen kiteyttää.

Asuintalovaraus ei vaadi yhtiökokouspäätöstä

Asuintalovaraus on joustava tilinpäätöksen järjestelykeino ja sen toteuttaminen on varsin

helppoa, sillä varauksen tekeminen ei vaadi yhtiökokouksen erillistä päätöstä. Asuintalovaruksen käyttöaika on 10 vuotta, mutta esimerkiksi korjausrahastojen varojen käyttöaika on vain kolmesta viiteen vuotta.

– Rahastoidut varat tulee käyttää taseeseen aktivoitaviin hankkeisiin, kun taas asuintalovarausta voidaan käyttää myös vuosikuluna vähennettäviin kuluihin, Järvinen tiivistää.

Aivan pieniltä taloyhtiöiltä kuten paritaloilta asuintalovaraus voi kuitenkin olla ulottumattomissa, sillä rakennuksen pinta-alasta on oltava yli puolet asuinkäytössä ja tilaa on oltava vähintään 200 neliötä. Asuintalovarausta voi tehdä 68 euroa neliöltä verovuotta kohti. Pienin mahdollinen varaus on 3500 euroa ja sitä voi kerätä siis 10 vuotta.

– Kymmenessä vuodessa kertyykin jo mukava summa, Pynnönen laskeskelee.

– Asuintalovaraus muodostetaan tilinpäätösvaiheessa. Luonteeltaan se on ennakko-aikainen kulukirjaus tulevia menoja varten”, Järvinen kuvaa.

Rahastoinnista tarvitaan yhtiökokouksen päätös

Perinteisesti käytetyin tilinpäätössuunnitelun keino taloyhtiöissä on rahastointimenettely, jossa osakassuorituksia käsitellään pääomasijoituksina, joilla taloyhtiöön kerätään uutta pääomaa. Näitä säästöön kerättyjä varoja taloyhtiö käyttää korjaushankkeen rahoittamiseen kun sen aika on.

– On kuitenkin muistettava, että muita tuloja kuin osakkailta kerättyjä vastikkeita, ei voi rahastoida, Pynnönen korostaa.

Vastikkeiden rahastoinnista päättää yhtiökokous. Päätös rahastoinnista on tehtävä ennen tilikauden päättymistä. Taloyhtiön hallitus voi päättää rahastoinnista vain, jos sillä on siihen yhtiökokouksen antama valtuutus. Rahastointimenettely on varsin helppo ratkaisu, mutta se synnyttää hankalan tilanteen sijoittajaosakkaille, sillä he eivät saa vähentää rahastoitua suorituksiaan juoksevasta vuokratulostaan.

– Suoritukset, jotka asunto-osakeyhtiö tulouttaa kirjanpidossaan ovat sijoittajaosakkaalle tulonhankkimistoiminnan vähennyskelpoisia menoja. Keskeistä on siis asunto-osakeyhtiön päättämä suorituksen kirjanpito-käsittely, ei se, minkä niminen maksettu suoritus on. Huoneistossaan itse asuvalle henkilölle asialla ei ole merkitystä, Pynnönen kertoo.

– On hyvä, että taloyhtiössä ei eletä kädestä suuhun. Puskurirahasto auttaa korjaushankkeiden läpivientiä, mutta helpottaa myös jos jotain yllättävää tapahtuu. Ennakkosäästäminen paras puoli on, että taloyhtiö siten varautuu suunnitelmalliseen korjaustointintaan, operatiivinen johtaja **Harri Mäkinen** Talokeskus Yhtiöistä toteaa.

Kerätyistä varoista tieto isännöitsijäntodistukseen

Ylimääräisiä yhtiövastikkeina kerättyjä varoja ei voi nostaa asunnon myynnin yhteydessä. Kiinteistöliitto suosittelee, että varautuipa taloyhtiö tuleviin hankkeisiin yleisesti tai yksilöidysti nimetyllä ennakkorahastoinnilla tai asuintalovaruksen kautta, ilmoitettaisiin kunkin huoneiston euromääräinen osuus ennakkoon tehdystä varautumisesta isännöitsijäntodistuksessa.

Tällöin osakkeita ostava saa tietoonsa huoneiston osuuden ennakkoon tehdystä varautumisesta ja osakkeita myyvä voi paremmin huomioida ennakkoon kerätyn ja uuden omistajan hyödyksi tulevan osuuden määrittelyssä kauppahintaa. ♦

Ohje löytyy Taloyhtio.netistä ja se on Kiinteistöliiton jäsentalojen rekisteröityneiden käyttäjien luettavissa.



Korjaushanke haltuun -kiertueen yhteistyökumppaneiden näyttelyssä alkoi olla ruuhkaa Turun iltatilaisuudessa.

HYVÄÄ UUTTA ENERGIAA.

Helsingin Energia on nyt Helen.



HELEN MAAILMAN PARASTA
KAUPUNKIENERGIAA
HELEN.FI

→ OTA YHTEYTTÄ!

Kaukolämpö,
liittyminen
09 617 2213

Kaukojäähdytys,
myynti ja sopimukset
09 617 2215

Sähkön yritysmyynti
010 802 803
(8,8 c/min, sis alv 24 %)

Kehitetään asumista, ei kiristettä

Avaruustähtitieteen professori **Esko Valtaoja** Turun yliopistosta on tunnettu tieteen kansantajuistaja. Hän on pohtinut myös tulevaisuuden asumista.

TEKSTI: **Jukka Siren** KUVAT: **Mervi Ala-Prinkkilä**

Pohdinnat tulevaisuuden asumisesta kieppuvat usein energiankulutuksen ja energiatehokkuuden ympärillä. Asumisen ja kaavoituksen uusilla ideoilla halutaan pienentää luonnonvarojen kulutusta ja säästää maapalloa. Miten siinä onnistutaan siten, että vastataan samalla ihmisten toiveisiin ja haluihin?

– Laajemmasta perspektiivistä vastaisin, että kulutuksen pienentäminen ja säästäminen – molemmat sinällään tietysti hyviä tavoitteita – eivät ole kuin pieni osaratkaisu maapallon pelastamisessa. Jos ajatellaan, että maapallon keskimääräinen BKT asukasta kohti on viidesosa Suomen vastaavasta, ja muu maailma nousee sieltä meidän tasollemme, ei resursseja – energiaa, materiaaleja, kaikkea – nykyisestä säästämällä aikaan saada, sanoo Esko Valtaoja.

– Siksi tulevaisuusfantasiat, joissa ei enää ole ”autoa, kotiteatteria ja saunaa”, kuten Greenpeacen ilmastokampanjavastaava **Kaisa Kosonen** on sanonut, tai joissa kaikki asumme tiukasti ja tiiviisti ratavarressa (kuten entinen pääministeri **Matti Vanhanen** esitti) ovat väärää vastauksia väärään kysymykseen. Samoin ajatus, että kesämökki kielletään energiasyöppöinä, kuten **Sauli Rouhinen**, Suomen kestävän kehityksen toimikunnan pääsihteeri on sanonut.

Esko Valtaojan mielestä pälkähästä päästään ainoastaan satsaamalla yhä korkeamman teknologiaan. Vain siten voidaan luoda todellisia uusia resursseja niin runsaasti, että ne riittävät koko kasvavalle ihmiskunnalle. Vaikka koko nykyinen niin sanottu vauras maailma kaavoitettaisiin kulutusta minimoiviin tiiviisiin lähiöihin, ei sillä maailmaa paljoakaan edistettäisi.

Valtaojan mielestä ei pidä kiristää, vaan kehittää.

– Rakennetaan nollaenergiataloja ja laiteetaan aurinkopaneeleja katolle. Hyödynnetään entistä enemmän ydinvoimaa. Määrätään vedettömät pisuaarit pakollisiksi ja rakennetaan

uusilla materiaaleilla yhä kevyemmin, kestävämmiin ja ympäristöystävällisemmin.

Niukkuus ei ole nurkan takana

Visioidaan ajatusleikkinä kaksi asumismuotoa: yhtäältä esimerkiksi amerikkalaisten ja monien pohjoismaalaisten suosima, joka perustuu omakotitaloihin ja ilmaston salliessa pihalle tehdään uima-allas. Sitten hankitaan niin monta autoa joka perheelle, kuin töihin ja asioille pääsyyn tarvitaan. Toiseksi ääripääksi voisi hahmotella esimerkiksi Kaukoidässä jo olosuhteiden pakosta suosittu tavan pakata ihmiset 30-kerroksisiin taloihin. Auton saa tiukimmissa maissa ostaa vain, kun esittää edellisen auton hävitystodistuksen. Kumpi pääsee globaalisti vallitsevaksi – ja kumpi on tulevaisuudenkuva esimerkiksi Pohjoismaissa?

– Kuvitelma, että olemme menossa niukkuuden aikoja kohden, on täysin harhainen. Meillä on varaa omakotitaloihin, uima-altaisiin ja autoihin, jos niitä kulttuurillisista syistä haluamme – ja jos kehitämme tarvittavan teknologian. Konkreettisesti: väkilukuun suhteutettuna Norjassa on enemmän sähköautoja kuin missään muussa maassa. Eikä ole kauaa siitä, kun energiatehokasta kesämökkiä kaipaava joutui ostamaan sellaisen Ruotsista, kun Suomessa niitä ei kukaan valmistanut. Kyse on yhteiskunnallisesta tahdosta ja poliittisesta päätöksenteosta – ei siitä, ettemmekö osaisi ja pystyisi.

Tulevaisuuden asuintalojen energialähteitä pohditaan ja kehitellään nyt monella taholla. EU pyrkii kohti lähes energiaomavaraista kerrostaloa. Korjausrakentamisessakin on yhä tiukempia vaatimuksia lopputuloksen energiatehokkuuden suhteen.

– Kauan se EU:lta kestikin... Taaskin, katsottaessa sadan vuoden perspektiivillä, maailman energiantarve voidaan tyydyttää saasteettomasti vain kahdella tavalla: ydinvoima – lopulta ydinfuusio – tai aurinkoenergia. Esimerkiksi tuulivoimaa ei maapallolla kerta kaikkiaan ole riittävästi, kaavoitusongelmista ja muista haitoista edes puhumatta. Se ja

muutkin ratkaisut voivat toimia paikallisesti.

– Tuoreen tieteellisen arvion mukaan fossiilisia polttoaineita riittää kyllä, mutta muistaakseni 88 prosenttia arvioiduista varoista pitäisi jättää käyttämättä, jos ilmastonmuutos halutaan rajata kahteen asteeseen.

– Sähkölämmitys, johon sähkö saadaan auringosta, ydinvoimaloista ja vuoden 2050 jälkeen fuusiovoimasta; tähänhän Kiina on massiivisesti menossa. Tietysti suuri osa taloista voidaan todellakin rakentaa ainakin lähes energiaomavaraisiksi ilman erityisen suurien kustannuslisiä.

Digitalisoinnilla ja tietotekniikan edistymisellä saattaa olla paljonkin merkitystä myös tulevaisuuden asumiselle. Etätö ja seniorien kotona pärjäämistä auttava tekniikka yleistyvät jo. Miten paljon vaikuttaa esimerkiksi 3D-tulostuksen kehittyminen kauppareissujen vähentämiseen? Ruokaa siten ei saa, mutta esimerkiksi ruuvimeisselin tai rantasandaalin kyllä.

– Jokainen pienikin edistysaskel auttaa, mutta useimpien niistä merkitys maailman suurten ongelmien ratkaisemisessa on lähinnä symbolinen – vähän niin kuin reunojenkin syönti pizzasta, ihan kunnioituksen osoituksena ruokaa kohtaan!

– Yleisesti ottaen kulutuksen siirtyminen aineellisesta aineettomaan on ehkä hyödyllisin trendi. Homma kulkee verkossa eikä aineena: musiikki, elokuvat, viestintä, yhteydenpito, työnteke... ja sekä ainetta että energiaa säästyy. ♦

Esko Valtaoja puhuu asumisen tulevaisuudesta Taloyhtiötapahtumassa.

TULE MUKAAN TALOYHTIÖ 2015 -TAPAHTUMAAN

Taloyhtiö 2015 on 15. huhtikuuta Helsingin Messukeskuksessa. Tapahtumassa on seminaareja taloyhtiöiden puheenjohtajille, hallituksille, isännöitsijöille ja tilintarkastajille, talousasioista vastaaville, vuokranantajille ja muille kiinnostuneille.

Esko Valtaoja näkee asumiselle valoisan tulevaisuuden. Fossiilisille polttoaineille löytyy korvaajia ja kulutusta siirtyy aineellisesta ai-neettomaan.



”

Kuvitelma, että olemme menossa niukkuuden aikoja kohden, on täysin harhainen”





Kohti graniittilinnaa

Suomen Kiinteistölehti tenttasi kantoja asumista koskettaviin kysymyksiin kahdeksan eduskuntavaaleihin osallistuvan puolueen ehdokailta.

TEKSTI: **Asko Sirkiä** KUVAT: **Mika Petäjä**

Painotuksissa on eroja, mutta esimerkiksi asumiskustannusten nousun hillitsemisessä moni vastaajista koki tärkeäksi säätelyn vähentämisen. Myös kaavoitukseen haluttiin aktiivisempaa otetta, jotta asumiseen tarkoitettuja tontteja olisi tarjolla riittävästi.

Erityisesti porvarileirissä kokonaisverasteen nousu nähtiin peikoksi, jota torjumalla myös asumiskustannuksiin liittyviä nousupaineita saadaan hillittyä.

Kysyttäessä pitäisikö asuntolainojen korkojen verovähennysoikeus säilyttää ennallaan vai poistaa, asteittaisen poistamisen puolesta liputtivat keskusta, kokoomus, vasemmistoliitto ja vihreät. Sosiaalidemokraatit, ruotsalainen kansanpuolue, kristillisdemo-

mokraatit ja perussuomalaiset sen sijaan pitäisivät vähennysoikeuden ennallaan.

Kotitalousvähennyksen laventaminen koskemaan myös taloyhtiöiden korjaushankkeita (jolloin osakkaat voisivat saada verovähennyksen kuten omakotiasukkaat) sai kannatusta kokoomukselta, sosiaalidemokraateilta, ruotsalaiselta kansanpuolueelta, vihreiltä ja perussuomalaisilta. Kristillisdemokraatit, keskusta ja vasemmistoliitto haluaisivat tarkastella koko asumisen tukikokonaisuutta laajemmin.

Kaikkiaan ehdokkaille esitettiin viisi lyhyehköä kysymystä, joihin annettujen vastausten pituutta ei rajoitettu. Vastausten järjestys noudattaa asetelmaa nykyiset hallituspuolueet ja oppositio, kokojärjestyksessä.

Eduskuntavaalit 2015 Riksdagsval	N:o
--	-----

NÄIN KYSYTTIIN:

1. Mitkä ovat mielestänne keskeiset keinot, joilla asumiskustannusten nousua voidaan hillitellä?
2. Pitäisikö mielestänne asuntolainojen korkojen verovähennysoikeus säilyttää ennallaan vai poistaa?
3. Pitäisikö kotitalousvähennys laajentaa koskemaan myös taloyhtiöiden korjaushankkeita niin, että osakkaat voisivat saada verovähennyksen kuten omakotiasukkaat?
4. Mitä tekisitte kiinteistöverolle?
5. Vuokrat ovat karkaamassa asukkaiden maksukyvyyn ääri-rajaille. Millä toimilla vuokrakehitykseen tulisi vaikuttaa?



Sari
Sarkomaa,
kokoomus

1. Uskon, että kohtuuhintaisuus turvataan parhaiten toimivien asuntomarkkinoiden kautta. On vauhditettava sitä, että kunnat kaavoittavat aktiivisesti asumiseen tarkoitettuja tontteja.

Toimintamalli, jossa valtion infrarahoituksen vastineeksi kunnat sitoutuvat riittävän tonttitarjonnan ja kaavoituksen takaamiseen, on kannatettava.

Kohtuuhintaisuus ei ole vain rahoitusmallikysymys; rakentamisen kustannukset ja tuottavuus koskevat kaikkia; vapaarahoitteista ja tuettua vuokra-asumista, ASO-asuntoja ja omistusasumista. Toimintaympäristön tulee olla rakennuttajille kannustava. Asuntorakentamista säätelevät monenlaiset normit, jotka nostavat rakentamiskustannusten ja asuntojen hintoja. Norminpurkutalkoot välttämättömyys!

Asumiskustannusten nousuun voidaan

vaikuttaa myös muilla politiikkasektoreilla, kuten energiapolitiikan valinnoilla, jolloin sähkön hinta voidaan pitää kotitalouksille kohtuullisella tasolla.

Olennaista on, että suomalaiset voivat tulla toimeen ja järjestää myös asumiskustannuksensa omalla työllään ja eläkkeillään. On olennaista, että veroaste ei jatkossa enää nouse, vaan se pystytään kääntämään maltilliseen laskuun painottaen työn verotuksen keventämistä.

2. Kokonaisveroaste ei voi enää nykyisestä nousta, vaan kokonaisverotaakkaa pitäisi pikemminkin keventää. On mahdollista harkita verovähennysoikeuden määrän asteittaista laskua, jos vastapainoksi työn ja yrittäjyyden verotaakkaa kevennetään.

3. Kannatan laajentamista. Kotitalousvähenys on hyvä ja toimiva keino kotitalouksille palkata arjen apua. Kotitalousvähennys on erityisesti taantuman aikana hyvä keino vahvistaa talouden toimeliaisuutta ja lisätä työpaikkojen määrää palvelusektorilla. Kun pyrkimyksenä ohjata veronkevennysvara ansiotuloverotuksen keventämiseen, rajoittaa se osin mahdollisuuksia verovähennysten laajentamiseen.

4. Kiinteistöveron nousu menee aina yhtiö-
vastikkeisiin ja vuokriin. Pääkaupunkiseudun ja Helsingin lähes sietämättömiä asumiskustannuksia ei ole varaa nostaa. Tavallisella ihmisellä ja perheellä pitäisi olla mahdollisuus asua kotikaupungissaan. Päätöksenteko ja tuotot tulee säilyttää kunnilla.

5. Kotitalouksilla tulisi olla edellytykset järjestää asumisensa tuloihin nähden kohtuullisin keinoin. Kysyntää ja tarpeita vastaava asuntotarjontaa tulisi lisätä nykyisestä. Tontteja tarvitaan sekä vapaarahoitteiseen että tuettuun vuokra-asuntotuotantoon. Toimivia asuntomarkkinoita ja myös kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa tulee edistää. Rakentamisen kustannuksia on kohtuullistettava keventämällä säätelyä ja normeja. Asuntojen vuokratason tulisi olla järkevä ja asuntotuotannossa tulisi keskittyä sellaisiin asuntoihin, joita ihmiset ensisijaisesti haluavat (yksiöt, kaksiot sekä kolmiot).

(Pääkaupunkiseudun kunnista ainoastaan Espoo ylsi vuonna 2013 valtion asettamaan vuotuiseen asuntotuotantomäärään. Asuntotuotantoa ovat hidastaneet muun muassa rakennusalan kilpailutilanne ja kaavoitusongelmat. Ilman huomattavaa tonttitarjonnan lisäystä asuntopula ei helpotu.)



Antti
Lindtman
SDP

1. On tärkeää, että asumisen vaikuttavia kustannuksia käydään läpi koko asuntotuotantoketjussa.

Kasvukeskukset ja etenkin metropolialue kärsii kalliista asumisesta ja etenkin kohtuuhintaisten asuntojen puutteesta. Asumisen kalteus häiritsee työvoiman liikkuvuutta, vaikeuttaa yritysten kasvua ja hidastaa talouskasvua.

Asuntojen tarjonnan lisääminen alentaa asumisen hintaa ja mahdollistaa muuton työn perässä myös kasvukeskusalueille.

Oleellista on huolehtia kuntien aktiivisesta maapolitiikasta ja riittävästä kaavoituksesta. Tonttitarjonnalla voidaan keskeisesti vaikuttaa asumisen hintaan. Kaavoitusta ja rakentamisen aloittamista on nopeutettava, valtion ja kuntien yhteistyötä tonttipolitiikassa edistettävä sekä tuettava riittävästi kohtuuhintaisen asuntotuotannon syntymistä. Asuntojen kysyntään on vastattava edistämällä erityisesti tiivistä rakentamista olemassa olevien yhdyskuntien sisään.

Kunnissa on myös käynnistettävä rakentamisen normitalkoot. On mietittävä rakentamiseen vaikuttavia normeja, joista kunnat

päättävät. Tällaisia ovat esimerkiksi auto-paikkojen määrästä päättäminen ja talojen julkisivuja koskevat vaatimukset. Myös valtion vastuulla olevia rakentamisen normeja tulee edelleen tarkastella ja luopua sellaisista tarpeettomista normeista, kuitenkin huolehtien siitä, että rakennuksen ja asumisen turvallisuus ja terveellisyys säilyvät nykytasolla.

2. Pitäisi säilyttää ennallaan. Omistusasuntojen korkovähennyksestä kokonaan luopuminen olisi etenkin lapsiperheiden näkökulmasta kohtuutonta.

3. Pitäisi. SDP tekee työtä sen eteen, että kotitalousvähennyksen voisi saada myös taloyhtiön tekemiin remontteihin.

4. Kaavoitetun, mutta rakentamattoman tonttimaan kiinteistövero on nostettava Helsingin seudulla. Tämä vauhdittaisi osaltaan asuntotuotantoa. Maapohjaan kohdistuvan yleisen kiinteistöveron osalta tulisi harkita myös asuinkiinteistöjen ja liikekiinteistöjen eriyttämistä niin, että kunnat voisivat etenkin kasvukeskuksissa ala- ja ylärajojen puitteissa vahvistaa veropohjaa ilman, että asumiskustannukset nousevat kohtuuttomasti.

5. Kuntien vuokratalo-yhtiöt vastaavat tällä hetkellä pääosin yksin kohtuuhintaisen asuntotuotannon rakentamisesta. On tärkeää, että valtion tuki kohtuuhintaisen asuntotuotannon mahdollistamiseksi säilyy jatkossakin, eli näiden asuntojen rakentamista tulee tukea.

Valtion on huolehdittava, että kohtuuhin-

taisen asuntotuotannon tuotantoedellytykset ovat pysyvästi kunnossa. Se tarkoittaa etenkin korkotukilainoituksen omavastuukoron alhaisuutta. Nykyinen 1 % omavastuukorko on hyvä uudistuotannossa. Tarvitaan myös riittäviä lisätukitoimia, esimerkiksi käynnistysavustuksia vaikeimmille asuntomarkkina-alueille, kuten Helsingin seudulle. Käynnistysavustuksen suuruus (10 000 euroa per asunto) on hyvä Helsingin seudulle. Tampereen, Turun ja Oulun seuduille voidaan palauttaa avustus ja sopiva summa voisi olla esimerkiksi 5 000 euroa per asunto.

Myös peruskorjauksista aiheutuvia vuokrankorotuspaineita on tärkeää hillitä pitämällä peruskorjaukseen tarkoitettujen valtion korkotukilainoituksen ehdot kilpailukykyisinä. Sen ehdot voisivat olla samat kuin uudistuotannossa.

Vanhon aravalainojen korkotasoa tulee tarkastella siltä osin kuin korot ylittävät merkittävästi markkinahintaisen korkotason.

