

Kiinteistölehti

# UUSIMAA

1/2020

*Tuhansia neuvontapuheluita vuodessa*

**ASIAANTUNTEMUSTA  
TARVITAAN AINA**

Airbnb saa suitset  
pääkaupunki-  
seudulla

Ammattilainen saa  
yhtiökokouksen  
sujumaan

Energia-  
avustukset  
nyt haettavissa

Moi!  
Muista tutustua  
tähän uuteen  
jäsenlehteen 😊  
Katso sivu 3.



KIINTEISTÖLIITTO  
Uusimaa

# Palveluksessanne Kiinteistöliitto Uusimaa

Autamme jäsenyhtiöitä taloyhtiöön liittyvissä juridiikan ja tekniikan kysymyksissä. Neuvomme ja koulutamme hallituksia sekä isännöitsijöitä. Tarjoamme apua myös erilaisiin riitatilanteisiin ja kokouksiin.

Epäselvissä tilanteissa kannattaa aina kysyä ennen päätöksentekoa. Lähes kaikkiin arjen haasteisiin on joku toinen jäsenemme jo aiemmin törmännyt. Siksi saat meiltä laki- ja tekniikkavastausten lisäksi myös hyväksi todettua kokemustietoa.



KUVA: Erkka Malkevaara

Puhelinneuvonta jäsenille:

**09 1667 6333**

Tutustu jäsenpalveluihin [www.ukl.fi](http://www.ukl.fi)

## Uusi jäsenlehti - ole hyvä!

Hyvä lukija. Luet tätä lehteä, koska edustat Kiinteistöliitto Uusimaan jäsentä tai kenties tulevaa sellaista. Olen yhdistyksemme puolesta iloinen voidessamme tarjota neljä kertaa vuodessa paikallisempaa näkökulmaa ja tietoa taloyhtiöiden avuksi.

Toimistomme palvelee yli 11 000 jäsenyhtiötä innolla ja ammattitaidolla. Tukenamme on myös valtakunnallisen Suomen Kiinteistöliiton resurssit ja osaaminen. Yhteisenä päämääränä meillä on auttaa jäsenyhtiöidemme hallituksia ja isännöitsijöitä pitkäjänteiseen ja suunnitelmalliseen huolenpitoon taloyhtiöstä. Haasteita tehtävissä kyllä riittää. Uudemmissa kiinteistöissä takuu- ja muita virhekorjauksia, vanhemmissa peruskorjauksia linjasaneerauksista julkisivu- ja energiaremontteihin.

Pitkäjänteisyys tarkoittaa sitä, että vältetään lyhytnäköisiä ratkaisuja. Jos lyhytaikainen säästäminen käy pitkällä aikavälillä kalliiksi, säästämiseen ei pidä ryhtyä. Tai jos jokin investointi juuri nyt tuntuu kalliilta, arvioidaan sen merkitys pitkässä juoksussa ja edetään päätökseen, jos investoinnille on hyvät perusteet pidemmässä tarkastelussa. Näitä periaatekeskusteluja käydään usein yhtiökokouksissa, joiden aika taas lähestyy. Yhtiökokouksen valmisteluun ja kokouksen sujuvaan läpiviintiin löydät tästä lehdestä hyviä vinkkejä. Samoin erilaisten korjausavustusten hyödyntämisestä. Avustuksia on saatavissa vaikkapa energiaremontteihin, jälkiasennushisseihin ja sähköautojen latauspisteisiin.

Kunnossapito ei ole nollasummapeliä. Tarpeellisen korjauksen siirtäminen voi vuosien kuluessa tulla mak samaan huomattavasti enemmän kuin korjaaminen heti, koska väliaikana mahdolliset vauriot lisääntyvät ja usein paikkokorjauksiin kuluu paljon rahaa. Silti perusongelma

pysyy ja pahenee. Korjaus-  
tarve voi kasvaa ja usein  
myös korjaaminen hanka-  
loitua. Odotellessa rahaa  
kuluu kuitenkin pakollisiin  
ja kiireen vuoksi kalliisiin,  
mutta lyhytaikaiseksi jääviin  
hätkäkorjauksiin. Esimerkkejä  
näistä riskeistä voi hakea  
vaikkapa putkisto- ja katto-  
korjausten siirtämisestä.