Kaavoitetuista tonteista tulisi osoittaa entistä suurempi osuus kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Valtion asuntorahaston tulee pysyä jatkossakin riippumattomana valtion budjetista. Itsenäinen asuntorahasto on ainoa käytösämme oleva merkittävä tukiväline, kun budjettivarat vuosi vuodelta niukkenevat. Rahastoon asukkailta kerätyt varat tulee myös jatkossa suunnata kohtuuhintaisten asuntojen rakentamiseen ja korjaamiseen.

Stefan
Wallin
RKP

1. Jokainen voi itse miettiä, mikä on se edullisin lämmitysmuoto ja sitä kautta hakea pidemmän aikavälin kustannussäästöjä. Kiinteistöveron on oltava kohtuullisella tasolla. Kotitalousvähennys on myös hyvä keino vähentää korjauskustannuksia ja samalla tukea työllisyyttä ja yrittäjyyttä.

2. Vähennyksen tasoa on jo laskettu asteittain, mutta alemmas ei pidä mennä. Omistusasunto on edelleen monille elämän suurin investointi ja unelma, jonka tukeminen edes sovittuun pisteeseen asti on yhteiskunnallinen hyve.

3. Olen kotitalousvähennyksen laajentamisen ystävä. Se luo uusia työpaikkoja, uusia yrityksiä ja vähentää harmaata taloutta.

4. Se on säilytettävä, mutta siitä ei saa tulla loputonta lypsylehmää. Tason on oltava kohtuullinen.

5. En lähtisi sääntelemään vuokratasoa, mutta lisäämällä vuokra-asuntojen määrää alueilla, jossa kysyntää on, pystyy markkinataloudessa vaikuttamaan ainakin jossain määrin myös vuokratasoon.

Sari
Essayah
KD

1. Uuden, kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja tonttimaan lisääminen, energian hinnan nousun hillitseminen, kiinteistöverojen ja korjauskustannusten kohtuullinen taso. Alueellisten suunnitelmien mm. maakuntakaavojen avulla tulisi vaikuttaa infran, palveluiden ja asutuksen sijoittautumiseen. Porkkanat toimisivat tässäkin kenties keppeä paremmin, eli esim. uusien kohtuuhintaisten asuntojen aikaansaamiseksi voitaisiin harkita osittais-

ta ja/tai määräaikaista verohelpotusta. Kiinteistöveron alarajoista luopuminen voisi myös hieman hillitä kustannusten nousua

2. Säilyttäisin ennallaan, sillä sitä kautta tuetaan omistusasumista.

3. Ajatus voi kuulostaa houkuttelevalta, mutta vähennysoikeuden epääminen perustuu siihen, että vastuu asunto-osakeyhtiölain mukaan kuuluu yhtiölle kaikesta muusta (vesi, viemäri, ilmastointi, rakenteet ym.) paitsi huoneiston sisäosista. Kotitalousvähennys taas kuuluu vain yksityishenkilöille, ei taloyhtiöille. Taloyhtiön hallinnointi tulee hyvin monimutkaiseksi ja kalliiksi, jos jokaisella osakkeella olisi oma korjaushistoriansa. Jos taas joku osakkaista laiminlyö kunnossapidon, taloyhtiö voi joutua hankaluuksiin ja muut osakkaat laiminlyöntien maksumiehiksi. Vastuunjaon muuttaminen esim. yhtiöjärjestyksen kautta kotitalousvähennyksen takia saattaa siis olla lyhytnäköinen ratkaisu.

4. Kunta päättää veroprosentit eduskunnan säätämien ala- ja ylärajojen sallimissa rajoissa, mutta kiinteistöjen verotusarvojen nousu kasvukeskuksissa johtaa verorasituksen kiristymiseen ja asumiskustannusten nousuun, vaikka kiinteistöveroprosentit säilyisivät ennallaan. Mielestäni alarajoista voitaisiin luopua eli kunnalla pitäisi olla mahdollisuus matalampaakin veroprosenttiin harkintansa mukaan. Tosin monilla kunnilla ei nykyäänkään taloudellisen tilanteensa vuoksi ole mahdollisuutta täysin kompensatioihin kuin korkeintaan esim. yleishyödyllisten yhteisöjen tms. osalta. Toinen mahdollisuus olisi verottaa asuintalojen tontteja samalla prosentilla kuin vakituksia asuinrakennuksia.

5. Tähän kysymykseen on vaikea antaa yleispätevää vastausta, koska vuokra-asuntotilanne vaihtelee eri puolella Suomea todella paljon. Kasvukeskuksissa on tarvetta kohtuuhintaiselle esim. kunnallisille vuokra-asunnoille ja niiden rakentamiselle sekä uudelle tonttimaalle. Muuttotappio alueilla taloja on taasen tyhjiään eikä siellä vuokrakehitys ole vastaava. Muuttovoittoalueilla tulisi tuottaa perheasumiseen myös edullisia vuokraomakotitaloja.



Lulu Ranne perus- suomalaiset

- 1.** Asumiseen kohdistuvia veroja kuten esimerkiksi energiaveroja ja kiinteistöveroja ei pidä nostaa. Lisäksi rakennusmääräyksiä tulisi arvioida uudelleen ja kriittisesti myös asumiskustannusten näkökulmasta. Asumiskustannuksia vähentävän uuden teknologian kehittäminen on myös tärkeää tulevaisuuden asumiskustannusten hillitsemisessä.
- 2.** Verovähennysoikeus tulee säilyttää ennallaan. Verovähennysoikeudella on erityisesti merkitystä pienituloisille sekä nuorille lapsiperheille, joiden tulot ovat usein pienet ja pakolliset menot suhteessa suuret.
- 3.** Kyllä pitäisi.

4. Kiinteistöjen tai maa- ja metsätilojen verotusta ei tule kiristää.

5. Yleisiin rakentamis- ja asumiskustannuksiin vaikuttamalla voi vaikuttaa vuokrien hintatasoon. Hintatasoon voi vaikuttaa myös kaavoituksella ja rakennusmääräyksillä.



Matti Vanhanen keskusta

- 1.** Keskustan mielestä kokonaisveroaste ei saa enää nousta. Kun näin toimitaan, hillitsee se myös asumiskustannuksiin liittyvää nousupainetta.
- 2.** Arvelen, että viime vuosina tehtyä korkovähennyksen asteittaista kaventamista jatketaan hillitysti.

3. Minusta olisi järkevää käydä läpi koko asumiseen liittyvä tukikokonaisuus ja arvioida, mihin tuet kanavoituvat. Asunto-osakeyhtiöt ovat voineet usein saada erilaisia korjaustukia, hissitukia jne, joita omakotitalot taas eivät ole voineet saada. Tärkeää on, että tuet ovat asumismuodosta riippumatta keskenään tasaveroiset ja tämän tasaveraisuuden saavuttamiseksi tukijärjestelmää saa kokata.

4. Se saa säilyä kunnallisena verona eikä siihen liity muutostarpeita.

5. Vuokrat luonnollisesti seuraavat viiveellä rakentamisen kustannusten/asuntojen arvojen kehitystä. Siksi pääkeinona vuokrien kurissa pitämiseen ovat sääntelyn purkuun liittyvät toimet, joilla rakentamisen kuluja kyettäisiin karsimaan. Tonttitarjonnan lisääminen liittyy tähän myös. Nämä toimet hillitsivät erityisesti vapaarahoitteisten asuntojen vuokrakehitystä markkinoilla.



Hanna Sarkkinen
vasemmisto-
liitto

1. Keskeistä on sekä asuntojen tarjonnan lisääminen että asumisen maksu- ja verorasi-
tuksen hillitseminen. Asuntotuotannon ja eri-
tyisesti vuokra-asuntotuotannon määrää tu-
lee lisätä kasvukeskuksissa. Tässä tärkeässä
roolissa on kuntien aktiivinen ja määrältään
riittävä maapolitiikka ja kaavoitus.

Lisäksi tulee pohtia rakentamisen hintaa
nostavien normien löysennystä, esimerkiksi
väestösuojavelvoitteesta voidaan luopua ja
autopaikanormeja keventää. ARA-tukien
kohdentamisen periaatteita tulee tarkastaa
siten, että ne kannustavat mahdollisimman
hyvin uusien kohteiden aloittamiseen.

2. Korkovähennyksen pienentäminen on
hyvä toteuttaa maltillisesti olemassa olevan
suunnitelman mukaan nyt, kun korot ovat
poikkeuksellisen matalia.

3. Kotitalousvähennystä tulee tarkastella
kriittisesti kokonaisuutena, koska se on tilas-
tojen mukaan nykyään lähinnä suurituloisim-
pien verohelpotus. Mikäli vähennys säilyte-
tään, on siitä tehtävä nykyistä tasa-arvoisempi
ulottamalla se myös osakkaisiin.

4. Emme kannata kiinteistöveron kiristä-
mistä, vaikka siihen kohdistuu paineita aina
OECD:n Suomelle antamia suosituksia myö-
ten.

5. Riittävä vuokra-asuntotuotanto on olen-
nainen kysymys myös hintatason kannalta,
vuokra-asuntotuotannon määrää pitää kas-
vattaa erityisesti kasvukeskuksissa. Kunti-
en pitää järjestää riittävästi tontteja vuokra-
asuntotuotantoon. Valtion pitää patistaa kun-
tia johdonmukaisempaan toimintaan vaikut-
tavilla MAL-sopimuksilla.

Julkisen sektorin (kuntien ja valtion) tu-
lee toimia itsekin aktiivisena vuokra-asunto-
jen rakennuttajana ja ARA:n tulee tukea koh-
tuuhintaisten vuokra-asuntokehteiden käyn-
nistämistä mahdollisimman tehokkaasti.



Touko
Aalto
vihreät

1. Rakennetaan enemmän ja hyvien joukkoli-
ikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle. Kun-

nat voidaan esimerkiksi velvoittaa kaavoitta-
maan asuntoja suurten liikennehankkeiden
saaman valtion tuen vastineeksi. Suunnitel-
laan maankäyttöä, kaavoitusta sekä liikennet-
tä kuntien välisenä yhteistyönä, ei kaikkien
kilpailuna kaikkia vastaan. Vahva metropo-
lihallinto/seutu- ja maakuntahallinnot suo-
rine vaaleineen ja veronkanto-oikeuksineen
auttaisivat tässä. Kaupunkirakennetta on tar-
peen tiivistää siellä, missä ihmisiä on paljon
ja elämisen mahdollisuuksia tulee tukea siel-
lä, missä ihmisiä on vähän. Lisäksi työmatka-
kulujen verovähennys tulee ulottaa kaikkiin
liikkumismuotoihin. Älykkäiden energiajär-
jestelmien avulla ja energiatehokkuutta muil-
la tavoin parantamalla voidaan säästää rahaa
sekä energiaa. Kunnallisessa asunnontuotan-
nossa tulisi panostaa myös yhteisöllisiin asu-
misvaihtoehtoihin asunto- ja taloyhtiökoh-
taisesti.

2. Poistetaan asuntolainojen korkovähennys-
oikeus asteittain. Näin kohdellaan eri asumi-
sen muotoja tasapuolisesti, lasketaan asun-
tojen hintoja ja autetaan kunnollisten vuok-
ramarkkinoiden syntymistä.

3. Kyllä pitäisi. Näiden kohdellaan eri asumi-
sen muotoja tasapuolisesti.

4. Kansainvälisesti vertailtuna kiinteis-
töveron taso on Suomessa edelleen alhai-
nen. Kiinteistöverokertymän kasvattami-
nen edellyttää kuitenkin kiinteistöveron
rakenteellista uudistamista niin, että kun-
nilla on aiempaa enemmän mahdollisuuksia
säättää veron tasoa kiinteistöjen laadun ja
maantieteellisen sijainnin mukaan. Suuril-
la kaupunkiseuduilla kiinteistöveroilla voi-
daan ohjata yhdyskuntarakenteen kehitty-
mistä eheämpään ja kestävämpään suun-
taan. Kiinteistöveron korottamisella voi-
daan osaltaan vaikuttaa myös varallisuus-
den kasautumiseen.

5. Tarvitsemme enemmän kohtuuhintaisia
ja erilaisille ihmisryhmille soveltuvia asunto-
ja. Vahvaa aluehallintoa odotellessa kunnat
voivat jo nyt tehdä paljon maankäyttö- ja ra-
kennuslain puitteissa hyödyntämällä tehok-
kaammin mm. etuosto- ja lunastusmahdolli-
suutta, maankäyttösopimuksia, kehittämis-
korvauksia ja rakentamiskehotusta. Kuntien
kannattaa hankkia hyvissä ajoin itselleen raa-
kamaata, jolle luodaan sitten kaavoituksella ja
liikenneyhteyksillä arvo. Asemaakaavoituk-
sella tulee varmistaa, että tarjolla on moni-
puolisesti erilaisia asumisvaihtoehtoja, talo-
tyyppejä sekä asumisen hallintamuotoja. En-
simmäisen kysymykset vastaukset soveltuvat
myös tähän. ♦

Asumisen kustannusten kasvu on pysäytettävä

Suomen Vuokranantajien hallituksen puheenjohtaja Jouni Lehtinen vastaa nopeasti kysyttäessä, mikä on keskeistä seuraavalla vaalikaudella: asumisen kustannusten kasvu on pysäytettävä. Tavoite on yhteinen niin vuokralaiselle kuin vuokranantajalle, asunnon omistajalle kuin asukkaalle.

TEKSTI: **Asko Sirkiä** KUVAT: **Pekka Rousi**

Vaalien alla Jouni Lehtinen kehottaa puristamaan ehdokkailta kantoja asumista koskeviin kysymyksiin. Syytä onkin: asumiskustannukset ovat nousseet 4,4 % vuodessa, 2009–2013 yhteensä 22 %. Niiden ennustetaan yhä vuosittain kasvavan 3,6 % vuoteen 2018 mennessä.

– Kuitenkin käytettävissä olevien tulojen kasvu jäänee keskimäärin alle kahteen prosenttiin vuodessa. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi on poikkeuksetta noussut inflaatiota voimakkaammin. Joinakin vuosina kasvu on ollut yleiseen hintakehitykseen nähden moninkertaista.

– Hoitovastiketta peritään vuositasona noin 3,7 miljardia euroa eli melkoisesta euroäärästä puhutaan. Hoitovastike muodostaa yli kolmanneksen asunnon vuokrasta, joten sen nousu osaltaan selittää vuokrien kehityssuuntaa, Lehtinen sanoo.

Pääkaupunkiseudulla hoitovastike oli 2013 keskimäärin 5,26 €/m² eli 50 m² kaksiossa 263 €/kk. Muualla hoitovastike oli keskimäärin 4,29 €/m², mikä 50 neliöltä tekee 214,5 €/kk eli noin 20 % vähemmän kuin pääkaupunkiseudulla.

– Hoitovastikkeiden jatkuvaan nousuun ja alueelliseen eriarvoisuuteen on puututtava. On pyrittävä vaikuttamaan isännöintiä ohjaamalla ja taloyhtiön hallitusten jäseniä kouluttamalla siihen, että tiedostetaan, mistä maksetaan ja mitä taloyhtiön omistajat vastikkeellaan saavat, Lehtinen korostaa.

Hänen mukaansa toistaiseksi vastikkeiden nousu on vain todettu ja asiaa pidetty itsestään selvänä.

– Olisi korkea aika pyrkiä pysäyttämään vallitseva kehitys, Lehtinen sanoo. Hän laskee, että jo 5 % lasku vastiketasoissa toisi 185 mil-

Suomen Vuokranantajien hallituksen puheenjohtaja Jouni Lehtinen vertaa vapaarahoitteista vuokraus-toimintaa pitkän matkan juoksuun. Tänä päivänä tehdyt päätökset vaikuttavat seuraavan vaalikauden lopulla.



Kasvua on syytä hakea kasvattamalla vuokra-asuntokantaa, ei kasvattamalla verotusta.”

joonan euron piristysruiskeen muuhun kulu-
tukseen. Osaltaan se pienentäisi vuokrien ko-
rotuspaineita. Hänen mukaansa pitäisi myös
muistaa, että vastikkeista 27 % on veroja ja ve-
ronluonteisia maksuja eli piiloveroja.

Kohti parempia veroratkaisuja

Lehtisen mukaan varoittavaksi esimerkiksi ve-
rotuksen ohjaavuudesta kannustavuuden ja
taloudellisen toimeliaisuuden kustannuksella
käy verovuodelle 2012 toteutettu pääomaveron
tuntuva kiristys. Se vaikutti erityisesti pienten
ja keskisuurten vuokranantajien tuottoihin.

Verohallinnon omien lukujen mukaan
pääomaverotulot putosivat 165 miljoonaa
euroa vuoteen 2011 verrattuna. Verotulojen
määrä aleni, vaikka vuodesta 2012 alkaen ve-
rokantaa nostettiin 28 %:sta 30 %:iin ja yli 50
000 euron pääomatulojen osalta 32 %:iin.
Veronalaisten tulojen määrä putosi peräti 1,3
miljardia euroa eli liki kuudenneksen. Vuok-
ra-asuntoja myytiin 2011, kun pääomaverokannan nousu ennakoitiin.

– Toivottavasti jo seuraava hallitus ottaisi
ohjelmakseen taloudellisen toimeliaisuuden
kannustamisen ja laskisi pääomaverokantaa,
Lehtinen sanoo.

Toteutettavaksi hän esittää mm. seuraa-
vaa kolmen kohdan ohjelmaa:

1 Vuokrauskäytössä olevien asuntojen
perintöverokohteluun haetaan mallia
yritysten sukupolvenvaihdoksia koskevasta
sääntelystä. Perintöverolain mukaiset mak-
suunpano- ja maksuaikahuojennukset ulote-
taan myös sijoitusasuntoihin. Nykyisin vuok-
rauskäytössä olevan tai siihen sopivan asun-
non perineelle lankeaa perintövero senhetki-
sen arvon perusteella. Usein perillinen joutuu
myymään asunnon selvittääkseen perintöve-
rosta ja asunto todennäköisesti poistuu vuok-
ramarkkinoilta. Vuokraustoiminnan käsittä-
minen liiketoiminnan sukupolvenvaihdok-
seksi edistäisi myös nyt tyhjillään seisotet-
tävien asuntojen tuloa vuokramarkkinoille.
Tyypillisesti tyhjä asunto on jäänyt käytöstä
omana asuntona, mutta sitä ei ole vuokrattu
eteenpäin. Tämä korostuu perintötilanteessa.

2 Yksityisten vuokra-asuntojen perus-
korjaamista edistetään mahdollista-
malla korjausmenojen vähentäminen heti
vuokratulosta sen sijaan, että se tulisi jaksot-
taa 10 vuodelle tai huomioida vasta asunnon
luovutuksen yhteydessä. Käytännössä tällä
olisi vain veronmaksua lykkäävä vaikutus.
Kuitenkin se kannustaisi tasoa nostaviin re-
montteihin, millä olisi työllistämisaikutus.

3 Pääomaverotuksessa otetaan käyttöön
1000 euron perusvähennys, joka koski-
si kaikkia pääomatuloja, myös vuokratuloja.
Tämä huomioisi erityisesti pienien pääoma-
tulojen saajia – veronmaksajia, jotka omis-
tavat yksittäisiä vuokra-asuntoja tai pieniä
määriä pörssiosakkeita.

Sijoitusasunnon myyntivoiton verovapaus
10 vuoden omistusaajan jälkeen taas kannus-
taisi pitkäkestoiseen asutossijoittamiseen.
Myyntivoiton verovapaus, jos saatu pääoma
sijoitetaan uuteen vuokra-asuntoon, kannus-
taisi pitämään vuokra-asunnot markkinoilla.

Osaksi asuntopolitiikkaa

Jouni Lehtisen mielestä vapaarahoitteinen
vuokra-asuntopolitiikka pitäisi ehdottomas-
ti niveltää osaksi asuntopolitiikkaa. Hallitus-
ohjelmaan olisi pitkän aikavälin tavoitteeksi
kirjattava, että yksityisten omistamaa vuok-
ra-asuntokantaa kasvatetaan merkittävästi.
Nykyisellään kanta on lähes 280 000 vuok-
ra-asuntoa.

– Tällä myös loisisimme valtiolle merkittä-
västi lisätuloja, Lehtinen sanoo ja muistuttaa,
että yksityisten omistamien asuntojen pää-
omavero on jo noin reilut 300 miljoonaa eu-
roa vuodessa. Hänen mukaansa verokannan
kasvua olisikin syytä hakea kasvattamalla
vuokra-asuntokantaa, ei korottamalla veroja.

Hän muistuttaa, että myös 2014 vapaara-
hoitteinen asuntotuotanto oli sijoittajakysyn-
nän varassa. Työllisyysvaikutuskin on mer-
kittävä.

– Jo 5 % lisäys yksityissegmenttiin vuok-
ra-asuntomarkkinoiden uudisrakennuspuo-
lella toisi noin 500 uutta kerrostaloa ja 13 000
uutta vuokra-asuntoa. Rakentamisessa työl-

lisyysoikutus olisi noin 35 000 henkilötyö-
vuotta. Sama 5 % lisäys investointina toisi fis-
kaalisena tulona julkishallintoon noin 0,65–1
miljardia euroa, Lehtinen luettelee.

Hän vertaa vapaarahoitteista vuokraus-
toimintaa pitkänmatkan juoksuun, jossa nel-
jän vuoden vaalikausi on minimikvartaali. Tä-
näin tehdyt päätökset vaikuttavat seuraavan
vaalikauden lopulla.

Poliitikkojen esityksiä arvioidessaan Leh-
tinen pitää yhtenä osuvimmista **Osmo Soi-
ninvaaran** ehdotusta muuttaa vuokratulot
verovapaiksi samalla kun poistettaisiin vuok-
ratulosta kuluvähennykset.

– Erittäin kannatettava ehdotus, joka
säästäisi aikaa sekä verohallinnolta että asun-
tosijoittajilta. Toivottavasti ehdotus saa laa-
jempaa kannatusta seuraavalla hallituskau-
della, Lehtinen sanoo. ♦



LEHTISEN TEESEJÄ

- **Asunnon omistajien asiaa pitää roh-
keasti ajaa markkinatalouden säännöillä.
Nyt rahaa käytetään tehottomasti yleis-
hyödylliseen toimintaan – enemmän kuin
siihen on varaa.**
- **Kannustettava kaikin tavoin siihen, että
vuokramarkkinat pysyvät toimivina. Näin
vuokrataso pysyy kohtuullisena, koska tar-
jonta vaikuttaa aina hintoihin.**
- **Kannustimiksi vuokramarkkinoille tu-
levalle nuorisolle ja vaikka osana vapaa-
ehtoista asuntoeläkesäästämistä voisivat
toimia seuraavat keinot:**
- **Vuokra-asuntosäästöpalkkioitili (ASP)
ensimmäistä vuokra-asuntoa säästävälle.**
 - **Varainsiirtoverovapaus ensimmäisen
sijoitusasunnon ostajalle.**
 - **Valtion täytetäkaus (HAL) ensim-
mäisen sijoitusasunnon ostajalle.**

Remonttirahoitusko hankalaa?

Kevään ensimmäiset merkit ovat ilmassa, aamut ovat valoisia, lumisade on vaihtunut vesisateeksi ja taloyhtiöt valmistautuvat kevään yhtiökokouksiin. Useissa yhtiöissä kokousten asialistalla on tärkeitä remonttipäätöksiä joko pienten vuosikorjausten tai laajojen peruskorjausten muodossa. Varsin usein remontti halutaan rahoittaa lainalla.