Taloyhtiö on osakkaiden  
omistama. Osakkaat ja  
hallitukset vaihtuvat yhtiön  
elinkaaren aikana. Sen  
vuoksi olisi hyvä kirkastaa  
kullekin yhtiölle sen pysyvät  
tavoitteet. Suosittelemme  
listalle ainakin ennakoita-  
vuutta ja oikeaan aikaan  
tehtyjä välttämättömiä huolto- ja korjaustoimia. Käy-  
tännössä tämä tarkoittaa yhtiön johdon eli isännöitsijän  
ja hallituksen kartalla pysymistä. Tässä apuna ovat hyvin  
tehdyt PTS, kunnossapitotarveselvitys ja niihin liittyvän  
talouden suunnittelu. Hyvä tavoite on tuleviin korjauk-  
siin varautuminen myös taloudellisesti.

Antoisia lukuhetkiä uuden lehtemme parissa. Muista  
antaa meille myös palautetta osoitteessa ukl.fi.

**Mika Heikkilä**  
toiminnanjohtaja  
Kiinteistöliitto Uusimaa



KUVA: Rousi Visions

### Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.

Painopaikka: **punamusta**

Aikakauslehtien Liiton Jäsen  
Kannen kuva: Bigstock



**Julkaisijat** Kiinteistöliitto Uusimaa

**Kustantaja** Kiinteistöalan Kustannus Oy

**Päätoimittaja** Mika Heikkilä

**Toimituspäällikkö** Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi

**Taitto** Graafinen palvelu Lippo

**Ilmoitusmyynti** Janne Murtomaa / Media Bookers, 050 377 0333, janne.murtomaa@mediabookers.fi

**Ilmoitusaineistot** kiinteistolehti@kiinteistolehti.fi

**Osoitteenmuutokset** uusimaa@ukl.fi

**Osoitelähde** Suomen Kiinteistölehden tilaajarekisteri.  
Tietosuojaseloste: [www.kiinkust.fi/tietosuojaseloste](http://www.kiinkust.fi/tietosuojaseloste).





# Kiinteistölehti UUSIMAA

## SISÄLLYSLUETTELO 1/2020

### PÄÄKIRJOITUS

3 Pitkäaikaista päätöksentekoa

### AJASSA

4 Ajankohtaista alueelta

### ARTIKKELIT

10 Taloyhtiölainat kuriin

12 Ammattimaisen puheenjohtajan vinkit yhtiökokoukseen

14 Asiantuntija-apua tarvitaan aina

20 Airbnb-vuokraus tarkempaan valvontaan

### 23 NEUVONNASTA KYSYTTYÄ

### 24 LAKI JA OIKEUS

Vastikerästeihin on kaksi keinoa

### 26 KOLUMNI

Arto Kemppainen: Älyä talonpitoon

### 28 TEKNIikka

Energia-avustukset haettavissa

### 30 YHDISTYS TIEDOTTAA



14



12



20

# Ajassa

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



KUVA: Lars Andersen

## Kotitalousvähennys kannustaa edelleen kodin parannuksiin

Kotitalousvähennyksen määrä ja korvausaste laskee, mutta kannustaa edelleen kodin kunnostukseen. Esimerkiksi sähköasennustyön kustannuksista voi vähentää verotuksessa 2 250 euroa vuodessa henkilöä kohden. Kun ostaa työn yritykseltä, on mahdollista vähentää 40 prosenttia arvonlisäverollisesta työn osuudesta. Jos palkkaa itse työntekijän, voi vähentää 15 prosenttia maksetusta palkasta sekä palkkaan liittyvät työnantajan sivukulut.

Puolisot voivat vähentää kotitalousvähennyksenä verotuksessa vuosittain yhteensä 4 500 euroa. Kun huomioidaan 100 euron omavastuuosuudet, he saavat yritykseltä ostopuutusta 11 750 euron työstä maksimivähennyksen.

Esimerkiksi ajanmukaisella sähköistyksellä voi parantaa asunnon energiatehokkuutta. Tärkeintä on, että sähkön käyttö on turvallista. Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto STUL ry. muistuttaa, että ammattitaitoinen, urakointioikeudet omaava sähköasentaja onkin syytä kutsua paikalle heti, jos esimerkiksi jokin pistorasialla tai valokytin on rikkoutunut tai tummunut, tuottaa koskiesä sähköiskun tai vaikkapa jos valot eivät pala tasaisesti vaan värisevät ja välkkyvät. Samoin on syytä teettää sähköistuksen kuntokartoitus, jos epäilee, että sähköasennuksissa on edellisen asukkaan itse tehtyjä viritelmiä.

## Yli-ikäisten putkien vahinkoja ei välttämättä korvata Sata putkivahinkoa päivässä



KUVA: Geberit

➡ Taloyhtiön kiinteistövakuutus kannattaa neuvotella uusiksi putkiremontin jälkeen.

Putkiremontti koskettaa lähivuosina yli miljoonaa suomalaista. Viemäriputkien käyttöikä on noin 40–50 vuotta, mutta se riippuu putkien materiaalista, putkityön laadusta ja veden ominaisuuksista. Nyt remontoidaan eniten vuosina 1970–1980 rakennettuja taloja.

Vesivahinko on yleisin vahinkotyyppi suomalaisissa taloyhtiöissä. Useimmiten vesivahinko johtuu putkivuodosta.

- Tukokset ja vuodot ovat selkeitä merkkejä siitä, että on aika selvittää putkiremontin tarve, muistuttaa Geberitin myynti-insinööri **Carl-Johan Sandblom**.

- Putkien rikkoutumisesta johtuvat vahingot voi estää teettämällä putkiremontin ajoissa. Moni vakuutusyhtiö myöntää taloyhtiön kiinteistövakuutukseen tuntuvan alennuksen, jos vanhat putket uusitaan ajoissa, Sandblom vinkkaa.

- Monelle tulee yllätyksenä, että vakuutus ei välttämättä korvaa vahingon korjausta kuin osittain, sillä vesivahingon korvaukseen tehdään ikävähennyksiä putkiston iän perusteella. Jos käyttövesi- ja viemäriputkien tekninen käyttöikä on ylittynyt reilusti, vakuutusyhtiö voi jopa kieltäytyä korvauksista. Toisaalta kun vuotoriski pienenee, kiinteistövakuutuksen hintaan voi saada alennusta. Siksi putkiremonttia ei kannata lykätä liian pitkään, Sandblom varoittaa.

Osakkaan pinnoitteille aiheutuneita vahinkoja korvataan vain perustasoon saakka. -Jos asunnon parketti menee pilalle vuotaneen putken takia, kiinteistövakuutus korvaa tilalle muovimaton. Uusi parketti menee osakkaan laskuun tai omaan kotivakuutukseen.

Saniteettitekniikkaa ja -keramiikkaa valmistava Geberit-konserni työllistää Suomessa noin 200 henkilöä, joista suurin osa työskentelee Tammisaaren keramiikkatehtaalla.

## Vain pientä säästöä lämmityskuluihin

Leuto talvi tuo säästöjä kiinteistöjen lämmityskuluihin.

Kiinteistöliiton pääekonomistin **Jukka Keron** mukaan kymmenen prosenttia keskimääräistä lämpimämmät säät säästävät 60 neliön kerrostaloasunnon lämmityksessä noin 10 euroa kuukaudessa. 90 neliön asunnossa säästö on noin 14 euroa.

Energiateollisuus ry:n laskelmien mukaan säästöt olisivat hieman suurempia.

Kerrostaloasujat tai taloyhtiöt eivät Keron mukaan kuitenkaan ole hyötynyt viime vuosien lämpimistä talvista, koska kaukolämmön hinta on samaan aikaan noussut. Sään muutokset eivät myöskään vaikuta lämpimän käyttöveden käyttöön ja sen tuomiin kustannuksiin.

Noin neljäsosa kerrostaloyhtiöiden kuluista koostuu lämmityksestä.



KUVA: Pixabay

➡ Leuto sää säästää lämmityskuluissa, vaikka kaukolämmön hinta nousee.



📍 Matinkylä 22 sijaitsee metroaseman läheisyydessä.

## Asokoteja Espoon Matinkylään

Asokodit rakennuttaa asumisoikeusasuntoja Matinkylän metroaseman läheisyyteen, puretun ostoskeskuksen paikalle. Matinkatu 22:een valmistuvaan kerrostaloon tulee 35 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 63 neliötä. Hankkeen pääurakoitsijana toimii Pohjola Rakennus Oy Suomi.

- Tällaisilla kohtuuhintaisilla ARA-asunnoilla on kova kysyntä pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella, toteaa Asokotien toimitusjohtaja **Jari Riskilä**.

Suomessa on jo lähes 50 000 asumisoikeusasuntoa. Asokodit omistaa niistä eniten, noin 16 500 asuntoa 31 paikkakunnalla. Pääosa Asokotien asuntokannasta sijaitsee pääkaupunkiseudulla.