TEKSTI: Sami Vallinkoski KUVA: Pixmac

Asunto-osakeyhtiön remonttilainaan pätee rahoittajan näkökulmasta samat perussäännöt kuin kaikkeen lainaamiseen. Rahoittaja haluaa varmistua toisaalta siitä, että asiakas pystyy suoriutumaan lainan lyhennyksistä ja koroista sekä siitä, että lainalle on tarjolla riittävät vakuudet.

Tavallisesti nämä vaatimukset eivät aiheuta asunto-osakeyhtiöille päänsivua. Taajama-alueilla sijaitsevilla kerros- ja rivitaloilla on vakuusarvoa suurtenkin velkojen kattamiseksi ja jo kohtuullisista osakaskohtaisista rahoitusvastikkeista kertyy helposti riittävä summa remonttilainan hoitamiseksi.

Aina ei tilanne kuitenkaan ole näin yksinkertainen. Joissakin tapauksissa voi rahoitusvastikkeen koko hidastaa remonttilainaa koskevaa päätöksentekoa yhtiökokouksessa. Myös peruskorjaushankkeen laajuus saattaa yllättää ja vakuuksien riittävydestä muodostuu aito haaste remonttisuunnitelman toteuttamiselle.

Rahoitusvastikkeen hyväksyminen voi jarruttaa remonttipäätöstä esimerkiksi tilanteissa, joissa asunto-osakeyhtiön asunnot ovat hyvin erikokoisia, osakkaita on vähän tai osakkailla on hyvin erilaiset elämäntilanteet ja tulot. Näistä tilanteista päästään sujuvasti eteenpäin, kun remonttilainan myöntäjä tarjoaa asunto-osakeyhtiölainan lisäksi joustavia osakaskohtaisia rahoitusratkaisuja (mm. kevyen pääomavastikkeen laina). Remonttikustannuksia on joissakin tapauksissa mahdollista laskea valtion kohdekohtaisilla avus-

tuksilla. Vuonna 2015 voi asunto-osakeyhtiö hakea avustusta esimerkiksi hissien rakentamiseen ja liikkuvuusesteiden poistamiseen.

Asunto-osakeyhtiön vakuuksiin liittyviä haasteita kannattaa ratkoa suunnittelemalla peruskorjauksen laajuus, aikataulu tai toteutustapa uudelleen. Asunto-osakeyhtiön lainatarve voi ylittää vakuusarvon, jos samassa peruskorjausprojektissa halutaan toteuttaa yhtä aikaa useita laajoja hankkeita. Myös pienten asunto-osakeyhtiöiden tulee olla tarkkana hankesuunnittelussa. Asunto-osakeyhtiön kannattaakin käydä remonttisuunnitelma rahoittajien kanssa läpi mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

Vuoden alussa voimaan tulleesta asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiotakauksesta on osaltaan toivottu apua vakuus- ja hintahaasteisiin.

Takauslainalla on tarkoitus helpottaa taajama-alueella olevien asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeiden läpivientiä kohtuullisin ehdoin. Henkilö- ja yritysasiakasluotoissa arkipäivää oleva leveä ”hintahaitari” on tullut nyt myös taloyhtiörahoitukseen. Takauslaina soveltuukin erityisesti niille taajama-alueella oleville pienemmille asunto-osakeyhtiöille, joilla on runsaasti korjausvelkaa. Kevät näyttää, miten uusi tukimuoto otetaan remonttilainamarkkinoilla vastaan.

Haettiin takauslainaa tai ei, kannattaa asunto-osakeyhtiöiden ottaa kilpailutus käyttöön osana kaikkia rahoitusneuvotteluita, olipa asunto-osakeyhtiön remontin kohteena sitten pieni vuosikorjaus tai mittava linjasa-

neeraus. Remonttilainaa hakiessa kannattaa luonnollisesti pyrkiä mahdollisimman kilpailukykyisiin ehtoihin - ilman pakkoa koko pankkiasioinnin keskittämisestä. ♦

*Kirjoittaja toimii Hypossa
lainaamisesta vastaavana johtajana.*



UUDEN TAKAUSLAINAN KESKEISIÄ OMINAISUUKSIA

- ▶ Takauslaina on tarkoitettu asunto-osakeyhtiöille perusparannushankkeiden toteuttamiseen. Takauslainojen ensisijaisena kohdealueena ovat taajama-alueet.
- ▶ Takausmaksu on 2 % takauslainan pääomasta
- ▶ Takauslainaa voi saada enintään 70 % perusparannushankkeen kustannuksista. Takauslainasumma voi olla enintään 50 % asunto-osakeyhtiön ARA:n (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) arvioimasta käyvästä arvosta.
- ▶ Takauslaina on aina kilpailutettava

Uudella sijoitusasunnolla hyöty ennätys halvasta rahasta

Keskuspankki jatkaa rahan pumppaamista markkinoille saadakseen edes jonkinlaista puhtia euroalueen talouteen. Tämä pitää myös viitekorot alhaisina. Kevyen rahapolitiikan ja sitä kautta matalien korkojen ajan voi ennustaa jatkuvan vielä useampia vuosia, sillä käännettä parempaan ei ole näkyvissä.

TEKSTI: Daniel Sazonov KUVA: Marjo Parkkinen

Kun korot tulivat voimakkaasti alas, marginaalit lähtivät kipuamaan ylöspäin. Nyt marginaalitkin ovat kääntyneet hienoiseen laskuun – muutenkin kuin pankkimiesten puheissa. Kaiken kaikkiaan EURIBOR:iin si-
dottua asuntolainaa saa kautta linjan alle kahden prosentin kokonaiskorolla.

Tilanne pistää myös sijoittajan pohtimaan, kannattaisiko ennätysalpaa rahaa hyödyntää ja kuinka paljon? Suhde velkavipuun on kaksijakoinen: se mahdollistaa oman pääoman tuoton huomattavan kasvattamisen, mutta samalla kasvaa myös riski. Velkavivusta seuraava riski on kuitenkin erityyppinen erilaisissa sijoituskohteissa. Esimerkiksi osakeostoksille velkarahalla läh-
temistä on piensijoittajan kohdalla pidetty perinteisesti uhkapelinä. Asuntosijoittami-
seen velkavipu on sen sijaan oiva ja lähes välttämätön työkalu.

Seuraava kysymys on, minkä kokoinen velkavipu on turvallinen. Tähän on mahdo-
tonta antaa yksiselitteistä vastausta. Kes-
keistä on pitää mielessä, että velkarahan
osuuden kasvaessa, kasvaa myös riski. Ra-
hoitusjärjestelyn on kestettävä koko sijoitus-
horisontilla – myös nykyistä korkeammal-
la korkotasolla. Stressitestitasona voi pitää
noin 5–6 prosentin kokonaiskorkoa.

Ohjeita turvallisen velkavivun mää-
rään on monen tyyppisiä. Yksi niistä on
50/50-sääntö, joka tarkoittaa, että velkaa on
puolet asunto-omaisuuden kokonaismää-
rystä. Pankista ja asiakkuudesta riippuen

velkaa voi kuitenkin saada aina 70–80 pro-
sentin vakuusarvoon asti. Lisäjärjestelyil-
lä oman rahan osuutta voi painaa alas vielä
tämä parista kymmenestä prosentistakin.

Asunnon vakuusarvo saattaa poike-
ta huomattavastikin asunnosta ja pankista
riippuen. Selvää on, että kasvukeskusten ul-
kopuolella olevan asutokannan vakuusar-
vo on pienempi kuin kasvukeskuksissa si-
jaitsevien asuntojen. Vaikutusta on myös
muilla tekijöillä kuten yhtiölainalla ja yhti-
ön korjausvelalla. Laina voidaan huomioida
asuntoa rasittavana tekijänä, jolloin se pie-
nentää asunnon vakuusarvoa lainassa.

Halpa raha ei vielä yksin takaa si-
joitusauvoa, vaan oman pää-
oman töihin laitta-
minen vaatii otollisia
sijoituskohteita. Jos
vuokratuotto riittää
kattamaan asunnon hoi-
tokulut, korot ja lyhen-
nyksen myös nykyistä
korkeammalla korko-
tasolla on sijoittaja suo-
jassa voimakkaillakin
asuntojen hinnanmuu-
toksilta. Kohdekohtai-
nen riski rajoittuuakin täl-
löin vuokralaisen valin-
taan ja vuokrasuhteeseen
liittyviin tekijöihin. Salk-
kutasolla tarkasteltuna
sijoitusasuntojen mää-
rän kasvattaminen ha-

jauttaa ja sitä kautta madaltaa riskiä.

Sijoittajan, jolla on rahoituspuoli kun-
nossa, ei pidä säikähtää markkinoiden epä-
varmuutta. Siinä piilee päinvastoin mielen-
kiintoisia mahdollisuuksia. Hyvien kohtei-
den varalta silmät kannattaa pitää auki ja
lainanottokapasiteetti valmiudessa. ♦

*Kirjoittaja on Suomen Vuokranantajien
edunvalvonta-asiantuntija.*



Yhtiöjärjestyksen kunnossapitovastuumääräyksestä luopuminen osakkaiden yhdenvertaisuuden näkökulmasta

Vaasan hovioikeuden 9.1.2014 antamassa tuomiossa A 12/397 on käsitelty asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen kunnossapitovastuumääräyksen muuttamista ja tähän liittyvää mahdollista yhdenvertaisuusongelmaa. Asiassa oli kantajana osakkeenomistaja, joka katsoi yhdenvertaisuuttaan loukatun ja vastaajana asunto-osakeyhtiö.

TEKSTI: **Annika Kempainen**

Asunto-osakeyhtiössä oli alun perin noudatettu asunto-osakeyhtiölain mukaista kunnossapitovastuun jakautumista yhtiön ja osakkeenomistajien välillä. Vuonna 2001 yhtiökokous on päättänyt muuttaa yhtiöjärjestyksensä siten, että kosteiden tilojen lattiapohjien, seinien, vesieristeiden, vesieristeiden läpivientien ja lattiakaivojen kunnossapito- ja korjausvastuu kuuluu osakkeenomistajille.

Kantaja ja pari muuta osakkeenomistajaa olivat sanotun päätöksen jälkeen tehneet huoneistoissaan kylpyhuoneremontit omalla kustannuksellaan.

Vuonna 2011 yhtiökokous teki päätöksen, jolla yhtiöjärjestyksen kunnossapitoa koskeva määräys kumotaan ja sen seurauksena yhtiössä siirrytään noudattamaan asunto-osakeyhtiölain mukaista kunnossapitovastuun jakautumista.

Kantaja vastusti yhtiökokouksen päätöstä ja nosti tästä moitekanteen.

Vastaajana ollut asunto-osakeyhtiö vetosi mm. siihen, että yhtiöjärjestyksen muutos ei merkitse yhdenvertaisuuden loukkaamista, koska lain hyvittämistä koskeva määräys mahdollistaa osakkeenomistajan taloudellisen hyvittämisen jatkossa yhtiön toimesta suoritettavien kylpyhuoneremonttien yhteydessä. Lisäksi yhtiö totesi, että on tarkoituksenmukaista, että vastuu lattiakaivojen ja ve-

sieristeiden kaltaisista riskirakenteista kuuluu yhtiölle.

Käräjä- ja hovioikeuden tuomiot

Käräjäoikeus hylkäsi osakkeenomistajan kannan. Käräjäoikeus totesi, että kantaja ei joudu jo suorittamansa kylpyhuoneremontin takia eriarvoiseen asemaan muiden osakkeenomistajien kanssa, koska asunto-osakeyhtiölaissa on vastikeperusteesta poikkeamisen sääntely, eli hyvittämistä koskevat määräykset. Yhtiössä mahdollisesti jatkossa tehtävä päätös hyvittämisestä kieltäytymisestä sen sijaan voi loukata yhdenvertaisuutta, jos hyvittämisen edellytykset täyttyvät.

Käräjäoikeus korosti tuomiossaan myös sitä, että asunto-osakeyhtiössä osakkaiden maksamat vastikkeet ja heidän saamansa hyöty ei ole täysin yhtenevät ja että vähäiset eriarvoisuudet täytyy sietää.

Käräjäoikeuden mukaan vesieristeiden ja lattiakaivojen puutteet voivat aiheuttaa mitattavia ja ennalta-arvaamattomia vahinkoja, jotka voivat kohdistua myös muihin huoneistoihin. Kun asunto-osakeyhtiö kantaa vastuun näiden rakennuksen osien kunnossapidosta, ne eivät jää kunkin yksittäisen osakkeenomistajan maksukyvyyn, vastuuntunnon tai tietoisuuden varaan. Siksi asunto-osakeyhtiölain mukaisen kunnossapitovastuun soveltaminen tuo yhtäläisen edun kaikille osakkeenomistajille.

Yhdenvertaisuutta ei näin ollen ollut loukattu eikä yhtiöjärjestyksen muuttaminen ole

edellyttänyt kantajan suostumusta. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiota.

Tapauksen arviointia

Oikeus katsoi, että yhtiöjärjestyksen muuttamista koskeva päätös ei loukannut osakkaiden yhdenvertaisuutta. Asunto-osakeyhtiölain hyvittämistä koskeva säännös turvaa riittävällä tavalla osakkaiden välisen yhdenvertaisuuden noudattamisen kunnossapitohankkeissa.

Käytännössä osakkeenomistaja ei saa läheskään aina itse kustantamastaan remontista hyvitystä, sillä hyvittämisen edellytyksenä on yhtiölle koitua säästö. Yleensä hyvitys tulee ajankohtaiseksi vain silloin, kun yhtiön kaikki märkätilat korjataan yhtiön toimesta ja jokin kylpyhuone voidaan jättää korjaamatta osakkaan itse korjautettua sen. Säästöä ei sen sijaan katsottane aiheutuvan osakkaan itse teettämän kylpyhuoneremontin johdosta, jos yhtiössä korjataan muita kylpyhuoneita yksitellen, sitä mukaa kun niissä ilmenee vaurio.

Hyvityksen määrässä otetaan huomioon ikävähennys, joka saattaa johtaa siihen, että yhtiön tekemän kokonaisvaltaisen korjaushankkeen yhteydessäkään säästöä ei katsota aiheutuvan ja osakkeenomistaja jää ilman hyvitystä.

Hovioikeuden tuomion mukaisesti yhtiöjärjestyksen kunnossapitovastuusäännöksiä luopuminen ei edellytä osakkeenomistajien suostumusta, mikä luonnollisesti helpottaa sanottujen muutosten tekemistä. Muutoksille on tarvetta, sillä yhtiöjärjestyksiin on voitu lisätä kunnossapitovastuumääräyksiä, jotka ovat osoittautuneet käytännössä teknisesti toimimattomiksi tai sisällöltään tulkinvaraisiksi ja joiden soveltamisesta on tarkoituksenmukaista luopua. Jos kunnossapitomääräysten muuttaminen edellyttäisi osakkeenomistajien suostumuksia, muutos voisi osoittautua mahdottomaksi yhdenkin osakkeenomistajan vastustaessa muutosta. ♦

Kirjoittaja, OTM Annika Kempainen työskentelee Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:ssä.





Laskin käteen ja Excel eteen

Vuokranantajana voi toimia filispohjalta. Tuottavaksi homma muuttuu kuitenkin vain työnteolla ja laskemisella.

► Kolumnisarjassamme Ilkka Lehdonmäki luotaa asioita vuokranantajan näkökulmasta. Kirjoittaja on tamperelainen toimittaja, joka on harjoittanut asuntosijoittamista yli kymmenen vuotta.

Osa pienistä vuokranantajista tuntuu tekevän hommaa filispohjalta. Asunto on tulla tupsahtanut puolivahingossa ja sitten on päädytty sattumalta vuokraamaan sitä. Vuokra on ravistettu hihasta ja vielä varmuuden vuoksi lyhyestä hihasta eli vuokra on alle markkinahinnan. Huoleton vuokranantaja ei muista nostaa vuokraa, eikä sana tuotto ole kovin usein käytössä. Sitten jossain vaiheessa kokemuksen syvällä rintaaänellä julistetaan, ettei asunnon vuokraaminen kannata.

On aivan selvää, ettei asunnon vuokraaminen kannata ellei sen eteen tee työtä. Aika harvassa ovat nykymaailmassa ne lailliset keinot, joilla raha virtaa laiskan taskuun. Asuntosijoittaminen on tuottoisaa, mutta se on myös työtä.

Iso osa työstä on laskemista ja suunnitelmien tekoa. Hyvin suunniteltu on puoliksi tehty, sanotaan. Itse vertaan usein asuntosijoittamista ja vuokranantajana toimimista pitkän matkan juoksuun. On tiedettävä matka ja on suunniteltava strategia, sillä on paljon helpompaa juosta kun tietää missä päin ja kuinka kaukana maali on.

Pienen, muutamia vuokra-asuntoja omistavan, vuokranantajan kannattaa miettiä itselleen selkeät tavoitteet. Yksi hyvä kysymys on: haluanko laajentaa toimintaa velkarahalla vai pyrkö velattomiin asuntoihin ja niiden antamaan tuottoon. Kannattaa laskea miten kumpikin vaihtoehto toimii, eikä vain luottaa filiksiin. Nyt eletään euriboreissa lähes nollakoron aikaa, mutta mikään ei ole ikuista. Asuntosijoittajalle suositaisiin samaa kuin monet pankit; jos homma toimii viiden prosentin viitekorolla, ollaan terveellä pohjalla. Mutta tässäkin jokaisen pitää laskea oma kipurajansa.

Vuokranantajan on hyvä seurata sijoitusasuntonsa alueen vuokratasoa. Siis ihan yksinkertaisesti listata tiedossa olevia vuokria tai vuokratyöntöjä Excel-taulukoon. Joskus voi olla hyvä paikanpäällä nähdä, millaisista asunnoista minkäkin suuruista vuokraa pyydetään. Jos tuottoa haluaa, on oma vuokratyöntö asetettava realistiseksi. Ei riistovuokraa, mutta sellainen summa joka vastaa asunnon sijaintia ja kuntoa.

Moni vuokranantaja tietää omasta mielestään varmasti, että edullinen vuokra takaa pitkän vuokrasuhteen. Minä taas väitän, että hyvin harvoin näin on. Jos vuokralaisena on ensimmäisen vuoden opiskelija ja hän vuoden päästä muuttaa yksiöstä opiskelukavereidensa

kanssa kivaan kommuuniin, ei vuokranantaja voi kisata hinnalla. Tai kun keskustakaksiossa asuvaan hyvätuoliseen city-sinkkuun iskee työttömyys, hänen onkin haettava ihan erityylinen asumisratkaisu. Molemmissa tapauksissa vuokranantajan pitäisi alentaa vuokraa miltei puoleen, jotta se olisi kilpailukykyinen uudessa tilanteessa. Se kannattaako sijoitustoiminta silloin, selvää laskemalla.

Myös vuokrien korotuksia on seurattava. Tilastot antavat hyviä viitteitä siitä, miten vuokrat ovat nousseet viime vuosina. Huolellisella vuokranantajalla on vuokrasopimuksessa vuotuinen selkeä ja perusteltu korotusehto. Itse suosin sitä, että vuokraa korotetaan vuosittain enintään jollain tietyllä prosentilla. Se antaa mahdollisuuden neuvotella vuokralaisen kanssa nousun suuruudesta. Hyvä vuokralainen puolestaan tietää ja ymmärtää, että vuokra nousee vuosittain.

Asuntojen vuokraamisessa tärkeää on seurata sisään tulevaa rahaa eli vuokria. Luonnollisesti pitää seurata että sovitut vuokrat tulevat ajallaan. Mutta vieläkin tärkeämpää on seurata tuleeko vuokraa joka kuukausi. Jos asunnoissa on useita tyhjiä eli tuottamattomia kausia, hommassa on jotain vialla. Pitää laskea miten paljon tyhjä ajat heikentävät tuottoa ja mitä voi tehdä, että niiden määrä vähenee. Pitää myös seurata ovatko tuottamattomat kaudet lisääntyneet. Jos näin on, on tehty jossain kohtaa väärä ratkaisu.

Yhtä tärkeää kuin seurata tilille tulevaa rahaa, on seurata sieltä lähteviä summia. Yhtiövastikkeet nousevat huimaa vauhtia. Niiden nousua ei viime vuosina ole pystynyt kompensoimaan vuokran korotuksilla. Vastikkeen ja vuokran suhdetta kannattaa seurata. Kun taulukoi rinnakkain kuukausivuokran ja vastikkeen, havaitsee helposti mihin suuntaan sijoitus on kallellaan. Kun taulukkoon lisää vielä mahdollisen lainan lyhennykset sekä korot ja laskee järkevän summan niin taloyhtiön remontteihin kuin omiinkin korjauksiin, näkee kannattaako homma vai ei. ♦

ILKKA LEHDONMÄKI



Mia Pujals

Johtava lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Äänimäärä ja äänileikkuri yhtiökokouksessa

Äänioikeus on keskeinen osakkeiden omistuksesta seuraava oikeus. Mikä on osakkeiden tuottama äänimäärä yhtiökokouksessa ja mitä tarkoitetaan äänileikkurilla?

Voimassa olevan lain mukaan jokainen osake tuottaa yhden äänen kaikissa yhtiökokouksessa käsiteltävissä asioissa. Osakeryhmä: osakkeet numerot 1–50 tuottavat siten 50 ääntä. Lain mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että jokainen osakeryhmä tuottaa yhden äänen. Jos yhtiöjärjestys sisältäisi tällaisen määräyksen, juuri mainittu osakeryhmä: osakkeet numerot 1–50 tuottaisi vain yhden äänen ja vastaavasti kaikki muutkin yhtiön osakeryhmät niiden osakkeiden lukumäärästä riippumatta.

Edellä mainittu koskee 1.7.2010 jälkeen perustettuja asunto-osakeyhtiöitä. Vanhan asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiöjärjestyksessä oli mahdollista määrätä, että jokainen osakeryhmä tuottaa yhtä suuren äänimäärän. Tämä poikkeaa voimassa olevan lain määräyksestä vain siinä, että kukin osakeryhmä voi tuottaa enemmän kuin yhden äänen. Jokaisen osakeryhmän tuottama äänimäärä on kuitenkin oltava sama.

Vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä (perustettu ennen 1.1.1992) saattaa yhtiöjärjestyksessä olla vieläkin poikkeavampia määräyksiä äänioikeudesta esimerkiksi siten, että "Jokaisella osakkeenomistajalla on yksi ääni". Näiden vanhojen yhtiöiden osalta on hyvä muistaa, että yhtiöjärjestyksessä määräykset äänioikeudesta ovat edelleen voimassa ja niitä sovel-

letaan asunto-osakeyhtiölain muuttumisesta huolimatta.

Äänileikkuri

Äänileikkurilla tarkoitetaan sitä, että osakkeenomistaja tai valtuutettu ei voi käyttää kaikkia hänellä olevia ääniä yhtiökokouksessa vaan ääniä leikataan.

Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukainen äänileikkuri on osakkeenomistajakohtainen ja sen mukaan "Yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä."

Tärkeää äänileikkurisäännöksen soveltamisessa on huomata, että käytettävissä olevien äänien enimmäismäärä lasketaan kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä, ei yhtiön koko osakekannasta. Lisäksi tulee huomata, että äänileikkuri on voimassa suoraan asunto-osakeyhtiölain säännösten nojalla. Jos lain mukaisesta äänileikkurista halutaan poiketa, sitä halutaan tiukentaa, lieventää tai leikkuri halutaan kokonaan poistaa, voidaan tästä määrätä yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksen määräys menee siten lain edelle. Luonnollisesti määräyksen tulee olla riittävän selkeä.