## Apua isännöinnin kilpailutukseen

Isännöinnin kilpailutukseen on tulossa apua. Ainakin kaksi yritystä auttaa jo Uudenmaan alueella taloyhtiötä sopivan isännöitsijän löytämisessä ja eri toimijoiden vertailussa.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiön hallitus ottaa ja erottaa isännöitsijän. Uuden hyvän isännöitsijän löytäminen voi olla hankalaa, varsinkin, jos aiheesta ei ole aiempaa kokemusta.

Eri tyyppisten tarjousten, sopimusmallien ja isännöintipalvelun hinnoittelujen vertaaminen on ei-ammattimaiselle ostajalle usein vaikeaa ellei mahdotonta. Tähän haasteeseen alan uudet toimijat vastaavat palvelulla, jonka perusidea on auttaa asiakasta löytämään juuri omiin tarpeisiin parhaiten sopiva isännöitsijä tai isännöintitoimisto. Yrityksillä on kuitenkin hieman erilaiset toiminta- ja hinnoittelumallit.

Lisätietoa löytyy verkkosivuilta

[www.sopimusmeklarit.fi](http://www.sopimusmeklarit.fi) ja [www.isannointimeklari.fi](http://www.isannointimeklari.fi)

## Työvoiman saatavuus kasvun esteenä Uudellamaalla

Työvoiman kysyntä näyttää silti säilyvän yrityksissä edelleen vahvana, vaikka Uudenmaan yritysten suhdanneilannearviot heikkenivät vuoden 2019 lopussa ja vuoden 2020 alussa, käy ilmi Elinkeinoelämän keskusliitto EK:n kyselystä, johon vastasi 326 uusmaalaista teollisuuden ja rakentamisen sekä palvelualan yritystä.

- Suhdanneodotukset ovat heikkenemässä, mutta odotetaan vähemmän, arvioi johtaja **Markku Lahtinen** Helsingin seudun kauppakamarista.

Kysynnän heikkous ja ammattitaitoisen työvoiman puute ovat edelleen suurimpia kasvun kapeikkotekijöitä Uudellamaalla.

Uudenmaan yritysten suhdannenäkymät ovat hivenen koko maan keskiarvoa myönteisemmät.

Suhdannenäkymien saldoluku oli tammikuussa -3, kun saldoluku oli lokakuussa -16. Tammikuussa 12 % vastaajista arvioi suhdanteiden olevan hiipumassa, ennallaan tilanteen uskoi pysyvän 79 % ja 9 % odotti paranevista. Uudenmaan yritysten suhdannenäkymät ovat hivenen koko maan keskiarvoa myönteisemmät.



# ESTERI KOMA

## Uusi tapa hoitaa pesulamaksut

### ► Helppo käyttää

Esteri Koman käyttö on yksinkertaista. Yhden koneen versiossa pelkkä lähimaksukortin vilautus lukijalle riittää.

### ► Monipuolinen

Käyttäjä voi hoitaa maksamisen pankki- tai luottokortin lähimaksulla, sirulla tai magneettijuovalla. Lisäksi maksun voi tehdä puhelimella, sillä laite hyväksyy useita mobiilimaksujärjestelmiä.

### ► Käy koneeseen kuin koneeseen

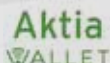
Koma on kytkettävissä kaiken merkkisiin ja ikäisiin pesukoneisiin, kuivausrumpuihin, mankeleihin jne.

### ► Edullinen käyttää

Alhaisten käyttökulujen ansiosta rahastin sopii hyvin pienten maksujen keräämiseen.



Esteri Koma 4 -malliin voidaan yhdistää neljä eri laitetta.



**Esteri Pesulakoneet Oy**  
Kaakelikaari 8, 01720 Vantaa  
puhelin (09) 8494 222  
esteri@esteri.com  
www.esteri.com

Katso lisää [www.esteri.com](http://www.esteri.com) tai ota yhteyttä edustajaamme.

Uusimaa

Jyrki Haatainen, 040 566 6687

Kim Karling, 040 501 1235

Harri Karling, 0400 447 828

Kaakkois-Suomi

Petri Tulkki, 044 752 3575

Lounais-Suomi

Jukka-Pekka Leppiaho, 0400 179 059

Pirkanmaa

Keski-Suomi

Pohjanmaa

Itä-Suomi

Pohjois-Suomi

Jan Lehtonen, (03) 233 3236

Kari Tiihonen, 040 730 0077

Arto Kuparinen, 0400 663 484

Risto Ollila, 0500 543 099

Pekka Kurttila, 040 527 5871

## Puolet vuokranantajista naisia

Suomen Vuokranantajien kyselyn mukaan 50 prosenttia vuokranantajista on naisia ja 50 prosenttia miehiä. Yksityiset vuokranantajat ovat tyypillisimmin palkansaa- jia tai eläkeläisiä ja pienvuokranantajia.