Asunto-osakeyhtiölain mukainen osakkeenomistajakohtainen äänileikkuri tarkoittaa käytännössä sitä, että jos kokouksessa on edustettuna 1000 osaketta ja ääntä yhtiön osakekannan ollessa 1200, äänileikkuri eli käytettävissä olevien äänien maksimimäärä

kokouksessa on 200 ääntä. Jos valtuutettuna toimii henkilö X, joka ei itse ole osakkeenomistajana, mutta hänellä on valtakirjat osakkailta A (200 osaketta ja ääntä), B (150 osaketta ja ääntä) ja C (250 osaketta ja ääntä), X saa käyttää A:n ja B:n äänet kokouksessaan, mutta C:n ääniä leikataan 50 kpl. X saa siten käyttää kokouksessa 200+150+200 = 550 ääntä.

Vanhassa asunto-osakeyhtiölaissa (1.1.1992–30.6.2010) äänileikkurisäännös kuului seuraavasti: "Yhtiökokouksessa kukaan ei saa äänestää enemmällä kuin viidennellä osalla kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä, ellei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty." Hyvin monen taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä on edelleen tämä vanhan lain mukainen määräys. Koska asunto-osakeyhtiölaki sallii, että lain mukaisesta äänileikkurista poiketaan yhtiöjärjestyksen määräyksellä, on vanhan lain mukaisen äänileikkurin "Kukaan ei saa äänestää..." tulkittu tiukentavan voimassa olevan lain mukaisesta äänileikkurisäännöstä ja sitä tulee siten noudattaa. Edellä mainitun esimerkin osalta tämä tarkoittaisi sitä, että kaikki X:n edustamat äänet laskettaisiin yhteen ja hän saisi niistä käyttää vain 200 ääntä. ♦

Äänileikkurisäännöstä sovellettaessa käytettävissä olevien äänien enimmäismäärä lasketaan kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä.



Virpi Hienonen

Lakipalvelut-yksikön päällikkö
Suomen Kiinteistöliitto

Onko tupakointiin liittyvä lainsäädäntö muuttunut?

Taloyhtiöissä on monenlaisia ilonaiheita. Toisaalla ollaan tyytyväisiä, kun on saatu nopea laajakaistayhteys tai yhtiöjärjestys on saatu uusittua. Jossakin huokaistaan helpotuksesta, kun putkiremontti on takana ja normaali arki vihdoin palaa.

Silti huolia ja ongelmia-kin riittää. Yksi niistä on tupakansavu, joka ärsyttää ja aiheuttaa jopa terveyshaittaa. Erittäin kiusalliseksi tupakansavu koetaan, jos se kantautuu omaan asuntoon naapurin huoneistosta tai lasitetulta parvekkeelta. Huoneistoissa tupakointi aiheuttaa vuosittain myös mittavia korjauskuluja. Ongelma ei ole uusi, eikä se ole itse asiassa muuttunut juuri mitenkään. Monessa yhtiössä hallitukselle annetaan tiukkaa kritiikkiä, kun tupakansavun aiheuttamia ongelmia "ei vieläkään ole saatu hoidettua".

Mediassa on keskusteltu pitkään parveketupakoinnin kieltämisestä. Osalle on syntynyt virheellinen kuva, että tupakkalaki olisi muuttunut ja taloyhtiöillä olisi uusia keinoja käytettävissä on ongelmien ratkaisemiseksi.

Todellisuudessa tupakkalain kokonaisuudistusta vasta valmistellaan sosiaali- ja terveysministeriössä. Hallituksen esitys tupakkalaksi on todennäköisesti valmis tulevana syksynä ja laki saataneen voimaan vuoden 2016 keväällä. Aikataulu johtuu siitä, että EU:n uusi tupakkatuotedirektiivi hyväksyttiin ja julkaistiin 29. huhtikuuta 2014. Jäsenvaltioiden tulee sisällyttää kyseiset säädökset kansalliseen lainsäädäntöönsä kahden vuoden sisällä eli toukokuuhun 2016 mennessä. Tupakkatuotedirektiivi ei suoranaisesti liity tupakoinnin kieltämiseen sen paremmin taloyhtiön parvekkeella kuin asunnoisakaan, mutta Suomessa samassa yhteydessä tehtävä tupakkalain kokonaisuudistus todennä-

köisesti liittyy. Varmuutta lain tulevast sisällöstä ei kenelläkään ole, kun hallituksen esitystäkään ei ole vielä olemassa.

Sellaista pykälää tupakkalakiin tuskin kuitenkaan tulee, jolla tupakointi kiellettäisiin kaikkien taloyhtiöiden huoneistoparvekkeilla, asunnoissa tai niillä molemmilla. Todennäköisempää on, että tupakkalain uudistuttua taloyhtiö saa oikeuden kieltää tupakoinnin tietyissä erikseen määritellyissä tilanteissa. On kaavailtu, että mahdollisuus kieltää tupakointi tulisi koskemaan sekä osakkaan että vuokralaisen hallitsemia huoneistoja että huoneistoparvekkeita. Kiellolle asetettaneen edellytyksiä, kuten se, että kieltä olisi mahdollinen vain silloin kun terveyshaitta on viranomaisen toimesta todettu ja terveyshaitan poistaminen aiheuttaisi taloyhtiölle merkittäviä korjauskuluja. Kokonaisuudistusta tehtäessä on joka tapauksessa erittäin tärkeää, että ongelman hoitamista ei kaadeta taloyhtiöiden niskaan. Hallintaanotto ei voi olla tapa, jolla tupakansavuun liittyviä ongelmia ratkotaan. Ongelmanhoidon tulee kuulua ensisijaisesti viranomaisille.

Tupakointiin liittyvistä laeista on muuttunut juuri maaliskuun alusta voimaan tullut terveys-suojelulaki. Tässä yhteydessä asunnossa esiintyvien terveyshaittojen (mukaan lukien tupakansavu) arvioijille säädettiin tiukat pätevyysvaatimukset. Lain tavoitteena on pystyä puuttumaan rakennusten ongelmiin nopeammin. Tarkoituksena on pystyä ehkäisemään ihmisille aiheutuvien terveyshaittojen syntymistä

ja pahenemista nykyistä tehokkaammin. Samaten tavoitteena on pystyä vähentämään terveyshaittoista aiheutuvia kustannuksia. Edelleen muutoksen tavoitteena on, että terveydellisiä olosuhteita koskevien tutkimusten ja selvitysten taso parane ja asumiseen tai pysyvään oleskeluun käytettävien tilojen korjaamiseksi tehtävät toimenpiteet pystytään kohdentamaan oikein. Laki koskee terveys-suojeluviranomaisen toimintaa, eikä tuot hallituksille tai isännöitsijöille uusia keinoja tupakansavun aiheuttamien ongelmien ratkaisemiseen. Karkea tiivistelmä olemassa olevasta oikeuskäytännöstä voisi olla se, että terveys-suojeluviranomaisenkin on tähän asti ollut hankalaa puuttua tupakointiin taloyhtiöissä. Toivottavasti terveys-suojelulain muutos edes joltakin osin tuo parannusta tilanteeseen.

Tupakansavuun liittyen on hyvä muistaa muutama ennal- laan oleva asia: Ensinnäkin, uutta vuokrasopimusta tehtäessä vuokrasopimukseen voidaan (ja kannattaa) ottaa tupakointikieltoa koskeva ehto. Olemassa olevaa vuokrasopimusta ei sen sijaan voi muuttaa kuin vuokran- antajan ja vuokralaisen yhteisel- lä sopimuksella. Jos vuokrasopi- muksessa on tupakointikielto, ehto helpottaa vakuuden käyt- tämistä tupakoinnin aiheutta- miin korjaus- ja siivouskuluihin. Lisäksi tupakointikiellon rikko- minen voi olla riittävä peruste toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomi- seen. Varovainen sanavalinta "voi olla" johtuu edellä siitä, että

näyttökysymykset eivät aina ole ongelmattomia nekkään! Eräässä Turun hovioikeuden ratkaisussa tupakointikiellon rikkomista pidettiin kuitenkin jopa vuokra- sopimuksen purkuperusteena. Kyseisessä tapauksessa oli tosin kysymys soluasunnon vuokraso- pimuksesta.

Toiseksi, asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa tupakointikieltoa koskeva pykälä vain kaikkien osakkaiden suostu- muksella. Siis niidenkin, jotka ei- vät tulleet kokoukseen paikalle, on annettava suostumus, jotta yhtiöjärjestys saataisiin muutet- tua. Uutta yhtiötä perustettaes- sa tupakointikielto voidaan sisäl- lyttää yhtiöjärjestykseen jo per- rustamisvaiheessa. Yhtään en- nakkotapausta ei kuitenkaan ole, jossa yhtiöjärjestyksen tupa- kointikiellon rikkomisen perus- teella oltaisi hallintaanottettu osakkaalta huoneisto.

On tärkeää, että tupakkalain kokonaisuudistus toteutetaan si- ten, että se helpottaa hallitusten toimintaa ja tuo taloyhtiölle ja viranomaisille tehokkaita keino- ja tupakansavun aiheuttamien ongelmien hoitamiseen. Tällä hetkellä on pakko todeta, että isännöitsijän ja hallituksen käy- tössä olevat keinot ovat varsin vähäiset! ♦



Mia Koro-Kanerva

Toiminnanjohtaja, OTM
Suomen Vuokranantajat ry

Vuokranantajan skuuppi tasekirjaan

Jokakeväinen yhtiökokousruljanssi edessä vai uuden kohteen etsiminen työn alla? Tasekirja on usein tylsää luettavaa, mutta erityisesti sijoittajaosakkaalle siihen syventyminen todella maksaa vaivan.

Tasekirjan riveiltä paljastuu, kuinka taloyhtiötä hoidetaan. Toimintakertomus, tuloslaskelma ja tase sekä kuluvan vuoden talousarvio ovat isännöitsijän ja hänen toimistotiiminsä valmistelemat. Ne antavat hyvän kuvan isännöinnin ammattimaisuudesta. Silloin kun rivit huokuvat suunnitelmallisuutta, paperit on tehty tavallisen ihmisen ymmärrettäviksi ja ne antavat enemmän vastauksia kuin herättävät kysymyksiä, saat isännöitsijälle pisteitä. Isännöitsijä on ymmärtänyt hallinnoivansa arvokasta omaisuutta ja olevansa asiakaspalvelija.

Se, mitä korjauksia yhtiössä on tehty menneinä vuosikymmeninä, on monesti arvoitus, vaikka tasekirjassa olisikin asiasta kerrottu. "Putkien kunnostusta 1984" ei kerro kovin paljoa siitä, mitä todellisuudessa on tehty. Eniten painoarvoa asettaisin menneiden osalta korjauskulttuurille, onko ylläpitäviä korjauksia tehty koko ajan vai onko odoteltu suurta räjähdystä. Painoarvoa on luonnollisesti myös sillä, mitä on suunnitteilla tulevalle viidelle vuodelle. Onko isoja kalliita korjauksia edessä ja onko niille euromääräisiä arvioita? Suunnitelmissa painaa erityisesti se, perustuvatko ne taloyhtiössä tehtyyn kuntoarvioon, kuntotutkimuksiin ja PTS:ään vai onko niihin päädytty kivijalkaa potkimalla.

Vuosikorjauksiin kuluneet eurot pitäisi olla avattuna toimintakertomuksessa. Mikäli yhtiössä on ollut paljon tietänyttyypisiä

korjauksia, esimerkiksi vesivahinkokorjauksia, indikoi se edessä olevia suurempien korjausten tarvetta. Kuluvalla vuodelle suunnitellut korjaukset pitäisi olla myös avattuina. Jokaista yksittäistä venttiilin vaihtoa ei tietenkään tarvitse olla selitetty, mutta missään tapauksessa vuosikorjauskohta talousarviossa ei saa olla vain laari, johon lääkitään euroja ilman tarkempia selityksiä.

Alhaista hoitovastiketta on pidetty perinteisesti hyvän taloyhtiön merkinä. Hoitovastikkeen suuruus ei kuitenkaan ole yksioikoisesti kuitattavissa, vaan vaatii tarkempaa syyniä. Mistä vastikkeen suuruus johtuu? Alhainen vastike voi olla seurauksena joko tekemättömistä korjauksista tai tuottavista liikehuoneistoista. Toisaalta korkea vastike voi johtua aktiivisista ylläpito- ja yhtiön viihtyvyyteen panostuksista tai täydellisestä kulukurin puutteesta. Todelliset kiinteistöhoitokulut ovat keskimäärin 4,54 e/m²/kk ja hoitovastike keskimäärin 3,75 e/m²/kk.

Se, miten yhtiössä suhtaudutaan sijoittajaosakkaisiin, paljastuu esimerkiksi tasekirjasta isojen korjausten kirjanpidollisessa käsittelyssä. Rahastoidaanko vai tuloutetaanko korjauksiin kohdistuvat pääomavastikkeet ja lainaosuussuoritukset vai tuloute-

taanko ne? Tuloutukset näkyvät pääomavastiketuottoina tuloslaskelmassa ja rahastoinnit taseessa rahastojen lisäyksinä. Pitkäjänteiselle sijoittajalle tuloutus on parempi vaihtoehto, koska se mahdollistaa kyseisen kulun vähentämisen tulonhankkimiskuluna vuokratulosta kuten samoin kuin muutkin tulonhankkimiskulut.

Kulujen osalta muita huomioarvoisia seikkoja ovat muun muassa se, kuinka paljon kustannuksista kohdistuu isännöintiin

ja huoltoon (keskimäärin 1,04 e/m²/kk), millainen vedenkulutus on (keskimäärin 155 l/henkilö/vrk) ja vastaako vedestä peritty korvaus siitä aiheutuvia kustannuksia, kuinka paljon menee lämmi-

tyskustannuksiin (keskimäärin 1,08 e/m²/kk) ja sähköön (keskimäärin 0,18 e/m²/kk). Energia, siis lämpö, vesi ja sähkö ottavat leijonan osan taloyhtiöiden ylläpitokustannuksista, joten niihin kuluvat eurot ja toisaalta niiden sisältämä säätöpotentiaali ei ole merkityksetön.

Mikäli talousarviossa esitetään hoitovastikkeen nostamista, kannattaa katsoa, kattaako hoitovastike tällä hetkellä ylläpidon kustannukset eli onko se alimitoitettu vai ylimitoitettu. Alimitoituksesta järkevä suunta on luonnollisesti kohti oikein mitoitettua vastiketta siten, ettei taloyhtiön tarvitsisi joka vuosi jou-

lukuissa turvautua ylimääräisen vastikkeen perimiseen kassakriisissä. Jos ylläpitokustannukset ovat keskimääräistä suuremmat, tulisi ensisijaisesti kuitenkin aktiivisesti käynnistää keskustelu siitä, miten kustannuksia tuodaan alas ja saadaan hoitovastike paremmin riittämään. Tämän pitäisi olla musiikkia myös talossa asuvien osakkaiden korville. ♦



Tilintarkastaja on taloyhtiön ystävä?

Otsikko oli Suomen kiinteistölehdessä 2/2015. Lisäsin otsikkoon kysymysmerkin, sillä kyseenalaistan ystävyyden. Ovatko aina?

Esimerkki todellisuudesta. Turkulaista taloyhtiötä isännöitiin Pirkanmaalta. Myös osakkeiden suuromistajaa lähellä oleva hallitus ja HTM-tilintarkastaja olivat sieltä. Omistuspohja muuttui ja puolessa välissä vuotta 2012 hallitus vaihtui totaalisesti. Isännöinti vaihtui saman vuoden lokakuussa. Kaikki uudet henkilöt olivat turkulaisia. Isännöinnin mukana vaihtuivat kiinteistöhallinto- ja kirjanpito-ohjelmat. Saman vuoden aikana päättyi nelivuotinen miljoonaremontti. Yhtiössä oli 8 pääomavastiketta. Tilikauden aikana tuli vielä laina ja vastike lisää. Tilintarkastajalle vuosi oli haasteellinen.

Kevään 2013 aikana tilintarkastaja teki "tarkastuksen" etätyönä 150 km:n päästä. Tarkastamatta ensimmäistäkään tositetta. Selvittä-mättä, onko niitä edes olemassa.

Taloyhtiössä oli asioihin paneutuva hallitus. Tosite- ja hallintoai-neisto tutkittiin myös hallituksen ja uuden isännöintitoimiston tahol-ta. Hallituksessa oli monipuolista osaamista, mm. lakimies, kiinteistötalouden asiantuntija ja rikostoimittaja. Kirjan-pidossa ei ollut huomautettavaa, mutta hallitus halu-si selvittää, oliko HTM-tarkastaja toiminut moititta-vasti ja teki kantelun Tampereen Kauppakamarin Tilintarkastusvaliokunnalle (TIVA). Se tutki asian ja pyysi vastineen HTM-tarkastajalta. Vastinees-saan tämä lausui mm.: "Koska 2012 läpikäymä-ni vuoden 2011 aineisto antoi riittävän varmuu-den, hän ei katsonut tarpeelliseksi vuoden 2012 tositteiden läpikäyntiä, koska analyysi-sesti tarkasteltuna vuosi 2012 oli hyvin paljon vuoden 2011 kaltainen."

Vastine riitti vakuuttamaan TIVA:n: "TIVA kat-soo, että tilintarkastus on suoritettu riittävän amat-titaitoisesti, objektiivisesti ja huolellisesti". TIVA ei siis antanut tarkastajalle edes lievintä mahdollista sanktio-ta, huomautusta.

Taloyhtiön hallituksessa tilintarkastajien "laadunvalvontaa" hämmästeltiin. Taloyhtiö oli maksanut tarkastuksesta, jota ei oikeas-taan edes ollut, noin 2,5-kertaisen hinnan normaaliin, tositar-kastuk-senkin sisältävään HTM-tarkastukseen verrattuna. Tilintarkastajan palkkiohan tavataan määrätä yhtiökokouksissa "kohtuullisen laskun mukaiseksi". Kohtuuden määrittelee laskun tekijä.

Hallitus päätti katsoa asian loppuun asti. Kirjoitettiin valitus Val-tion Tilintarkastuslautakuntaan. Tämä jätti valituksen tutkimatta. Ta-loyhtiöllä ei ollut lautakunnan perustelujen mukaan valitusoikeutta, koska "hallintolainkäyttölain 6 §:n 1 momentin mukaan päätöksestä saa valittaa se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuu-teen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa". Käytännössä TIVA:n pää-töksistä saa valittaa siis vain tilintarkastaja, ei taloyhtiö!

Tilintarkastuslautakunnan päätöksestä olla tutkimatta asiaa sai valittaa Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Koska yhtiön hallituksessa oli myös juridiikan osaaja, haluttiin valituksen myötä katsoa myös tä-

mä viimeinen kortti. Turhaan, sillä päätös ja sen perustelut olivat sa-mat kuin Valtion Tilintarkastuslautakunnassa. Lopputulos oli, että jos tilintarkastus on huono tai olematon, siitä ei voi menestyksellä valit-taa kuin silloin, kun tilintarkastaja on syylistynyt suoranaiseen rikok-seen tai aiheuttanut vahinkoa tarkastuskohteelleen. Valitustie alkaa silloin poliisin tai käräjäoikeuden kanteen kautta. Varsinaista laadun-valvontaa ei ole, koska siihen ei paikallisilla Tivoilla ole halua. Näiden Tivojen kokoonpanossa enemmistön muodostavat aina tilintarkasta-jien ja elinkeinoelämän edustajat. Kuka nyt kaverin toimintaa moitti-si. Kiinteistölehdessä 2/2015 HTM **Matti Heinonen** puhuu isännöitsi-jöiden ja tilintarkastajien "hyvä veli" -kytkennöistä. Mutta TIVA "-val-vonta" näyttää rakennetun oikein hyvä veli -organisaatioksi tarkasta-jien ja heidän valvojien kesken!

Ote Tampereen TIVA:n toimintakertomuksesta vuodelta 2013: "TI-VA sai käsiteltäväkseen vuonna 2013 kolme valitusasiaa, jotka koskivat yhteensä neljää tilintarkastajaa. Nämä saatiin käsiteltyä ja pää-töksenä oli kaikissa tapauksissa, ettei valitus antanut aihe-ta toimenpiteisiin." Mikä voisi antaa aiheen edes huo-mautukseen, jos ei edes tämä malliesimerkki?

Matti Heinonen on huolestunut myös isä-nöitsijöiden soikeutumisesta tilintarkastajien valintaan. Olen täysin samaa mieltä hänen kanssaan. Mutta kyllä tämän kaltaisista rima-nalituksista isännöitsijöidenkin pitää hallitus-ta ja yhtiökokousta informoida. Valitettavasti vain isännöitsijän ja hallituksen mielestä tar-kastaja, jota kiinnostaa lähinnä oman laskunsa suuruus, voi olla helpoin vaihtoehto.

Isännöitsijöitä on viime vuosina tuomittu huolestuttavan usein kavalluksista ja muista vää-rinkäytöksistä. Jos hallitus on sopivasti "pihalla" ja tilintarkastaja tarkastaa kuten esimerkissämme, ei ole ihme, että väärinkäytökset usein ovat jatkuneet vuosia ja tuottaneet mittavat vahingot taloyhtiölle.

Se, että isännöitsijöiden ja epäilemättä myös tilintarkastajien jou-kossa on ollut "mätiä omenia", ei tietenkään tarkoita, että kaikki oli-sivat kelvottomia. Päinvastoin kummankin ammattiryhmän ehdoton enemmistö on varmasti osaavaa ja tunnollista. Mutta kun taloyhtiöl-lä sattuu huono tuuri valinnoissa, voi tulla pukki-kaalimaa-ilmio.

Tilintarkastuslakia ollaan uudistamassa mahdollisesti jo 2016. Ter-vetullutta olisi, että valvonta otettaisiin Tivoilta ja siitä tulisi todellis-ta. Tarkastuksen tilaajalla olisi mahdollisuus oikeasti reklamoida huo-nosta työstä.

Kirjoitukseni faktat voi tarkistaa KHO:n päätöksestä 24.9.2014, tal-tio 2862, diaarionumero 169/2/14. ♦

Mikko Rämö

Isännöitsijä, toimitusjohtaja
Mesaani-Kiinteistöt Oy

**Huonosta
tilintarkastuksesta voi
menestyksellä valittaa vain,
kun tilintarkastaja on
syylistynyt suoranaiseen
rikokseen tai aiheuttanut
vahinkoa tarkastus-
kohteelleen?**



TOMI NUORITALO

IKÄ 31

KOULUTUS ravintola-alan koulutus

AMMATTI vuoroesimies

VUOKRANANTAJA vuodesta 2005

HARRASTUKSET

matkustelu, asuntosijoittaminen,
50-luvun omakotitalon tuunaus

Tyytyväinen vuokralainen tavoitteena

Tomi Nuoritalo ei käytä apunaan vuokranvälittäjää, sillä hän kokee tärkeäksi päästä itse valitsemaan vuokralainen.

TEKSTI: Mervi Ala-Prinkkilä KUVA: Tomi Nuoritalon kotialbumi

Mikä sai sinut ryhtymään vuokranantajaksi?

Minua kiinnostaa sijoittaminen juuri asuntojen kautta. Tasainen tuotto ja arvonnousu olivat myös asioita, jotka houkuttelivat ryhtymään asuntosijoittajaksi ja vuokranantajaksi.

Millä perusteilla olet vuokrakohteet valinnut?

Tärkein kriteeri on ollut sijainti, joka on hyvä olla lähellä omaa asuinpaikkaa, jolloin yhteydenpito ja käynnit huoneistossa sujuvat vaivattomasti. Myös huoneiston on pitänyt olla hyväkuntoinen, jotta välttyy remonttikuluilta heti alussa. Taloyhtiöissä suurimmat remontit ovat jo takanapain.

Millaisia kohteita omistat?

Yksiöitä pääkaupunkiseudulla.

Millaisia tavoitteita sinulla on asuntosijoittajana?

Vakaa tuotto sekä arvonnousu omistamistani huoneistoista. Hyvä, pysyvä ja tyytyväinen vuokralainen on myös tärkeä tavoite.

Millaisena koet asuntosijoittamisen muihin sijoitusmuotoihin verrattuna?

Varmasti se on työläämpää kuin esimerkiksi pörssiosakkeisiin sijoittaminen, mutta kun löytää hyvän kohteen ja vuokralaisen, niin itse pidän asuntosijoittamista sijoitusmuotona helppona ja vaivattomana.

Millaisissa tilanteissa olet kaivannut apua?

Joskus on vuokralainen jättänyt vuokria maksamatta, silloin olisin kaivannut apua ja tietoa mitä tehdä. Onneksi Suomen Vuokranantajat ry on tällöin auttanut ja heidän nettisivuilta löytyy paljon tarpeellista tietoa.

Terveisiä asuntosijoittamista harkitseville

Rohkeasti vain kokeilemaan vuokranantajan roolia! Sijoitusasuntoa hankkiessa kannattaa miettiä, asuisinko itse tässä kohteessa. Jos vastaus on kyllä, niin varmasti moni vuokralainenkin ihastuu asuntoon ja saat hyvän vuokralaisen. En ole koskaan käyttänyt vuokravälittäjää, koska pidän tärkeänä valita itse sopiva vuokralainen. ♦

traka



traka

ASSA ABLOY

ASSA ABLOY, the global leader
in door opening solutions

Traka21 on kustannustehokas ratkaisu avainhallintaan. Se tarjoaa edistyksellistä teknologiaa kompaktissa ja helppokäyttöisessä muodossa. Siihen voidaan liittää 21 avainta tai avainnippua. Hallinnointi on helppoa ja tapahtuu keskitetysti yhdessä paikassa. Kun käyttäjä tunnistautuu kaappiin, hänelle sillä hetkellä kuuluvat avaimet vapautuvat lukituksesta. Käytön jälkeen, esimerkiksi työvuoron tai tietyn tehtävän päättyessä, käyttäjä palauttaa avaimet takaisin paikalleen.



OTA YHTEYTTÄ JA KYSY LISÄÄ!

ABLOY-valtuutetut Traka21-partnerliikkeet • www.abloy.fi

Tekniset lisätiedot: tuotepäällikkö Harri Makkonen p. 040 502 3085 tai harri.makkonen@abloy.com

HANKI VIRALLINEN PÄTEVYYS, SUORITA TUTKINTO AEL:ssä

ISÄNNÖINNIN AMMATTITUTKINTO

Valmistava koulutus alkaa 5.5.2015, kesto n. 1,5 vuotta.

Tutkinto on tarkoitettu sinulle, joka olet toiminut jo muutaman vuoden isännöitsijänä, kiinteistöpäällikkönä, kiinteistösihteerinä tai kiinteistöalan kirjanpitäjänä ja sinulla on alan työpaikka.

Valmistavan koulutuksen ohjelmassa As. Oy:n

- hallinnon hoitaminen
- talouden hoitaminen
- teknisestä elinkaaresta huolehtiminen
- isännöinnin käyttäjäpalvelut ja viestintä.

Tutustu laajaan koulutustarjontaanamme AEL.fi/kiinteisto

- Kiinteistöpalvelujen perustutkinto, kiinteistönhoito, iltakoulutus
- Kylmäasentajan ammattitutkinto, päivä- tai iltakoulutus
- Lämpöpumpunkoulutus
- Putkiasentajan ammatti- ja erikoisammattitutkinto
- Talotekniikan perustutkinto, putkiasentaja

Lisätietoja

Johanna Girod, puh. 050 3827 084, johanna.girod@ael.fi

AEL.fi

KAARNATIE 4, 00410 HELSINKI
PUHELIN 09 530 71

Vuokranantajat: Kohtuuhintainen vuokrataso yksityistä asuntotarjontaa lisäämällä

Suomen Vuokranantajat ry:n mukaan kohtuuhintainen vuokrataso saavutetaan yksityistä asuntotarjontaa lisäämällä. Pelkästään valtion ja kuntien tuotannolla ei pystytä yksin ratkaisemaan kohtuuhintaisen asumisen ongelmaa, sillä kolmasosa kaikista vuokra-asunnoista on yksityisten vuokranantajien omistuksessa. Yli puolet yleisen asumistuen saajista asuu vapaarahoitteisessa asunnossa. Näin ollen yksityisten vuokranantajien merkitys pieni- ja keskituloisten asuntotarjonnassa on hyvin merkittävä. Kohtuuhintaisen vuokratason kannalta on erityisen tärkeää, että yksityisten vuokranantajien määrä kasvaisi etenkin kysytyillä alueilla. Tästä huolimatta viime vuosien verotukselliset ratkaisut ovat heikentäneet yksityisten vuokranantajien asemaa.

Kestävästi kohtuuhintainen vuokrataso saavutetaan kun tarjontaa on riittävästi kysyntään nähden joka segmentillä. Yksityisen vuokranannon houkuttelevuutta sijaituskohteena tulee vahvistaa järkevillä verotusratkaisuilla ja vuokranantoon sisältyvän riskin madaltamisella. Näin voidaan houkuttaa nykyistä laajamittaisemmin myös yksityistä pääomaa vuokra-asuntokantaa kasvattamaan.

-Keskittyminen pelkästään julkisesti tuetun tuotannon edistämiseen ei ole järkevää, sillä pelkästään 5 prosentin lisäys yksityiseen vuokra-asuntokantaan toisi markkinoille jopa 13.000 uutta vuokra-asuntoa, kommentoi Suomen Vuokranantajien toiminnanjohtaja **Mia Koro-Kanerva**.

Kiinteistön ylläpidon kustannukset ovat viime vuosina poikkeuksetta nousseet inflaatiota voimakkaammin. Valtio voi omilla toimillaan ja erityisesti verotuksellisilla ratkaisuillaan hillitä kustannusten kasvua. Tämä koskee esimerkiksi energiaverotusta ja kiinteistöverotusta.

-Se, että yksityisten vuokranantajien verotusta voimakkaasti kiristetään ja koko asuntojen ylläpitoon liittyvää verorasitusta kasvatetaan, uhkaa pudottaa pelistä ison porukan yksityisiä vuokranantajia, sanoo Mia Koro-Kanerva. ♦



Mikko Honkonen

Avattavat sillat palkittiin Vuoden Silta -kilpailussa

Vuoden Silta 2015-palkinnon sai Ylisoutajan silta Joensuusta ja kunniamaininnan korjattu porilainen Reposaaren läppäsilta.

Ylisoutajan silta perustuu vuonna 2011 Joensuun kaupungin ja RILin järjestämän insinöörिताitokilpailun voittaneeseen ehdotukseen "Swingi". Suunnittelija on WSP ja urakoitsija Kesälahden Maansiirto Oy. Kääntösilta on Pielisjoen suussa, kaupunkikuvan kannalta keskeisellä paikalla. Silta koostuu avattavasta osuudesta ja kiinteistä tulojanteista. Sillan kokonaispituus on 134 metriä ja hyötyleveys viisi metriä. Valaistus korostaa sillan arkkitehtuuria. Käsijohteisiin ja reunapalkkeihin integroidut ledit valaisevat sekä kulkupinnan että puisen julkisivun.

Tuomaristo totesi, että Ylisoutajan silta

päivittää perinteisen siltatyypin hienosti nykykaan. Suunnittelijan rohkeudesta kertoo sillan avaamisen toteuttaminen kääntyvänä siltana keskituen ympäri.

Kunniamaininnan saanut Reposaaren läppäsilta sijaitsee Levo-Reposaari maantielä ja on osa 122 metriä pitkää Reposaaren siltaa. Sillan päällysrakenne ja koneisto uusittiin. Korjaussuunnittelun teki Insinööritoimisto Pontek Oy.

Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL on jakanut Vuoden Silta -palkintoa vuodesta 2001. Tällä kertaa erityisteema oli oivaltavuus insinöörinäkökulmasta. ♦

ESPOOSSA NOPEAA NOUSUA, TURUSSA HIDASTA

Tilastokeskuksen julkaiseman vuokrien vuositilaston mukaan kaikkien vuokra-asuntojen vuokrat nousivat vuonna 2014 keskimäärin 3,2 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat koko maassa keskimäärin 3,3 prosenttia. Helsingissä niiden vuokrat kohosivat 4,9 prosenttia, Espoossa 6,8 ja Vantaalla 5,0 prosenttia. Tampereella nousu oli 3,2, Jyväskylässä 1,9, Lahdessa 2,8 prosenttia. Turussa vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat 1,9 prosenttia ja Kuopiossa 3,2 prosenttia.

Keskineliövuokra vapaarahoitteisessa asunnossa oli 12,84 euroa neliöltä koko maassa. Pääkaupunkiseudulla keskineliövuokra vapaarahoitteisessa asunnossa oli 16,82 euroa neliöltä ja muualla maassa 10,92 euroa neliöltä.

Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta vuokrien vuositilastosta. Tilasto perustuu työvoimatutkimuksen yhteydessä kerättävään haastatteluaineistoon ja Kansaneläkelaitoksen asumistukirekisterin tietoihin. Vuokratilastossa on mukana noin 270 000 vuokra-asuntoa.

OLYMPIA kisoiksi saamme kaiken hienoksi hyvissä ajoin, jos jo tänä vuonna alamme **MAALATA MARATONVAUHDILLA**



VÄRIT OSTETAAN PARHAITEN ERIKOISLIIKKEESTÄ SUOMEN VÄRI JA VERNISSATEHDAS OY ETELÄ ESPLANADINKATU 8.

SIVULIIKKEET: Joensuu, Kuopio, Lahti, Oulu, Pori, Tampere, Turku, Vaasa ja Viipuri.

Toibotamme
tänä koettelemusten Jouluna
Jumalan siunausta Puolustusvoimillemme
ja kaikille jäsenillemme uskoa ja luottamusta
Suomen kansan baloisaan tulevaisuuteen

Terästäkäämme tahtomme voittamaan kaikki ne vaikeudet, jotka vuoden 1940 aikana saattavat meitä kohdata.

SUOMEN ASUNTOKIINTEISTÖLIITTO. ASUNTOKIINTEISTÖ. ASUNTOKIINTEISTÖLIITON LÄMMÖNTARKKAILU. TALOKESKUS

Koettelemusten vuodet kerrataan Juhladiigissä

90-vuotias Suomen Kiinteistölehti julkaisee vuoden jokaisessa numerossa muistoja lehden vuosikymmeniltä. 1939 vaihtui olympiaisännyyden odotus sodan suruihin. 20-vuotias lehti näki 1945 jo toivonkipinöitäkin.

TEKSTI: **Jukka Siren**

Toukokuussa 1939 kertoi Asuntokiinteistö, kuten lehden nimi silloin kuului: "Olympian kisat saavat parhaillaan ihmeitä aikaan pääkaupungissamme. Sen sanan voimalla syntyy uusia julkisia rakennuksia ennen kaikkea urheilutarkoituksiin".

Seuraavalla aikeamalla lehti pohti väestönsuojelukysymyksiä. "Nykyiseen sodan käyntiin liittyy oleellisenä osana hyökkääjän yritys tuottaa tuhoa suorittamalla ilmapommituksia tuotantolaitoksia, liikenneverkoja, hallinto- ja asutuskeskuksia vastaan... Äskettäin on hallitus antanut Eduskunnalle esityksen Väestönsuojelulainiksi."

1945: laakson pohjalta taas ylös

Tammikuussa Asuntokiinteistö -lehti kertoi sosiaaliministeriön ehdottaneen vuokrantausveroa ja vuokrantausveroa. Vuokrantaus tarkoitti, että 1.1.1945 jälkeen valmistuneen asuinkiinteistön omistajalle korvattaisiin hoito- ja ylläpitokustannukset osittain vuokrantausavustuksen avulla. Varat siihen voisi ministeriön mielestä hankkia vuokrantausverolla. Sekä vuokranantajien että vuok-

ralaisten edustajat ilmoittivat vastustavansa veroa ja ehdottivat, että valtio myöntää varat avustuksiin.

Suomen Asuntokiinteistöliiton edustajat esittivät sisäministeri **Kaarlo Hillilälle** toivomuksen, että "muuttuneissa olosuhteissa tarpeettomaksi käyneet, kiinteistöjä koskevat väestönsuojelumääräykset kumottaisiin... Kun väestönsuojia on jouduttu sijoittamaan pesutupiin, varastosuoihin, tehdashuoneistoihin ja osittain myös asuinhuoneistoihin, olisi nämä tilat mahdollisimman pian vapautettava alkuperäisiin tarkoituksiinsa."

Liiton edustajat toivoivat myös, että kaupunkien rakennusjärjestyksiin olisi tehtävä lisäykset, jotka sallisivat ullakkohuoneiden rakentamisen.

Sosiaaliministeriö lähetti kaupunkien- ja kauppalanhallituksille ohjeen: "Pommituksien johdosta tuhoutuneita taloja korjattaessa olisi monesti mahdollisuuksia lisätä asuntotilaa rakentamalla korjattavaan rakennukseen samalla kertaa lisää yksi kerros. Sosiaaliministeriön tietämän mukaan olisivat lukuisat rakennuttajat tähän halukkaitakin". ♦



Pankki
vuokrankantajana

Sekä talojen hankkijat että vuokralaiset hyöttyvät siitä, että vuokrankanto tapahtuu pankin välityksellä. Vuokralainen pistäytyy pankissa maksamaan vuokransa eräpäivänsä mennessä hänelle itselleen sopivalla tavalla. Hankkijat taas säästyy vuokramaksujen vastuuvelvoitteelta ja rahojen säilyttämiseltä, vuokralaiset kun itse käyvät tallettamassa ne pankkiin.

YHDYS-PANKKI kantaa vuokria maksuttomasti kaikkien kiinteistöjen ja vie vastuuvelvoitteensa suoraan osittain omistajien hyväksi.

Ulkomaan vuokrankantajien muille — valitkaa talonne omaksi pankiksi!

Pohjoismaiden Yhdyspankki
Meen vanhin liike- ja talletuspankki.
Omat varat yli 1.000 milj. markkaa.

Vuonna 1945 oli ilmoituksissa jo optimismia.

KAKSOISNUMEROSSA 3-4 KERROTTIIN ULKOMAAN UUTISIA:

"Inflation peikko kummittelee jälleen monessa maassa. Viime maailmansodan jälkeen rahanarvon romahdus oli suurin Saksassa, ja niin siellä taitaa käydä tälläkin keralla... Kreikka on toistaiseksi ainoa maa, jossa valuutta käynnissä olevan sodan aikana on läpikäynyt täydellisen inflation ja joka sitten on saatu uudelleen vakautetuksi, joten kehitystä Kreikassa voinee selostaa eräänlaisena opettavana ja varoittavana esimerkkinä."

Suomen Kiinteistölehti julkaisi 90-vuotisjuhlan kunniaksi juhlanumeron Digilehdessä. Siihen on koottu parhaita paloja jokaiselta vuosikymmeneltä. Juhladiigi on kaikkien ilmaiseksi luettavissa osoitteessa <http://kiinteistolehti.kiinkust.onedu.fi/zine/33/cover>.

Taasko se yhtiövastike nousee!

Kevättä rinnassa ja yhtiökokousta odottaessa. Kokouskutsusta katsotaan ensimmäisenä nouseeko vastike. Muulla ei niin väliä?

TEKSTI: **Marika Sipilä**

Asunto-osakeyhtiölaki määrittelee tarkkaan, mitä menoja osakkailta perittävillä vastikkeilla voidaan kattaa. Yhtiövastike muodostuu yleensä erillisestä hoito- ja pääomavastikkeesta ja mahdollisista erillisvastikkeista, kuten vesivastikkeesta. Hoitovastike on tarkoitettu yhtiön juokseviin ylläpito- ja hoitomenoihin ja pääomavastike esimerkiksi peruskorjauksesta aiheutuviin pitkävaikutteisiin menoihin. Taloyhtiössä ei voi asua ilmaiseksi, vaikka asunnosta olisi ostaessa pulittanut pitkän pennin.

Vastikkeen maksaminen on osakkaan tärkein velvoite taloyhtiötä kohtaan. Vastikkeilla on tapana nousta, jos yleinen kulurakenne on kasvava. Koska yhtiön kustannukset katetaan pääosin vastikkeilla, tulisi niiden myös riittää näihin kuluihin. On taloyhtiöitä, joissa yhtiökokouksessa vuosittain annetaan hallitukselle vuoden aikana oikeus periä 1–2 ylimääräistä yhtiövastiketta, jos rahat eivät riitä kuluihin. Tätä oikeutta joudutaan usein käyttämään. Näin vastikkeet pysyvät lähes ennallaan ja taloyhtiö näyttää edulliselta asua. Mutta eihän tässä vastike vastaa todellista kustannusta.

Usein sanotaan, että vanhempi osakaskunta vastustaa eniten kulujen nousua ja suuria remonteja. Tämä ei ole ihme, jos osakkaat ovat 70–80-vuotiaita, joiden ainoa tulonlähde on kansaneläke ja mahdollinen leskeneläke. Juokseviin kuluihin käytettävä rahausuma on pieni ja siitäkin halutaan mielellään säästää pahan päivän varalle.

Erityisesti kerrostalojen ylläpitokustannukset ovat jo vuosikaudsia nousseet selkeästi nopeammin kuin käytettävissä olevat tulot. Ei ihme, jos osakkaista tuntuu, että vastike nousee taas. Silti talot kaipaavat – ei pelkästään ylläpitoa – vaan myös kunnostusta ja ajan tasalle saattamista. Talot rapistuvat, jos niitä pelkästään ylläpidetään. Tuonnemmaksi siirretty tai paloiksi leiketty iso remonti tulee ajan myötä todella kalliiksi. Kun odotetaan riittävän kauan, joudutaan turvautumaan hätäkorjaamiseen ja suunnitelmallisuus voidaan unohtaa. Tämän vaihtoehdon kustannuksiin on harvalla työssäkäyvälläkään varaa.

Alhainen yhtiövastike ei aina ole osoitus yhtiön hyvästä hoidosta ja vastuullisesta toiminnasta. Osakkaiden ja hallituksen tulee huolehtia, että yhtiö pysyy kunnossa myös pidemmällä tähtäimellä. Tämä edellyttää suunnitelmallisia ja oikein ajoitettuja korjaushankkeita ja jatkuvaa kunnossapitoa. Suunnitelmallisuus korjaamisessa ja talouden pidossa koituu suoraan osakkaiden eduksi. Suunnitelmallisen taloudenhoidon tavoitteena on pitää vastike tarkoituksenmukaisella ja vakaalla tasolla, silläkin riskillä, että sitä joudutaan joka vuosi hieman korottamaan.

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



Asuntotuotannon vilkastuminen on yhä "sateenkaaren tuolla puolen".

Asuntorakentajilla varovaiset odotukset

Vaimea kuluttajakysyntä pitää asuntorakentamisen hiljaisena tänäkin vuonna. Rakennusteollisuus RT:n helmikuisen asuntotuotantokyselyn mukaan vuokra-asuntojen urakointi yksityisille sijoittajille on noussut entistäkin suurempaan rooliin.

Rakennusteollisuus RT:n asuntotuottajat aloittivat viime vuonna yhteensä vajaan 9 200 rivi- ja kerrostaloasunnon rakennustyöt. Näistä 5 640 oli rakennusyhtiöiden omaa perustajaurakointia ja loput 3 515 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, jotka tehtiin niin sanottuina neuvottelu-urakoina.

Aloitusbäärä toteutui selvästi viime vuoden alun arvioita pienempänä ja jäi vielä runsaat 1 200 asuntoa siitä mitä syyskuussa ennakoitiin.

– Silmiinpistävää kyselyssä on, että markkinaehtoisien vuokra-asuntotuotannon osuus on noussut lähes 40 prosenttiin aloituksista ja sen ennakoidaan jopa kasvavan tänä vuonna. Koska asuntorahastot ostavat myös osan omaperusteisesta tuotannosta, rahastoille menee käytännössä puolet uusista asunnoista, Rakennusteollisuus RT:n pääekonomisti **Sami Pakarinen** toteaa.

Sijoittajien mielenkiinto asuntoihin on ollut jo pari viime vuotta korkealla vaihtoehtoisten sijoituskohteiden matalien tuottojen vuoksi.

Kyselyyn vastanneet yritykset arvioivat käynnistävänsä tänä vuonna 10 400 asunnon rakentamisen. Se on lähes 1 500 asuntoa vähemmän kuin viime helmikuussa ennakoitiin vuodeksi 2014. Heikentynyt suhdannekuva on siten madaltanut yritysten odotuksia entisestään. Luvut ovat arvioita ja markkinatilanteen muutokset vuoden kuluessa heittelevät Pakarisen mukaan toteutumaa usein suurestikin.

– Vaikka sijoittavat ovat täyttäneet asuntomarkkinoille syntyneitä tyhjiöitä, uusia asuntoja rakennetaan tarpeeseen nähden liian vähän. Tarjonta reagoi liian hitaasti kasvukeskuksissa kasvavaan kysyntään. Valtion tulee asuntopolitiikalla vastata kaupungistumiskehitykseen ja tehdä myös kuntien kanssa nykyistä enemmän yhteispeliä maapolitiikassa, Sami Pakarinen sanoo.

Rakennusteollisuus toteuttaa asuntotuotantokyselyn kolmesti vuodessa. Kysely kattaa Talonrakennusteollisuuden jäsenyritysten omaperusteisen asuntotuotannon sekä yksityisille rakennuttajille urakoidut vapaarahoitteiset vuokra-asunnot.

Kaikkiaan Suomessa aloitettiin viime vuonna noin 24 500 asunnon rakentaminen, ja määrä pysynee samalla tasolla tänä vuonna. Luvussa on mukana myös omakotitalot, valtion tukema vuokra-asuntotuotanto sekä muiden kuin RT:n jäsenyritysten vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto. ♦

ENERGY FOR LIFE

**PYYDÄ
TARJOUS!**



SUURET KIIINTEISTÖT - SUURET SÄÄSTÖT

Maalämpöpumpun avulla maaperään varastoitunutta aurinkoenergiaa voidaan käyttää kiinteistön lämmittämiseen ja saavuttaa todella suuria säästöjä lämmityskustannuksissa. Maalämpö on erinomainen ratkaisu suuriin kiinteistöihin, mm. kerros- ja rivitalot sekä liike- ja teollisuuskiinteistöt, joissa on myös suuri energiankulutus.

Ota rohkeasti yhteyttä. Me NIBellä autamme mielellään järjestelmän mitoituksessa sekä oikean ratkaisun valinnassa.