- Yksityinen vuokranantaja on keskituloinen palkansaa- ja tai eläkeläinen, jonka vuosittaiset ansiotulot ovat noin 50 000 euroa. Muuta sijoitusvarallisuutta vuokran- tajiilla on tyypillisimmin alle 10 000 euroa, kertoo Suo- men Vuokranantajien yhteiskuntasuhdejohtaja **Tuomas Viljamaa**.

Yksityinen vuokranantaja omistaa tyypillisesti 1-2 asun- toa. Kyselyyn vastanneista vuokranantajista 40 prosenttia omistaa yhden vuokra-asunnon, 50 prosenttia 2-5 asuntoa ja vain 3 prosenttia vastaajista omistaa yli 10 vuokra-asuntoa.

Mielikuva kymmeniä asuntoja omistavista, hyvin varak- kaista ja vuosikymmeniä toimintaa harjoittaneista vuokra- nantajista ei pidä paikkansa.

- Vuokranantajat eivät todella ole kroisoksia, vaan hyvin tavallisia keskituloisia palkansaa- jia tai eläkeläisiä, Viljamaa tiivistää.

## Pääkaupunkiseutu kasvatti asuntojen hintakaulaa

Tilastokeskuksen uusien osakeasuntojen hintati- laston 2019 mukaan hinnat nousivat 1,9 prosent- tia vuodesta 2018. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3 prosenttia, muualla Suomessa vajaan prosentin.

Vuoteen 2015 verrattuna uudiskohteiden hinnat nousivat koko maassa keskimäärin vähän yli 10 prosenttia. Espoossa hinnat nousivat eniten, 17 pro- senttia. Helsingissä, Turussa ja Tampereella hinnat nousivat 10-15 prosenttia, Vantaalla ne pysyivät lähes ennallaan.

Tiedot perustuvat Tilastokeskuksen uusien osakeasuntojen hintatilastoon, joka on uudistettu. Se tuo esiin alueellisia eroja hintakehityksessä ja hintatasoissa aiempaa tarkemmalla tasolla. Tilasto- keskus ei toistaiseksi julkaise vanhojen osakeasun- tojen hintatietoja Verohallinnon tietojärjestelmä- muutosten takia.

## Ilmastonmuutos kurittaa rakennuskantaa

Ilmaston lämpeneminen ja talvien muuttuminen Suo- messakin sateisemmiksi vaikuttaa suuresti siihen, miten rakennukset pysyvät kunnossa.

Nykymääräysten mukai- nen betonirakentaminen kestää muuttuvan ilmaston rasitukset, mutta nopean kaupungistumisen aika- kaudella, 1960-, 1970- ja 1980-luvuilla valmistunut rakennuskanta joutuu koviin ilmastonmuutoksen vaikutuksesta, käy ilmi tuoreesta väitöstutkimuksesta.

Suomen kerrostalokannasta yli puolet rakennettiin noina vuosikymmeninä.

Tampereen yliopiston Rakenteiden korjaamisen ja elinkaaritieteiden tutkimusryhmässä työskente- levän **Toni Pakkanen** väitös pureutuu mahdollisesti muuttuvien olosuhteiden vaikutukseen betoniraken-



KUVA: Marjo Parkkinen

nuskannan vauriomekanis- meihin ja vaurioitumisen nopeuteen.

- Jo nykyäänkin an- karimmin rasitetut raken- nukset rannikolla joutuvat tulevaisuudessa entistä suuremman viistosade- rasituksen piiskaamaksi ja sisämaassa puolestaan lähestytään rannikon nykyi- siä olosuhteita. Sademäärät kasvavat ympäri vuoden, mutta merkittävintä kasvu on talvikausina, jolloin läm-

penemisen vuoksi sade tulee yhä useammin vetenä tai räntänä lumen sijaan, Pakkala toteaa.

- Loppusyksystä ja talvella myös kuivuminen on hi- taampaa, koska ulkoilman suhteellinen kosteus pysyy korkeana. Myös pilvisuus lisääntyy, jolloin auringonvalo ja sen lämmittävä vaikutus ovat muutenkin vähäisim- millään Suomen leveyspiirillä, Pakkala lisää.