Asko Sirkiä

Katupöly kulkeutuu keuhkoputkiin asti

Hiekoitushiekka ja kuluva asfaltti muuttuvat talven aikana katupölyksi, jossa on mukana hiekkaa, asfalttipölyä ja rengaskumia.

Osa pölystä on niin hienojakoista, että kulkeutuu keuhkoputkiin asti. Allergia- ja astmaliitto ja Hengityслиitto korostavat, että katupöly on terveyshaitta kaikille, erityisesti lapsille sekä astmaa ja keuhkoahtaumatautia sairastaville.

– Talven aikana hiekoitushiekka kerääntyy teiden keskiviivoille ja reunoille. Siellä hiekoitus ei auta autoja eikä jalankulkijoita. Nämä olisivat hyviä kohtia aloittaa katujen puhdistus, jos hiekoitusta joudutaan vielä jättämään liukastumisen varalle jalkakäytävälle, **Tuula Syrjänen** Allergia- ja astmaliiton

ja Hengityслиiton sisäilma- ja korjausneuvonnasta toteaa.

– Katujen systemaattinen puhdistaminen on kaupungeissa tehokas tapa saada hiekoitushiekat pois. Kun puhdistusajankohdasta ilmoitetaan etukäteen liikennemerkein, autoilijat tietävät pysäköidä autosensa puhdistuksen ajaksi alueen ulkopuolelle.

Allergia- ja astmaliitto ja Hengityслиitto painottavat, että kadut tulisi puhdistaa mahdollisimman pian paikallisen säätilanteen ja keliolosuhteiden mukaan. Järjestöjen mukaan ihanteellisinta olisi saada hiekat pois,

kun lumet ovat sulaneet, mutta kadut vielä niin märät, etteivät ne pölyä.

Hengityssuojain on Suomessa vähän käytetty, tehokas apukeino katupölyltä suojaautumisessa. Kertakäyttöiset P2- ja P3-luokitellut suojaimet sopivat hyvin katupölyn suodattamiseen. Astmaa tai keuhkoahtaumatautia sairastavan olisi hyvä käyttää uloshengityssventtiilillä varustettua suojainta, koska venttiili helpottaa uloshengittämistä.

Ilmanlaadun voi tarkistaa internetistä osoitteessa www.ilmanlaatu.fi.



Suurten kattojen tekijä



www.katehuolto.fi • office@katehuolto.fi

Meille luontaisimmat bitumikattourakat tehdään teollisuus-, liike- ja julkisiin rakennuksiin - ylipäättään suuriin kattoihin.

Käytämme vesikatto- ja vedeneristystöissämme kotimaisia Katepal SBS-kumibitumikermejä. **Pyydä tarjous:**



KATEHUOLTO

HELSINKI 044 747 0023

TAMPERE (03) 3635 233

RAUMA 044 2106 720

LAHTI 040 834 5917



Kevään ajankohtaisseminaareja

- Talotekniikkasaneerauksen tilaaminen ja johtaminen – Case: Putkistosaneeraus 4.–5.5.2015 Helsinki
- Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen kiinteistöissä 4.–5.5.2015 Helsinki
- Kiinteistöjuridiikka 2015 5.5.2015 Helsinki
- Asumisneuvojapäivät / Kiinteistösihteeripäivät / Ammatti-isännöitsijapäivät 6.–7.5.2015 Tampere
- Vuokramarkkinat 2015 7.5.2015 Helsinki
- Kiinteistö- ja toimitilapalvelut 12.5.2015 Vantaa
- Asumisoikeusasunnot – tulevaisuuden näkymät ja rahoituksen haasteet 12.5.2015 Helsinki
- Vuokrataloyhtiöiden kirjanpitoapäivät 19.–20.5.2015 Helsinki
- Huoneenvuokralain perusteet ja käytäntöön soveltaminen asuinhuoneistojen osalta 21.5.2015 Helsinki
- Tehokkuutta huoneenvuokrastaavien perintään 27.5.2015 Helsinki
- Asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiön talousprosessi – keskeisten käsitteiden ymmärtäminen ja tulkinta 28.5.2015 Helsinki

Lisätietoja www.kiinko.fi



Kiinteistöalan Koulutuskeskus • Kiinteistöalan Koulutussäätiö

Colemont on nyt howden

Colemont Finland Oy



10  **JUHLAVUOSI**
We Know How
2005–2015

HELSINKI | TAMPERE | KOUVOLA
colemont@colemont.fi | www.colemont.fi



Jukka Siren

”Antennitaloyhtiöiden” on hyvä seurata sekä laintulkintoja että tekniikan kehitystä. Toisaalta uusista asioista saatetaan selvittää ongelmittakin.

Kuka välittää, jos on pakko maksaa?

Eduskunta hyväksyi 10.3. toisessa käsittelyssä hallituksen esityksen tekijänoikeuslain 25 ja 47 §:n muuttamisesta siten, että siirtovelvoitteen alaisesta edelleen lähettämisestä maksetaan tekijänoikeuskorvauksia. Lain on tarkoitus tulla voimaan tänä keväänä.

Siirtovelvoite eli ”must carry” tarkoittaa, että kaapelitelevisioverkossa verkkopalvelua tarjoavat ovat velvollisia välittämään verkossaan eräiden valtakunnallisten kanavien ohjelmia. Lainmuutos tuonee siten kaapeliverkon ylläpitäjille tekijänoikeusmaksuja sellaisten televisiokanavien uudelleenlähettämisestä, joita niiden kuitenkin on lain mukaan lähetettävä.

Yhteisantennilla varustetuille taloyhtiöille saattaa myös tulla lasku niistä antenniverkossa välitetyistä sisällöistä, joista tv-yhtiö ei ole jo maksanut oikeuksia. Taloudet, joilla on oma antenni, selviävät ilman lisälaskua.

Kaapeliverkon osalta lisälaskun maksaa operaattori – ja todennäköisesti siis lopulta asiakas. Yhteisantennilla varustetut taloyhtiöt voivat joutua konstikkaaseen tilanteeseen, jos uutta lakia luetaan piirulleen. Asunto-osakeyhtiölaki saattaa estää lisämaksun perimisen asukailta.

Lakimuutosta on perusteltu sillä että Euroopan komissio vaatii sitä tekijänoikeusdirektiivin perusteella. ♦

Näkyykö DVB-T2?

Useimmissa taloyhtiöissä, joissa antenniverkko on viime vuosina kunnostettu, kiinteistö on varustettu kanavakohdaisella, yhteisantennikelpoisella digi-TV-vahvistimella. Suomessa on kuitenkin todennäköisesti satoja taloyhtiöitä, joissa digiaikaan siirtymisen yhteydessä ei tehty antenniverkon saneerausta vaan muunnos QAM muotoon. Se mahdollisti kanavanippujen jakelun alemmilla taajuuksilla myös vanhoissa verkoissa.

YLE:n aloitettua teräväpiirtolähetykset DVB-T2 tekniikalla QAM-verkkotaloyhtiöissä ei ole kyetty katsomaan siirtovelvoitteen alaisia HD kanavia kuten YLE 1HD, YLE 2HD ja YLE FEM HD.

Toisaalta viestintävirasto on vuonna 2005 hyväksynyt QAM-järjestelmän yhdeksi digitalisointikeinoista. Sen avulla voitiin välittää silloiset digikanavat ongelmitta.

Antenniverkkotalojen asukkaat tarvitsevat uuden vastaanottimen tai digisovittimen, jos he haluavat katsoa T2-tekniikalla lähetettäviä tv-sisältöjä – ellei taloyhtiön laitteistoa uudisteta. ♦

Suomen Kiinteistölehti palaa näiden uutisten aihepiiriin.

**Katossa
reikä,
eikä!**



**Hämeen
Laaturemonttiin
voi luottaa:**

9000

**ja rapiat
toteutettua
kattoremonttia**

97 %

**taloyhtiö-
asiakkaistamme
suosittelee!**

100%

**aikataulussa
taloyhtiöiden
remonteissa**

1+1

**1 toimittaja ja
1 lasku, vasta
kun työ on tehty.**

**Lue asiakastarinoitamme
ja pyydä tarjous:
laaturemontti.fi**

**SUOMEN PARAS
REMPPIRYHMÄ
2012**



**Isännöinti-
liitto
KUMPPANI**

**RALA
Pätevyys**

**AAA
Kokonaan luotettava**



**HÄMEEN
LAATUREMONTTI**

Helsinki • Tampere • Turku • Oulu • Pori • Jyväskylä • Seinäjoki

Soita 03 3398 6722



**Nyt kodit
lämpiävät myös
nettivideoilla**

Tuotamme kaukolämpöä monin tavoin. Hyödynnämme muun muassa palvelinkeskusten tuottaman hukka-lämmön Espoossa. Lue lisää fortum.fi/palvelinkeskus

Next generation
energy company

Fortum

Vastikkeet nousevat ja vuokrat seuraavat?

Tilastokeskus, Vuokraturva Oy, Suomen Vuokranantajat ry ja Vuokralaiset VKL ry järjestivät tiedotustilaisuuden asuntojen vuokrien vuositilastosta ja ajankohtaisista tapahtumista asuntomarkkinoilla.

Tilastokeskuksen yliaktuaari **Martti Korhonen** esitteli yhteenvedon 2014 vuokrien vuositilastosta (ks. sivu 46)

Suomen Vuokranantajat ry:n toiminnan johtaja **Mia Koro-Kanerva** muistutti, ettei vastikkeen nousua aina pidä niellä pureskelematta. Taloyhtiön hoitokulut vievät keskimäärin noin kolmanneksen vuokratulosta. Vastikkeen nousun hillitseminen hillitsee myös vuokrien nousua. Energia muodostaa hoitokuluista yli kolmanneksen ainakin omalla tontilla sijaitsevilla taloilla. Käytön seurantaan ja tehostamiseen kannattaa investoida. Ylläpitokorjaukset, huolto, vakuutukset ja isännöintikin kannattaa kilpailuttaa säännönmukaisesti.

Vuokraturva Oy:n hallituksen puheenjohtaja **Timo Metsola** totesi, että pienistä vuokra-asunnoista on yhä kova pula. Esimerkiksi Helsingissä on noin 150 000 yhden hengen taloutta ja vuokra- ja omistusasuntoina yhteensä 65 000 yksiota.

Oulussa vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat nousseet muita suuria kaupunkia maltillisemmin. Tilaisuudessa syntyi jonkin verran keskustelua siitä johtuuko se Oulun kasvun hiipumisesta vai viisaasta asuntopolitiikasta. Vierailevan puhujan, Helsingin asuntoasioista vastaava apulaiskaupunginjohtaja **Anni Sinnemäen** mielestä Oulussa on kaavoituksessa tietoisesti kiinnitetty huomiota asiaan. ♦



Harmaata taloutta vastaan

Eduskunnan tarkastusvaliokunta teetti viime vuoden lopussa selvityksen, jossa arvioitiin miten harmaan talouden torjuntatoimenpiteet ovat onnistuneet. Eduskunta käsitteli mietintöä 11. maaliskuuta.

Valiokunnan mielestä on olennaista vaikiinnuttaa hyväksi havaitut käytännöt ja luoda torjuntastrategia, jota johdetaan nykyistä selvemmin valtioneuvoston yhteisenä toimintona. Huolimatta mittavista panostuksista harmaan talouden torjuntaan, tiedossa olevat tulokset ovat jääneet odotettua vähäisemmiksi.

Yksittäisistä toimenpiteistä onnistuneimmiksi ovat nousseet rakennusalan veronumero ja käännetty arvonlisäverovelvollisuus. Myös harmaan talouden selvitysyksikön työ on luonut paremmat edellytykset torjunnalle.

Viranomaisten yhteisen tilannekuvan

puuttuminen ja sitoutumattomuus yhteisiin päämääriin on valiokunnan mielestä tehnyt harmaan talouden torjunnasta hajanaista ja heikentänyt tuloksia. Monet kuluneen vaalikauden lopussa käynnistyneet hankkeet ovat kesken. Valiokunta painottaa, että harmaan talouden torjunnan tulee olla tehokasta ja oikea-aikaista. Torjuntatoimenpiteiden ei tule aiheuttaa rehellisesti toimiville yrityksille kohtuutonta hallinnollista taakkaa. Harmaan talouden torjunnassa voidaan käyttää myös uusia, lainsäädäntöä kevyemmin toteutettavia ratkaisuja.

Kansainvälisen veronkierron vastaisen toimintaohjelman osalta valiokunta pitää valitettavana, että toimintaohjelma on jäänyt kovin yleiselle tasolle ja konkreettiset tulokset toistaiseksi vähäisiksi. Harmaan talouden torjuntaohjelmaan tuleekin kytkeä kansainvälinen osuus, jolloin kansainvälisen veronkierron vastainen toiminta on selkeästi osana ohjelmaa.

Rakennusallalla on toteutettu merkittävä määrä lainsäädäntötoimenpiteitä ja kehitetty uusia sähköisiä menettelytapoja velvoitteiden hoitamiseksi. Käännetty arvonlisävero ja veronumero ovat tuoneet valtion kassaan arviolta 125 miljoonaa euroa vuodessa. Viime kesänä voimaan tullut ilmoitusvelvollisuus nostaa Verohallinnossa tarkempaan syyniin 6 000–10 000 havaintoa kuukausittain.

Tarkastusvaliokunta on kuitenkin huolissaan siitä, että nykyiset ja uudet harmaan talouden torjuntatoimenpiteet saattavat aiheuttaa kohtuutonta hallinnollista taakkaa rehellisesti toimiville yrityksille. Sen mielestä sähköisten palvelujen tehostamisella valvontaa voidaan tehostaa ja hallinnollista taakkaa vähentää. ♦

Tilaajavastuulaki uudistui

Eduskunta hyväksyi täysistunnossaan 5. maaliskuuta tilaajavastuulain muutosesityksen työelämä- ja tasa-arvovaliokunnan mietinnön mukaisena.

Alkuperäisessä hallituksen esityksessä vastuu lähetettyjen työntekijöiden todistuksista olisi jäänyt pelkästään ulkomaalaiselle työnantajalle. Sanktiona velvoitteen hoitamisesta olisi ollut sakkorangaistus, jonka periminen ulkomaalaiselta on

käytännössä mahdotonta.

Rakennusteollisuus RT toteaa, että verovelkarekisteri on ajatuksena hyvä, mutta sen toteutus on puutteellinen. RT pitää valitettavana sitä, että uudistuva tilaajavastuulaki sallii sopimuksen tekemisen sellaisen yrityksen kanssa, jolla on verovelkaa aina kymmeneen tuhanteen euroon saakka. Aiemmin verovelasta on aina pitänyt tehdä maksusuunnitelma Verohallinnon kanssa. ♦

Gårdsplanering är krävande

För varje prisbelönt gård finns en otrivsamt gård som ingen använder. Där finns lekplatser där ingen leker och bänkar som ingen sitter på samt stigar som är oframkomliga om man använder rollator. Vad är det som gått fel?

TEXT: **Dakota Lavento** FOTO: **Arkitektbyrå L&M Sievänen Oy**

En gårdsplanerare bör gestalta den byggda miljön som en helhet. Förutom jordmånens egenskaper, avrinnande av dagvatten, gårdsuppdelningen och växterna, bör planeraren känna till de lagar, förordningar och allmänna anvisningar som reglerar byggandet.

Landskapsarkitekt **Kaisa Niilo-Rämä** menar att det inte behövs några konstigheter för att skapa en trivsamt gård. Det som behövs är en lyckad kedja av beställning, planering, byggande och skötsel. Vid mer krävande objekt finns det emellertid skäl att konsultera t.ex. geo-, konstruktions- och belysningsplanerare.

– Krävande grundförhållande eller hög terrasseringskräver geoplanering. Trappor och stödmurar behöver ofta en konstruktionsplanerare, belysningen och kabeldragningen en

belysningsplanerare. Däckskonstruktioner av olika slag kräver ofta en expert som är insatt i vattenvård.

På markburna gårdar är det viktigt med god grundplanering och att göra en bra kartläggning. Att bevara stora träd och olika konstruktioner kräver också skild planering.

Samarbetet mellan olika planerare är särskilt viktigt då man planerar däckskonstruktioner på gården. Det är viktigt att försäkra sig om att kommunaltekniken och ventilationen fungerar.

Niilo-Rämä lyfter fram ett gott exempel i hur man kan använda däckskonstruktioner för att utnyttja dagvatten. I rädsla för fuktighetsproblem tar man inte vara på dem, även om man med god planering kunde utnyttja dem i bevattning av växter. ♦



En egen servicebok för gården

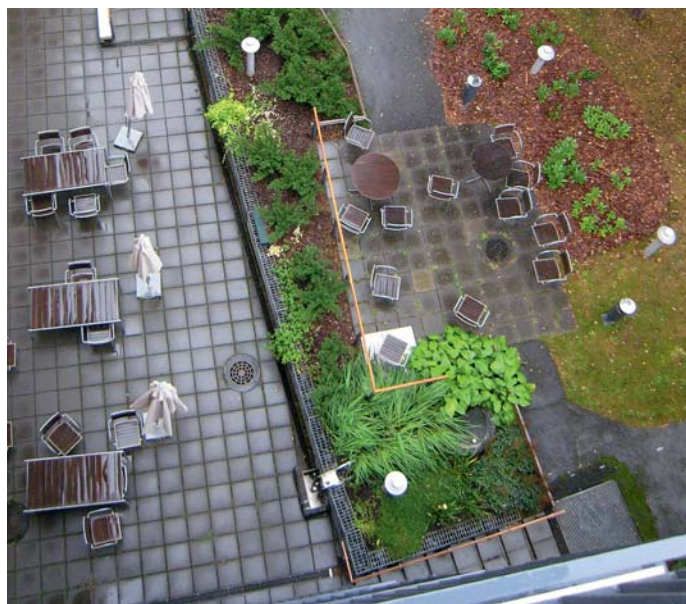
Ett erfaret proffs har utvecklat en servicebok för gården. Det lönar sig att ta den i användning för alla typer av gårdar.

TEXT OCH FOTO: **Sari Toikkanen**

De vardagliga sysslorna glöms ofta bort då flera personer sköter om gården, såsom många gånger sker i husbolag. Det finns en enkel lösning för glömskan: en servicebok för gården. Bilar och hus har redan en sådan. Varför skulle inte en gård också ha det?

Trädgårdsrådet **Esko Alm** har ytterligare utvecklat idén om gårdens servicebok. Han har bland annat grundat ett företag som heter Mellersta Finlands Trädgårdshjälp (fi. Keski-Suomen Puutarha-Apu) och sett hur gårdsinformation hjälper till i servicearbeten och hur man förverkligar dem.

– De underlättar i mångt och mycket. Man behöver inte gissa och man sparar in i kostnader. Gårdsdokumentation kan till och med ha ett dokumentariskt värde, åtminstone då man har tillgång till information från en längre period. ♦



DAGVATTEN

Dagvatten är avrinnande regn- och smältvatten som rinner på markytan andra byggda ytor. Då vattnet inte har möjlighet att avdunsta eller absorberas i marken, bildas dagvatten.

◀ Munksnäs hemmet i Helsingfors. Man kan gå obehindrat från den nedre terrassen till den övre och ut på gården.

På lånad häst

Allergi- och Astmaförbundet påminner om att sand och grus bör avlägsnas från gatorna genast då vädret tillåter det.

"Med hjälp av Alfred Nobels nitroglycerin öppnades stora möjligheter för Stockholms stadsplanerare."

Peter Källvik i boken *Nu Då!*, Ordalaget Bokförlag 2013.



ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI YKKÖSJURISTIENTEN KOMMENTOIMANA!



ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI – KOMMENTAARI

Tässä teoksessa asunto-osakeyhtiölaki käydään läpi pykälä pykälältä selittäen ja kommentoiden. Teksti on helppolukuista ja asioita havainnollistetaan vuoteen 2014 ulottuvan oikeustapaustieteen avulla. Tiedonhakua helpottavat kattava asiahakemisto ja oikeustapaushakemisto. Teos jakautuu kolmeen osaan.

- Osa I, lain luvut 1–5, tuotenro 614
- Osa II, lain luvut 6–11, tuotenro 615
- Osa III, lain luvut 12–29, tuotenro 616

3. painos, maaliskuu 2015, n. 1080 sivua
Saatavilla myös verkkokirjana!

**kaikki
osat yht.
180 €**
80 € / osa



**KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY**

TILAA: www.kiinkust.fi
puh. 075 757 8591

KIINTEISTÖNPIDON PALVELUHAKEMISTO

3/2015

ISÄNNÖINTI 1 KIINTEISTÖNHOITO 3

Palvelut

- Kiinteistönhoito ja siivouspalvelut

LAKIASIAT 4 LVISA ANTENNI JA TELE 4

PERUSPARANNUS 4

- Konsultointi

RAKENNUS- JA SANEERAUSPALVELUT 4

TURVALLISUUS 4

- Väestönsuojelu

TEKNINEN

KONSULTOINTI 4

TALOUS 6

AKA-Kiinteistöarvio



SUOMEN **Kiinteistölehti**

Isännöinti • Espoo



PYSY
RENTONA
JA
AVAA
AARRE.COM

EEH-Isännöinti

Pia Roth, Ukkohautentie 9, 02170 ESPOO
Puh. (09) 525 9980, pia.roth@eeh.fi,
www.eeh.fi



Isännöinti Leivonen Oy

Heikintori 3. krs, 02100 Espoo
ESPOO, MÄNTSÄLÄ, ASKOLA
Puh. 050 337 5770, www.leivonen.com

Isännöinti Taipale Eija Oy

Emil Halmeen Tie 1, 02780 Espoo
Puh. (09) 810 020,
taipale@kolumbus.fi
www.isannointitaipale.fi



Isännöitsijätöimisto Siljander Oy

Timo Toivio, Lökkisepänkuja 2 A,
02650 Espoo, P. (09) 5122 121
asiakaspalvelu@siljanderoy.fi
www.siljanderoy.fi



Matinkylän Huolto Oy

Mikko Peltokorpi
Gräsantörmä 2, 02200 ESPOO
Puh. (09) 804 631, www.matinkylanhuolto.fi
etunimi.sukunimi@matinkylanhuolto.fi



Olarin Huolto Oy

Kaisa Pekkala, Kuunkehrä 4 B
02210 ESPOO. Puh. 0207 505 400
etunimi.sukunimi@olarinhuolto.fi
www.olarinhuolto.fi



REALCO Oy

Kauppakaarre 1, 00700 Helsinki
Puh. 020 7438 340
etunimi.sukunimi@realco.fi, www.realco.fi



SKIPA Kiinteistöpalvelut Oy

Jukka Siltasalmi, Puh. (09) 859 881
Tuomarilantie 19, 02760 ESPOO
asiakaspalvelu@skipa.fi, www.skipa.fi



Tapiolan Lämpö Oy

Arto Huttunen, Kalevalantie 5,
02130 ESPOO. Puh. 0207 505 200
etunimi.sukunimi@tapiolanlampo.fi,
www.tapiolanlampo.fi



Helsinki

Aavatalo Oy

Taloyhtiöiden isännöintiä
Temppelikatku 13, 00100 Helsinki
Puh. 0400 810 140, www.aavatalo.fi

Isännöinti · Helsinki

aari
ISÄNNÖINTI

Aari Isännöinti Oy
Heikki Karttunen
Puh. 020 7340 820, info@aari.fi
www.aari.fi

HELSINKI • HÄMEENLINNA • LAHTI
JYVÄSKYLÄ • TAMPERE

ARVOISÄNNÖINTI
isännöintipalvelut · tekninen isännöinti · taloushallinto

**Ketjun tuoma edullisuus,
pienen toimiston hyvä palvelu**

Arvoisännöinti on pieni neljän toimiston ketju,
jonka kaikki isännöitsijät ovat
korjauksen ja kunnossapidon ammattilaisia.

PYYDÄ TARJOUS:

HELSINKI | LAHTI | ORIMATTILA | HÄMEENLINNA
tony.stenhammar@arvoisannointi.fi
044-517 3435
www.arvoisannointi.fi

Eiran Isännöitsijätoimisto Oy

Timo Hagner
Castreninkatu 8, 00530 HKI
www.2727350.fi

Estlander & Co. Oy Ab

Peter Estlander, AIT, KTM, Annankatu 25
00100 HELSINKI. Puh. 010 837 0800
info@estlander.fi, www.estlander.fi

Isännöitsijäkonttori Oy

Ilkka Laitinen AIT JET
Hitsaajankatu 9 A, 4 krs., 00810 HELSINKI
Snellmaninkatu 19-21, 00170 HELSINKI
etunimi@sukunimi@isannoitsijakonttori.fi
www.isannoitsijakonttori.fi

Isännöitsijäpalvelu Oy

Ari Kuosma AIT, Bulevardi 3 B 31
00120 HELSINKI. Puh. (09) 473 30201
www.isp.fi, ari.kuosma@isp.fi

JS-Audit Oy

Suominen Jouni, AIT, KTM,
Oritie 2, 01200 VANTAA.
Puh. 020 743 6602, 0400 202 001,
jouni.suominen@js-audit.fi, www.js-audit.fi

Kallion Isännöinti ja Tilitoimisto Oy

Petri Juustila, AIT, Kolmas linja 18,
00530 HELSINKI. Puh. 040347 7000,
info@kallionisannointi.fi, www.kallionisannointi.fi

Kiinteistöharmonia Oy

Palkkatilankatu 7 A, 00240 HELSINKI
Puh. 020 752 8441
asiakaspalvelu@kiiha.fi, www.kiiha.fi

Kurkimaen Huolto Oy

Veteraanikuja 1, 00940 Helsinki
p. 09 3424 0231, eeva.kukkonen@
kurkimaenhuolto.fi
www.kurkimaenhuolto.fi

LIV Isännöinti Oy

Kolmas Linja 28, 00530 HELSINKI
p. 010 8410 410, www.livisannointi.fi,
asiakaspalvelu@livisannointi.fi

Myllypuron Kiinteistöhuolto Oy

Kivensilmänkuja 2, 00920 HELSINKI.
Puh. (09) 3424 500,
ville.winter@myllypuron-kh-oy.fi,
www.myllypuron-kh-oy.fi

Raisiontie Lämpö Oy Ab

Raisiontie 4, 00280 HELSINKI
Puh. 09 477 3008
www.rtlloy.fi, konttori@rtlloy.fi

REALCO Oy

Kauppakaarre 1, 00700 HELSINKI
Kaisaniemenkatu 6 B 7. krs, 00100 HELSINKI
Puh. 020 7438 340
etunimi.sukunimi@realco.fi, www.realco.fi

Isännöitsijätoimisto Westersträhle & Co

Tom Siljamäki, isännöitsijä/disponent
Mikonkatu 22 D, 00100 Helsinki
tel. 09 170 041, tom.siljamaki@isw.fi

Jyväskylä

Jyväseudun Kiinteistöpaletti Oy

Tuija Kalliokoski, AIT,
Sepänkatu 14 B 14, 3 krs. 40720 JYVÄSKYLÄ.
Puh. 020 740 1760,
etunimi.sukunimi@jskipa.fi, www.jskipa.fi

Järvenpää

WinWin Isännöinti Oy

Kartanontie 12 LH 1, 04410 Järvenpää
p. 010 425 0190, winwin@winwin.fi
www.winwin.fi

Kerava

Keravan Kiinteistöpalvelu Oy

Paasikivenkatu 1 B, 04200 KERAVALA
p. 09 274 6510,
www.keravankiinteistopalvelu.fi

Kotka

Kotkan Isännöintipalvelu Oy

Juha Ranta, Naakantie 2 A, 48230 Kotka.
Puh. 044 735 5600,
juha.ranta@kotkanisp.fi, www.kotkanisp.fi

Päijät-Hämeen

Kiinteistö-Isännöinti Oy

Markku Jussila, AIT, Tuomo Teurokoski, AIT,
Vesijärvenkatu 8, 15100 LAHTI.
Puh. (03) 872 710,
isannointi@phki.fi, www.phki.fi

Mynämäki

Isännöinti Sajor Oy

Keskuskatu 24, 23100 MYNÄMÄKI
Puh. (02) 536 9664, www.isannointisajor.fi
sari.suojanen@isannointisajor.fi

Nokia

Pirkan Isännöintikeskus Oy

Mikko Niskanen, tj, vastaava isännöitsijä, AIT
JET, KIJÖ, Härkatie 5, 37100 NOKIA.
Puh. 0207 209 420,
Pyhäjärvenk. 5 A, 33200 TAMPERE.
Puh. 0207 209 410
mikko.niskanen@isannointikeskus.fi,
www.isannointikeskus.fi

Oulu

Isännöinti T. Lipponen

Nahkatehtaankatu 2, 90130 Oulu
p. 041 538 6349, www.isannointi-lipponen.fi
toimi.lipponen@isannointi-lipponen.fi

Isännöintipalvelu E. Suomela Oy

Janne Suomela, Vanhantullinkatu 2, 90100 Oulu
Puh 08 311 7331, www.isannointisuomela.fi
etunimi.sukunimi@isannointisuomela.fi

Isännöintipalvelu Heikki Lahti Oy

Rautatienkatu 34 C LH 6, 90100 Oulu
p. (08) 311 7106
www.hlahti.com

Oulun Isännöitsijätoimisto Oy

Mauri Niemelä, tj, AIT
Hallituskatu 29 A 13, 90100 OULU
p. 08 4152 5000, fax. 0207 189 889, www.oit.fi

Pori

Isännöinti- ja Tilipalvelu Porin Balanssi Ky

Antinkatu 15 A, 4. krs, 28100 PORI
Puh. 02 630 8500
etunimi.sukunimi@balanssi.name
www.balanssi.name

Raisio

Isännöintipalvelu Lehtiö Oy

RAISIO, TURKU, NAANTALI
Tasalanaukio 5, 21200 Raisio, p. 02 433 2000
info@isannointilehtiö.fi, www.isannointilehtiö.fi




SAKIPA

**RAKENNUTAMME JA
ISÄNNÖIMME
SATAKUNNASSA**

**www.sakipa.fi
02 6344 300**



**Sakipa
Isännöinti**

Rovaniemi

Lapin Isännöintikeskus Oy

Rovakatu 10, 96100 ROVANIEMI.
Puh. 0207 311 360, 0400 608 286
Mariankuja 6, 99130 Sirkka, Levi.
Ostoskuja 3, 99600 Sodankylä.
Kelotie 1, 99830 Saariselkä.
posti@lapinisannointikeskus.fi,
www.lapinisannointikeskus.fi

Salo

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

Tampere

Isännöintitoimisto Kiinteistöjuridia
Papinkatu 11, 33200 Tampere
Puh. 041 5255 258,
anssi.pakkanen@kiinteistojuridia.fi
www.kiinteistojuridia.fi

Pamis / Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti Oy

Tarmo Haukiranen, tj
Takoinkatu 15 B, 33540 TAMPERE.
Puh. (03) 447 500, fax: (03) 447 5099,
www.pamisoy.fi

Turku**Turun Isännöintikeskus Oy**

Kimmo Salo, AIT, Yliopistonkatu 37 B,
20100 TURKU. Puh. (02) 6517 2174
kimmo.salo@turunisanointikeskus.fi,
www.turunisanointikeskus.fi

Isännöinti-Saarto Oy

Pertti Satopää, Uudenmaankatu 6 a 1,
20500 TURKU. Puh. (02) 511 8500,
saartooy@isannointi-saarto.fi,
www.isannointi-saarto.fi

Tuusula

PR Isännöinti Oy
PL 6, 04301 Tuusula
p. 0400 501 709
pms@kolumbus.fi

Vaasa

JS-Isännöinti Oy
Karpinkatu 7 D 3, 65230 Vaasa
p. 050 411 2456, jari@jsisannointi.fi

Vantaa

Isännöintipalvelu Koivu Oy
Hakopolkku 2, 01360 VANTAA
Puh. (09) 8366 760,
www.ipkoivu.fi

Isännöinti Saarinen Oy
Aimo Saarinen, Louhijantie 2 B 35,
01610 VANTAA. Puh. (09) 530 86 132
aimo.saarinen@isannointisaarinen.fi,
info@isannointisaarinen.fi

JS-Audit Oy
Suominen Jouni, AIT, KTM,
Oritie 2, 01200 VANTAA.
Puh. 020 743 6602, 0400 202 001,
jouni.suominen@js-audit.fi, www.js-audit.fi

Kuudi
ISÄNNÖINTIÄ
VUODESTA
1990

Kuudi Oy
Hiekkaharjuntie 10
01300 VANTAA
Kuudi Oy
Taloisännöinti
Minervankatu 1
00100 HELSINKI
Espoon Kuudi Oy
Kivenhakkaajankuja 1
02650 Espoo
Hyvinkään Kuudi Oy
Uudenmaankatu 68 D
05830 Hyvinkää

p. 010 281 2320
isannointi@kuudi.fi | www.kuudi.fi

MTR-Isännöinti Oy

Neilikkatie 17
01300 Vantaa
www.mtr.fi

Myyrmaen Huolto Oy

Mika Lehtonen,
Ojahaanrinne 4, 01600 Vantaa, (09) 530 6140,
mika.lehtonen@myyрмаenhuolto.fi,
asiakaspalvelu@myyрмаenhuolto.fi,
www.myyрмаenhuolto.fi

REALCO Oy

Unikkotie 13, 01300 Vantaa
Puh. 020 7438 340
etunimi.sukunimi@realco.fi, www.realco.fi



REIM Group Oy Ltd on valtakunnallisesti toimiva asiakaspalveluhenkinen isännöinti- ja kiinteistönvälityskonserni. REIM Groupin ammattitaitoinen henkilökunta palvelee 12 paikkakunnalla taloyhtiöitä, rakennuttajia ja kiinteistöjen omistajia. Pääkonttorimme sijaitsee Lappeenrannassa. REIM Groupissa toimii yli 130 kiinteistöalan ammattilaista. Asiakaskohteita on yhteensä noin 36.000 kpl.



■ **REIM Group Oy (Real Estate Investment and Management) Ltd**
REIM Kiinteistövälitys Oy
Väinö Valveen katu 2
53900 Lappeenranta
p. 0207 438 420

■ **REIM Hämeenlinna Oy**
Hallituskatu 17 A,
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 Kymi Oy**
Lehtomäenkatu 12, 45160 Kouvola
p. 0207 438 500
Keskusaukio 1, 45700 Kuusankoski
p. 0207 438 510

■ **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**
Mikkelin Seudun Kiinteistö-
notariaatti
Nuijamiestenkatu 4, 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

YHTEISTOIMINTAYHTIÖT:

■ **EL-Express Oy Ltd**
Kipparinkatu 7,
53100 Lappeenranta
p. 0207 333 399

■ **REIM Kiinteistövälitys Oy**
Väinö Valveen katu 2
53900 Lappeenranta
p. 0207 438 410

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

KANSAINVÄLINEN TOIMINTA:

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

Isännöinnin Nykypäivää

HÄMEENLINNA • HEINOLA
• IMATRA • JOENSUU
KOUVOLA • KUUSANKOSKI
LAHTI • LAPPEENRANTA • MIKKELI
OULU • PORVOO • TAMPERE

www.reimgroup.com
etunimi.sukunimi@reimgroup.com

Kattojen ylläpito

TAKUUTIIVISTYKSET JA MAALAUKSET SERTIFIOITUJA ASENTAJIA

Uusimaa: Husetek Oy • www.husetek.fi
Hypehelsinki Oy • www.hypehelsinki.fi
JT-Kestokate Oy • www.jtkestokate.fi
KattoHoiva • www.kattohoiva.fi
Kattotyö Komi Oy • www.komi.net
Rästedts Bygg och Uthyrning Oy Ab • 040 514 5060
Uudenmaan Kattomaalaus ja -huolto Oy •
www.kattomaalausjahuolto.fi
Uudenmaan Peltityö Oy • www.uudenmaanpeltityo.fi
Pirkanmaa: Seal it! Pirkanmaan Pintatiivistys Oy •
www.pintatiivistys.fi
Varsinais-Suomi: AD-Talovaruste Oy •
www.adtalovaruste.fi
Soumen Peltipinta Oy • 040 509 1246
Tmi Jussi T. Nieminen • 040 745 2833
Turun Pelti- ja Eristys Oy • www.tpe.fi
Päijät-Häme: Suomen KattoCenter Oy •
www.kattocenter.fi
Kanta-Häme: Hattulan Rakennus ja Kattotyö •
www.rakennusmestariit.com
Kymenlaakso: Kouvolan Kattopalvelu Oy •
www.kouvolankattopalvelu.fi
Tmi Harjakainen • www.harjakainen.fi
Satakunta: Länsirakenne Oy • www.lansirakenne.fi
Etelä-Karjala: Lappeen Kouru Oy • www.vesivek.fi
Etelä-Savo: RV-Saneeraus Oy • www.rvsaneeraus.fi
Pohjois-Savo: Savon Rakennuspelti Ky •
www.savonrakennuspelti.fi
Keski-Suomi: Pelti-Lahti Oy • 03 555 5072
Rakennus- ja Pellitystyöt T. Hintikka Oy •
www.raksajopelti.fi
Etelä-Pohjanmaa: Pohjanmaan Asennusmestariit Oy •
www.asennusmestariit.fi
Pohjanmaa: Ab Byggnadsfirma Rönn Oy •
040 540 6416
Keski-Pohjanmaa: Vikströms Plåtslageri Ab Oy •
www.vikstroms.fi
Pohjois-Pohjanmaa: Ohutlevyverhouk Oy •
www.peltec.fi
Oulun Kattopalvelu Oy • www.oulunkattopalvelu.fi
Kainuu: Rakennus Nis-Ka Oy • www.rakennusniska.fi
Lappi: Kemin Pelti- ja Rautarakenne Oy • 016 263 100
LA-Kattohuolto Oy • www.la-kattohuolto.fi
Lapin Pro-Urakointijat Oy • 040 183 4884

JÄLLEENMYyjät:

Helsinki: Punavuoren Rauta Oy •
Pursimiehenkatu 4-6, 09 656 341
Espoo: Ruukki Express • Koskelontie 21, 020 592 1710
Vantaa: Pelti-Virte Oy • Tiilitie 12, 044 565 0087
Kuopio: Ruukki Express • Mestarininkatu 15, 020 593 8432
Oulunsalo: Oulun Kuorirakenne Oy •
Tettiläntie 16, 08 521 2460
Tampere: Ruukki Express • Viinikankatu 55, 020 593 0040
Turku: Virte-Metalli Oy • Kuornakatu 12, 02 275 1750

RoofTech
Pidempi Elinkaari Katoille

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



SUOMEN

Kiinteistölehti

Kiinteistöhoito, siivous

Koko Suomi

IKKUNANPESU.COM

* Ikkunoiden puhtaanapito palvelut sekä muut ikkuna-
huollot monipuolisin menetelmin ja ympärivuotisesti
Fenestrum Oy, Helsinki
puh. 020 786 6450 * info@ikkunanpesu.com

Pääkaupunkiseutu

Hakunilan Huolto Oy

Kannuskuja 2, 01200 Vantaa
p. 0207 792 300
info@hakunilanhuolto.fi,
www.hakunilanhuolto.fi

Kiinteistöhuolto Toivonen Oy

Kysy tarjouksemme kiinteistöhuollosta!
Tunnolliset siivoojat myös peruspesuihin ym!
p. 041 5138 798, Sakarinkatu 4, 00530 Helsinki
www.kiinteistohuoltotoivonen.com

Monessa Oy Siivouspalvelut

kari.rinnetmaki@monessa.fi
jari.rinnetmaki@monessa.fi
www.monessa.fi

Niilo Kuivalainen Oy

Hiidenkiukaantie 1 D 30, 00340 Helsinki
p. 0400 172 609
www.niilo.kuivalainen.eu

Heinola

Heinolan Huoltokeskus Oy

Kaivokatu 5-7, 18100 HEINOLA, p. 03 714 2020
hlanhuoltokeskus@phnet.fi
www.heinolanhuoltokeskus.fi

Oulu



Tuplaluuta

RAIKAS RATKAISU

Siivouspalvelut kiinteistöille.

Tupla-Luuta Oy

Gneissitie 22, 90620 Oulu
050 518 2408 | info@tuplaluuta.fi
www.tuplaluuta.fi

Turku

RH-Haka Kiinteistöhuolto

Stålarminckatu 12, 20810 Turku
p. 0400 522 567, rh-haka@pp.inet.fi
www.rh-haka.fi

Vaasa

Vaasan Talopalvelu Oy

Kirjastonkatu 14, 65100 Vaasa, p. 06 318 4100
malin.vainio@vaasantalopalvelu.fi,
www.vaasantalopalvelu.fi

Kiinteistöhoito – palvelut

FMC Laskentapalvelut

KUSTANNUSHALLINNAN ASIAANTUNTIJAPALVELUT

- Rakennushankkeiden budjettiarviot
- Vertailulaskelmat
- Tarkat kustannusarviot
- Rakennusriitojen selvitykset
- Laserkeilaus ja inventointimallinnus
- *Uutena palveluna:* Elinkaarikustannukset

KUIN OSA OMAA TIIMIÄSI
www.fmclaskentapalvelut.fi

Kiinteistöhoito – tuotteet

Helppokäyttöinen **ovella®** PyöräNoja PN-10

Viimeisintä uutta PyöräNojan kehityksessä:

KUMPARI ja JATKO- ELEMENTTI

Kumpare auttaa pyöräilijää
laittamaan pyöränsä oikein
telineeseen. Pyörä tulee
aina silloin keskelle
telinettä ja Jatko-Elementti-
lä saadaan teline jatkettua
kuinka pitkäksi halutaan.

www.ovella.fi
09-3877197
0400 421 677



Koukku pitää pyörän
pystyssä ja lukitsemis-
vaiheen aikana,
Joustava toimitus-
tila jättää riittävästi
kun pyörät eivät ole
kallallaan telineessä.

LVISA Antenni ja tele

• Ilmanvaihto

ESKon

Parannusta ilmanvaihtoon!

Painovoimainen iv-ratkaisu!

Mitattu testituloks 6-12 l/s



- Estää takaisinvirtauksen ulkoilmasta huoneistoon
- Kokoojakammiot räätälöityinä eri hormiryhmille
- Hormi-imurit myös erikseen
- Tehostaa huoneiston ilmanvaihtoa



Tilaukset ja tiedustelut:
Jenni Ekkala / Juha Jutila
puh. 09 8634 1653
jenni.ekkala@eskon.fi

ESKon Oy
Ajomiehentie 13
00390 Helsinki
www.eskon.fi

LVISA Antenni ja tele



MYynti JA ASENNUS

» ESPOO

Yhteisantennilaite Oy, TJ Risto Iitti
Hämäläistentie 4, 02780 ESPOO
p. 09 863 2055, päivystys 0400 444 563
yhteisantennilaite@co.inet.fi
www.yhteisantennilaite.fi

» ETELÄ-KARJALA / KYMENLAAKSO

Taavetin TV-palvelu
Honkakuja 8 B, 54500 TAAVETTI
Puh. 050 387 0080
risto.tikka@gmail.com

» HELSINKI

Antennimestarit Oy, Hernepellontie 15 G
00710 Helsinki, p. 09 796 528
snellman@antennimestarit.fi
www.antennimestarit.fi

» HUITTINEN

Sähköiike E.J. Lehto Oy
Loimijoen tie 4, 32700 HUITTINEN
p. 02 560 1640
asiakaspalvelu@ejlehto.fi, www.ejlehto.fi

» JUVA

RK-Antenni Ky
Kummunmäenkuja 3, 51900 JUVA
p. 0400 655 541, ANTENNI-ATK-VALOKUITU
rauno.kaila@rk-antenni.fi, www.rk-antenni.fi

» JYVÄSKYLÄ

Jyväskylän keskusantenni Oy
Tapionkatu 18, 40200 JYVÄSKYLÄ
p. 010 3232 680
myynti@keskusantenni.fi, www.keskusantenni.fi

» KARJAA

Ek-Automatic, Erkki Åsten
Elina Kurjenkatu 4, 10300 KARJAA
p. 019 233 060, päivystys 0400 817 550
erkki.asten@ek-automatic.com
www.ek-automatic.com

» KORPILAHTI

Korpilahden Radio- ja TV-huolto,
Pauli Lehtinen
Ikolantie 6, 41800 Korpilahti
p. 0400 319 031, jms.rtv@jippii.fi
www.korpilahdenradiojatvhuolto.fi

SATEELLIITTI- JA ANTENNILIITTO SANT ry

PL 55 (Harakantie 18 B), 02601 Espoo.
Puhelin: 09 547 610
e-mail: sant@sant.fi | www.sant.fi

Luotettavaa ja ammattitaitoista antennialan
palvelua satelliitti- ja antenniliiton jäseniltä

» KOUVOLA

Telekymi
Salpausselänkatu 56, 45100 KOUVOLA
p. 0400 550 942
telekymi@telekymi.fi
www.ttpalveluapu.fi

» KUOPIO

EkoAntenni Oy
Esko Nenonen
Ruisaumantie 19, 71800 SIILINJÄRVI
p. 0400 674 157
esko.nenonen@ekoantenni.fi
www.ekoantenni.fi

» SÄHKÖFINNE Oy

Itkonniemenkatu 19, 70500 KUOPIO
puh. 017 - 176 111,
Avoimma Ma-Pe 7.00-16.00
www.sahkofinne.fi
sahkofinne@sahkofinne.fi

» LAPPI JA POHJOIS-POHJANMAA

A&T Koivuniemi Ky
Aito antennitekniikan ammattilainen
lähes 20 vuoden kokemuksella.
p. 040 550 9309 / Tuomas, p. 0500 926 304 / Arto
koivuniemi.arto@suomi24.fi,
digivika@hotmail.com, www.digidigi.fi

» MIKKELI

Data-Antenni Vesala
Hiirolantie 15, 51520 Mikkeli
p. 0400 414512, mikko.vesala@data-antenni.fi
www.data-antenni.fi

» MÄNTTÄ-ÄÄNEKOSKI

Talassat Tmi
Laidunpolku 3, 35800 Mänttä
p. 040 557 3118
kari.talassalo@talassat.fi, www.talassat.fi

» ORIMATTILA

Exatell
Tuomikaari 4, 16300 Orimattila
p. 044 974 6648
mika.pihlajamaa@exatell.fi, www.exatell.fi

» PIRKANMAA

Digiantenni Toni Koskinen Oy
PIRKKALA
p. 0500 889 039
www.digiantenni.fi

JK Sähköari

Komunmutka 10, 34130 YLINEN
P. 045 128 2267
jk.sahkari@netti.fi, www.jksahkari.net

» PIRKKALA

Teletaito Ky, TJ Ilkka Jutila
Mantantie 8, 33950 PIRKKALA
p. 0400 731 076 tai 040 352 4424
teletaito@teletaito.fi, www.teletaito.fi

» SALON SEUTU

Angelniemen Antenni Oy
Kokkilantie 805, 25230 ANGELNIEMI
p. 040 591 3758
posti@angelniemenantenni.fi
www.angelniemenantenni.fi

» TAMPERE

Antenni J. Lammi Oy
Kalevan Puistotie 11, 33500 TAMPERE
p. 045 111 6565, info@antenni-lammi.fi
www.antenni-lammi.fi

» VANTAA

Antenniasennus Rajamäki Oy
Jäkkitie 19, 01300 VANTAA
p. 040 637 8899, Ari Rajamäki
info@antenniasennusrajamaki.fi
www.antenniasennusrajamaki.fi

» Satelnet Oy

Harjutie 15 B, 01390 Vantaa
P. 044 341 7735
Päivystys: ma-su klo 8-20
info@satelnet.fi

» Taloverkko Oy

Uranuksenkuja 2 A, 01480 VANTAA
p. 010 5482 810, päivystys 010 5482 810
taloverkko@taloverkko.fi, www.taloverkko.fi

VALMISTUS / MAAHANTUONTI /
TUKKUKAUPPA

» KOKO SUOMI

RF-Tuote Oy
Joensuunkatu 13, 24100 Salo
p. 02 736 6360
info@rf-tuote.fi, www.rf-tuote.fi

» HELSINKI

Laatuantenni
Rälssintie 4, 00720 Helsinki
p. 020 707 0300
www.laatuantenni.fi

» SEINÄJOKI

Anvia TV Oy
Yrittäjätie 15, 60100 Seinäjoki
p. 0207 420 136
info@anvia.fi, www.anvia.fi



Kokemusta ja tuoreinta tietoa

Kaikki juristimme ovat erikoistuneet kiinteistöalan juridiikkaan.

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

Asianajotoimisto
Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy
Eteläranta 12, 00130 Helsinki
puh. (09) 5860 750, www.kak-laki.fi



ONGELMAN RATKAISEMINEN
VAATII OSAAMISTA

**RAKENTAMISEN JA
YHTIÖOIKEUDEN
ASiantuntija**

Asianajotoimisto
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

Sähkösuunnittelu Tiainen Oy

Suunnittelu, töiden valvonta, kuntoselvitykset
Kasöörinkatu 4 E, 00520 HELSINKI
p. (09) 3290 6600, f. (09) 143 097,
pentti.tiainen@sahtiainen.fi, www.sahtiainen.fi

Rakennus- ja saneerauspalvelut

RIPAKO OY

- Konesaumakatot
- Kattoturvatuotteet
- Sadevesijärjestelmät
- Kaikki kiinteistöjen korjaustyöt

www.ripako.fi
Puh. 040 502 0242

Tekninen konsultointi

• Hyvinkää, Riihimäki, Hämeenlinna, Loppi

Tekira Oy

Hämeenkatu 9-15, 11100 RIIHIMÄKI
Puh. 040 900 8995
www.tekira.fi

Turvallisuus • Lukitusturvallisuus

LUKITUKSEN JA TURVASUOJAUKSEN ERIKOISLIIKE

- 24 h päivystävä lukkoliike • Avaimet • Lukot
- Kiinteistöjen lukitusuudistukset • Sarjoitukset
- Aukaisut • Helat • Ovipuhelinjärjestelmien huolto
- Turvaovet • Kassakaapit • Murtohälyttimet
- Videovalvonta • Turvasuojakalvot

Vaihde 0201 24 24 24
www.lukkokeskus.fi • www.turvaseppa.fi

@ILOQ

LUKKOSEPPÄ
24h

ALCOY
VALTIORETTU

LUKKOKESKUS
0400 24 24 24
Helsinki Espoo • Vantaa

Perusparannus • Konsultointi



Kokenut konsultti putki- remontin suunnitteluun

Suunnitteletko putkiremonttia? Kysy meiltä, mikä olisi paras tapa toteuttaa remontti taloyhtiössänne. Säästät aikaa, vaivaa ja rahaa!



Suunnittelusta valvontaan
www.teknoplan.fi / puh.09-56 559 210

Rekrytointipalvelut



REKRYVERKKO

Rekrytointipalvelut yrityksille ja työnhakijoille.

www.rekryverkko.fi



Löydät meidät myös
Facebookista, Twitteristä ja
YouTubeista

SUOMEN

Kiinteistölehti

Turvallisuus • Väestönsuojelu



**Hanki turvallisuusalan
ammattikirjat, opasteet ja
väestönsuojamateriaalit alan
johtavasta järjestöstä.**

Tutustu tuotteisiin:
verkkokauppa.spek.fi

Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK
www.spek.fi

Vahinkopalvelut

A-kuivaus Oy

Kimmo Puolakka, puh. 0400 418 939
kimmo.puolakka@a-kuivaus.fi
www.a-kuivaus.fi

Talous



AKA-KIINTEISTÖARVIO: luotettavuuden ja varmuuden edellytys

Luotettavan kiinteistöarvion perustana on auktorisoitu kiinteistöarvioija AKA. AKA-arviot tehdään maan parhaalla ammattitaidolla. Auktorisointijärjestelmä on vakiintunut kaikille kiinteistösektoreille: toimitiloihin, asuntoihin, maa- ja metsätaloustalouteen sekä kaikki osa-alueet kattavaan yleisauktorisointiin. Auktorisoidut arvioijat ovat läpäisseet vaativan kokeen, lisäksi edellytyksenä on useiden vuosien työkokemus. Osassa arvioinneista vaaditaan Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK).

YLEISAUKTORISOINTI:

ARVIOINTIKESKUS OY

P. 020 7411 050

www.arvointikeskus.fi

KIVIRANTA AULIKKI (KHK), Espoo
aulikki.kiviranta@arvointikeskus.fi

ORAMA ANTTI (KHK), Helsinki
antti.orama@arvointikeskus.fi

ÄIJÄLÄ MATTI

matti.aijala@arvointikeskus.fi

CATELLA PROPERTY OY

P. 010 5220 100

www.catella.fi

etunimi.sukunimi@catella.fi

LEHTONEN ARJA, johtaja, (KHK)

Koko Suomi

p. 0500 763 427

JONES LANG LASALLE

www.joneslanglasalle.fi

LEHTONEN TERO, Helsinki

p. 040 565 5389

tero.lehtonen@eu.jll.com

TIRKKONEN JARI, Helsinki

p. 0400 500 904

jari.tirkkonen@eu.jll.com

LKV KAUKO KOSKINEN OY

P. 09 351 1155

www.lkvkaukokoskinen.fi

KOSKINEN KAUKO (Y)(KHK)(A)(MM)

Helsinki, p. 040 5838 503

kauko.koskinen@lkvkaukokoskinen.fi

JÄRVINEN TARU (Y)(KHK), Espoo

p. 09 351 1155

taru.jarvinen@lkvkaukokoskinen.fi

NEWSEC VALUATION OY

P. 0207 420 400

www.newsec.fi

Seitsemän AKA-arvioijaa

ROVANIEMEN KOTIPESÄ OY

JUHA HAATAJA, AKA asunnot

Valtakatu 21, 96200 Rovaniemi

P. 050 4949 332

www.rovaniemenkotipesa.fi

MAA- JA METSÄTALOUS- AUKTORISOINTI:

ARVIOINTIKESKUS OY

P. 020 7411 064

www.arvointikeskus.fi

HAKOLA VESA, Oulu

vesa.hakola@arvointikeskus.fi

LÄNSI-SUOMEN METSÄTILAT OY LKV

www.metsatilat.fi/lsm

PUSA JUKKA, Sastamala

p. 0400 636 113, jukka.pusa@metsatilat.fi

VIERIKKA OIVA, Kuhmalahti

p. 040 580 3144, kuhmamhy@sci.fi

ASUNTOAUKTORISOINTI:

WWW.ASUNTOVERKKO.COM

SARLIN JARMO, Helsinki,

p. 0400 506 900

Ylinkerros Oy

jarmo.sarlin@ylinkerros.fi,

www.ylinkerros.fi

LEMENEN MARJA-LEENA, Helsinki

puh. 040 763 5415

Takio LKV

marjaleena.leminen@takio.com

www.takio.com

PENNANEN ESA-PEKKA LKV AKA, Vantaa,

p. 050 598 6611

Kiinteistömaailma / Myyrmäen Kodit Oy

esa-pekka.pennanen@kiinteistomaailma.fi

www.kiinteistomaailma.fi

TURUN SEUDUN OP-KIINTEISTÖKESKUS OY

www.opkk.fi/turku

Keskuskauppakamarin rekisteröimä
kiinteistönarvointiyhteisö

HELMINEN ARTO (KHK)

p. 0500 842 523

arto.helminen@op.fi

HONKA HANNELE (AKA asunnot)

p. 0500 833 591

hannele.honka@op.fi

KARHUJOKI SAMPO (KHK)

p. 043 822 2414

sampo.karhujoki@op.fi

MALMBERG PETRI (KHK)

p. 0400 260 150

petri.malmberg@op.fi

SIPILÄ MATTI (AKA maa- ja metsätalous)

p. 050 368 8769

matti.sipila@op.fi

TEIJULA ILKKA, (KHK)

p. 0400 786 640

ilkka.teijula@op.fi

Keskieurooppalaista tyyliä ikkunoihin

Pisla tuo markkinoille rullakaihtimien tuoteperheen, jonka värit ja yksityiskohdat tekevät ikkunoistakin katseenvangitsijan.

Country style -henkisessä *Aino*-rullakaihtimessa katse kiinnittyy kaihtimen valkoisessa alalaidassa olevaan, päävärin sävyiseen ruudulliseen rusettinauhaan. Harmaa-valkokuvioiden *Silvia* somisteena on alalaidan leikkaus. Hopeanväriset kannakkeet, metallinen ketju ja metallinen alatanko tekevät siitä helposti käsiteltävän ja ryhdikkään. Lähes täydellisesti pimentävän *Presto Day & Night* -rullakaihtimen alalista on muotoiltu siten, että kankaat kulkevat lähellä toisiaan limikkäin, minkä ansiosta huone pimenee tehokkaasti. Sekä sisätiloihin että esimerkiksi lasitetulle parvekkeelle sopivan *Presto Screen* -kaihtimen kangas siivilöi valoa ja heijastaa tehokkaasti lämpöä ulospäin (jopa 95–97 %) aurinkoisella säällä. Materiaali antaa myös tehokkaan näkösuojan: sen läpi näkee ulos, mutta ulkoa ei nähdä sisään.

www.pisla.fi

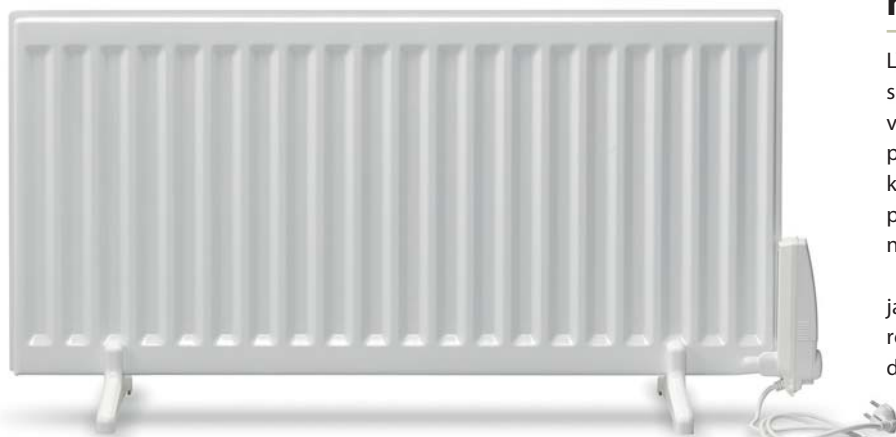


Lisälämpöä helposti ja nopeasti

LVI:n valmistama Kaba on siirrettävä, helppokäyttöisellä lämpötilansäätimellä varustettu lämmitin, joka voidaan sijoittaa paikkaan, missä tarvitaan lisälämpöä. Lämmitin on täytetty ympäristöystävällisellä kasviöljyllä, joten se antaa miellyttävää, tasaista lämpöä. Se ei myöskään aiheuta pölynkärä tai heikennä sisäilman laatua.

Kaban toimitukseen kuuluu pistotulppa, kaapeli ja jalat, joten sitä voidaan myös käyttää yhtenä siirrettävänä yksikkönä. Seinäasennusta varten se voidaan tilata myös seinätelineellä varustettuna. Se sopii lisälämmittimeksi myös harvemmin käytettyihin tiloihin, kuten autotalliin ja askarteluhuoneeseen.

www.lviprodukt.fi



Keväistä ilmettä kotiin

Pehmeät pastellisävyt, kukat ja köynnökset yhdistävät Boråstapeterin kahta uutuusmallistoa.

Arjen kauneudesta ammentavassa *Everyday Life* -mallistossa nähdään akvarellimaisia kukkia ja köynnöksiä, denim-kuoseja, graafista leikkelyä ja Art deco -vaikutteita. Värimaailmassa korostuvat pehmeät, rauhoittavat pastellivärit sekä sinisen, harmaan ja beigein sävyt. Mallistossa on 12 erilaista kuosia, joista jokaisesta on tarjolla useampi sävyvaihtoehto. Boråstapeterin kaikilla EasyUp-tapeteilla on erittäin hyvä valon- ja pesunkesto.

Falsterbo II -mallistossa Pohjoisen kesän valoisuus ja niittyjen kukat, keittiöruudut, raidat ja valkoiseksi maalattu puulankku nousevat esiin kuoseissa. Yleissävyltään vaaleassa mallistossa on mukana kolme näyttävää, mustapohjaista kukkakuosia rohkeille sisustajille. Muuten klassisten tapettien sävyt ovat kesäisen keveitä: vaaleaa sinistä ja vihreää, beigeä, harmaata, valkoista sekä häivähdys punaista. Erilaisia kuoseja on yhteensä 14, joista useimpia on saatavana 2–5 eri sävyssä.

www.varisilma.fi





Turvallisesti huipulla

LUX-top®-putoamissuojajärjestelmät ovat valmistettu ruostumattomasta teräksestä ja suunniteltu kestäämään koko kiinteistön elinkaaren ajan.

Ylitsekuljettava RST Vaijerijärjestelmä mahdollistaa jopa kymmenen henkilön turvavaljaiden köysien samanaikaisen ankkuroimisen ja vapaan liikkumisen katon huoltoalueille.

Vaijerijärjestelmän voi asentaa kaikille eri kattotyypeille: tasakatoille eri alustoilla, konesaumakatoille ja tiilikatoille.

www.rooftech.fi



Saunasta raikkaan valkoinen

Saunan puupintojen käsittelyyn tarkoitettu Satu Saunavaha on Teknosin täsmätuote saunan kokonaisvaltaiseen huoltamiseen ja suojaamiseen. Katto- ja seinäpaneelien sekä lauteiden käsitteleminen vesiohenteista luonnonvahaa sisältävällä vahalla on helppoa. Vaha muodostaa likaa ja vettä hylkivän, mutta hengittävän pinnan saunan puu- ja hirsipinnoille.

Sadusta on saatavilla puun omaa värisävyä kauniisti syventävän värittömän vahan lisäksi kuultosävyt harmaa ja valkoinen.

www.teknos.fi



KIINTEISTÖALAN LUOTETTAVAT KUMPPANIT



COLEMONT



HYPO





Samuli
Hellemaa



Jenni
Rahkonen



Harri
Joki



Juuso
Hietanen



Mika
Kovanen



Santeri
Sirén



Tommi
Aarnio



Tommi
Sahi

Consti Talotekniikka

Mikko Leino on nimitetty projektipäälliköksi 1.10.2014.

Sari Paavilainen on nimitetty toimistoassistentiksi 28.10.2014.

Elmer Numanovic on nimitetty työnjohtajaksi 1.12.2014.

Heikki Kinnari on nimitetty työnjohtajaksi 10.12.2014.

Aurora Jääskeläinen on nimitetty palvelusinsinööriksi 12.1.2015.

Jaakko Suomela on nimitetty asiakkuuspäälliköksi 7.1.2015.

Mikko Hiipakka on nimitetty LVI-projektipäälliköksi 5.1.2015.

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

Marina Furuholm on nimetty lakimieheksi 1.4.2015 alkaen.

Molok Oy

Samuli Hellemaa on nimitetty projektipäälliköksi 29.10.2014 alkaen.

Jenni Rahkonen on nimitetty tutkimusinsinööriksi 2.3.2015 alkaen.

Harri Joki on nimitetty tuotantoinsinööriksi 16.3.2015 alkaen.

Datscha Oy

Markus Malamo aloitti Suomen maajohtajana marraskuussa 2014.

NCC Rakennus Oy

Juuso Hietanen on nimitetty NCC-konsernin Asuminen-liiketoimintayksikön uudeksi Suomen maajohtajaksi. Hän aloitti tehtävänsä 5.1.2015.

Projectus Team Oy

Elinkaariyksikön päälliköksi on 1.1.2015 alkaen nimitetty insinööri (AMK) **Mika Kovanen**.

Elinkaariyksikön johtavaksi elinkaariasiantuntijaksi on 7.1.2015 alkaen nimitetty DI **Santeri Sirén**.

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy

Esko Salonen on 27.1.2015 alkaen nimitetty varatoimitusjohtajaksi.

SOL Palvelut Oy / monipalveluiden myynti

Pasi Perkiömäki on nimitetty 1.11.2014 alkaen myyntipäälliköksi Hämeen alueelle.

Karri Järvinen on nimitetty

9.12.2014 alkaen aluemyyntijohtajaksi Pohjois-Satakunnan, Pirkanmaan, Jyväskylän, Päijät-Hämeen, Hämeenlinnan alueen, Etelä-Savon ja Etelä-Karjalan alueelle.

Kari Liesivesi on nimitetty aluemyyntijohtajaksi 1.1.2015 alkaen Etelä-Suomen ja Turun alueelle.

Kirsi Karhu on nimitetty asiakkuusjohtajaksi 21.1.2015 alkaen alueena koko Suomi.

Hoivatilat Oy

KTM, KHT **Tommi Aarnio** on aloittanut talousjohtajana 2.2.2015 alkaen.

Tommi Sahi on aloittanut Etelä-Suomen rakennuttajapäällikkönä Helsingin yksikössä 12.1.2015.

Seuraava Suomen Kiinteistölehti ilmestyy 14.4.

Huhtikuun Kiinteistölehdessä kerrotaan muun muassa osakkaiden keittiöremonteista taloyhtiön putkistosaneerauksen yhteydessä, paloturvallisuuden uusista apuvälineistä sekä taloyhtiön hankkeiden asiakirjoista ja rahoituksesta.

HISTORIALLISEN HUIKEA TARJOUS 90-VUOTIALTA!

Taloyhtiöpäättäjien luotettava neuvonantaja juhlii tänä vuonna 90-vuotista taivaltaan. Sen kunniaksi lehti tekee huipputarjouksen.

Tilaa nyt taloyhtiöiden oma lehti täksi vuodeksi kaikille hallituksen jäsenille uskomattoman edullisesti yhteishintaan:

90 €!*

Tilaukset: marjo.parkkinen@kiinteistolehti.fi. Tilaukseen maininta *Juhlavuosi*.

* 2015 90 e (max 5 lehteä), 2016 180 e (max 5 lehteä), 2017-> normaali kestotilaushinta.



Alkuperäinen ja aito kotimainen City® nyt Lehtovuorelta.

Marraskuussa 2014 tapahtuneen liike-
toimintakaupan johdosta City® -roska-
korien myynti siirtyi L&T:ltä Lehtovuori
Oy:lle. Tuotteiden valmistus jatkuu

edelleen ylöjärveläisessä Arvemet Oy:s-
sä - jo kolmatta vuosikymmentä. Lehto-
vuori Oy on Arvemetin tytäryhtiö.

Tutut City® -roskakorit valmistetaan
ensiluokkaisista kotimaisista raken-
neteräsladuista. Alkuperäisiin City®
-roskakoreihin saatavilla varaosia käy-
tössä kuluville osille tai jopa täysi elin-
kaarihuolto uudella pintakäsittelyllä.



Lehtovuorelta

- Kattava valikoima
- Varaosat ja huollettavuus
- Korkea laatu
- Pintakäsittelyvaihtoehdot
- Räätelöidyt ratkaisut
- Luotettavat toimitukset
- Verkkokauppa

Meiltä saat kattavan valikoiman
elinympäristötuotteita saman, suo-
malaisen katon alta luotettavasti.
Kalusteisiin on vakiona saatavilla
useita pintakäsittelyvaihtoehtoja,
lisäksi voimme toimittaa räätelöidyt
ratkaisut kohteen tarpeisiin. Huol-
lettavuus on tuotteidemme kes-
keinen ominaisuus ja varaosat ovat
helposti saatavilla. Nyt voit tutustua
valikoimaan ja ostaa tuotteitamme
myös suoraan verkosta;

www.lehtovuori.fi



Penkit ja pöydät

Laaja valikoima kestäviä ja tyylikkäitä
penkkejä, pöytiä ja tuoleja sisä- ja
ulkokäyttöön hyvillä muokattavuus-
ominaisuuksilla.



Modul

Modulaarisilla jäteastiasuojilla tyylik-
kät ja kompaktit jätteiden keräys-
pisteet asuintalojen ja kiinteistöjen
piha-alueille.



Polkupyörätelineet

Klassiset ja modernit vaihtoehdot
useilla pintakäsittelyvaihtoehtoilla.
Yhden pyörän telineistä pyörä-aita-
ratkaisuihin.



Roskakorit- ja tuhkakupit

Monipuolinen valikoima, turvallisia ja
helposti käytettäviä astioita hyvillä
huollettavuus- ja muokattavuusomi-
naisuuksilla.

KAIKKEA EI TARVITSE TEHDÄ ITSE.

Anna DNA Welho Taloyhtiökumppanin päivittää
taloyhtiölaajakaistanne nykypäivän ja tulevaisuuden tarpeisiin.

DNA WELHOLLA ON SUOMEN
TYYTYVÄISIMMÄT
KIINTEÄN LAAJAKAISTAN
ASIAKKAAT!

**PYYDÄ TARJOUS
HELPOSTI OSOITTEESSA:
DNA.FI/TALOYHTIOKUMPPANI**

Isännöitsijä, helpota arkeasi ja katso mitä kaikkea DNA Welho Taloyhtiökumppanuus tarjoaa:

- Oman paikallisen yhteyshenkilön DNA Kaapeliverkon alueilla
- Asennus- ja huoltopalvelut nopeasti ja vaivatta
- Taloyhtiöiden laajakaista- ja kaapeli-tv-palvelut vuosikymmenten kokemuksella
- Oman Taloyhtiöpalvelun – yksilöllinen palvelukonsepti isännöitsijälle
- Tutkitusti Suomen tyytyväisimpiä kiinteän laajakaistan käyttäjiä*
- Asukkaalle: lisää valinnanvapautta ja viihtyvyyttä; huoneisto-kohtaiset laajakaistanopeudet ja valtava viihdetarjonta

Lue lisää: dna.fi/taloyhtiokumppani
tai ota yhteyttä: taloyhtiomyynti@dna.fi

*EPSI Rating -tutkimus 2014. Kiinteän laajakaistan kuluttaja-asiakkaat.