## Ehdota energiaremonttia

Helsingin kaupunki ehdottaa kerrostaloissa asuville kaupunkilaisille energiaremontin ottamista esille tulevissa taloyhtiöiden yhtiökokouksissa. Taloyhtiössä päätöksen energiaremonteista tekee taloyhtiön yhtiökokous. Jokaisella taloyhtiön osakkaalla (käytännössä asunnon omistajalla) on oikeus ehdottaa asioita käsiteltäväksi yhtiökokouksessa.

Rakennusten lämmitys aiheuttaa 56 prosenttia Helsingin suorista ilmastopäästöistä. Kaukolämpöä tuotetaan Helsingissä valtaosin fossiilisilla polttoaineilla, mutta energiayhtiö Helsen ponnistelee päästääkseen eroon kivihiilestä. Aiheesta lisää: [Helsinginilmastoteot.fi](http://Helsinginilmastoteot.fi)

## Osakeluettelon sähköinen siirtopalvelu avataan huhtikuussa

Maanmittauslaitoksen osakeluettelon siirtoon tarkoitettu sähköinen palvelu avataan huhtikuussa 2020. Osakeluettelon siirtopalvelun avaamista päätettiin siirtää huhtikuuhun tietosuojaan liittyvien yksityiskohtien varmistamiseksi.

Maanmittauslaitos suosittelee, että vain pienet taloyhtiöt ja ne, joilla ei ole käytössä isännöintijärjestelmää, tekevät osakeluettelon siirron ensin. Loppuvuodesta 2020 pitäisi rajapinnat isännöintijärjestelmiä varten olla käytössä, jolloin siirrot myös suuremmilta taloyhtiöiltä kannattaa vasta tehdä.

Aiheesta lisää: [Osakehuoneistorekisteri.fi](http://Osakehuoneistorekisteri.fi)

### Isännöinnin kilpailutus



ISÄNNÖINTIMEKLARI

KILPAILUTAMME ISÄNNÖINNIN  
TALOYHTIÖIDEN PUOLESTA

Peruspalvelusta -20 % alennus  
Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenille!

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

✉ [asiakaspalvelu@isannointimeklari.fi](mailto:asiakaspalvelu@isannointimeklari.fi) ☎ 0400 771010



Ilmoitus



## Moni katto päältä kaunis, tämä on myös paloturvallinen

Vääksyssä sijaitsevan As. Oy Markkinalehdon hallituksen jäsen **Veikko Marttila** on rakennussuunnittelijan uransa aikana piirtänyt toistasataa kiinteistöä. Kun taloyhtiön kattoremontti tuli ajankohtaiseksi, oli itsestään selvää, että ullakon puutteellinen paloturvallisuus päivitetään samalla ajan tasalle. Uusi katto on nyt komea katsella, mutta tärkeämpää on, että sen suojissa on turvallista olla. Ullakon palo-osastointi toteutettiin Vesivekin EI 30 -palokatkoinein, joka on markkinoiden luotettavin palokatko.

"Remontti ja palo-osastointi meni niin loistavasti kuin olla ja voi. Kattoremonttia suunnittelevalle naapurillekin vinkkasin, että anna Vesivekin poikien tehdä, niin ei ole mitään huolta", toteaa Veikko.



**VESIVEK**

Meidän katon alla on hyvä olla.

Kattoluuri: 019 211 3800 / [vesivek.fi](http://vesivek.fi)

# TALOYHTIÖ- LAINOILLE TULOSSA KATTO



**T**aloyhtiölainat kasvattavat edelleen kotitalouksien velkaantumista yhdessä kulutusluottojen kanssa, ja kotitalouksien velasta yhä suurempi osa taloyhtiölainoja. Valtiovarainministeriön asettama työryhmä kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi ehdottaa, että jatkossa yhtiölainaosuus ei saisi olla yli 60 prosenttia asunnon velattomasta hinnasta.

Lisäksi työryhmä ehdottaa taloyhtiölainalle lyhennysvapaakieltoa ensimmäisen viiden vuoden ajaksi rakennuksen valmistumisesta. Tämä siksi, että perheille selviäisi selkeämmin, mikä uuden asunnon oikea kulu heille on, kertoo Suomen Pankin johtokunnan varapuheenjohtaja **Marja Nykänen**.

Nykyisin kotitalouksien velka taloyhtiöiden kautta jää helposti läpinäkymättömäksi.

Suomen Pankki ei myöskään kannata ruotsalaistyyppisiä lähes ikuisia asuntolainoja, vaan valtiovarainministeriön ylijohtajan **Leena Mörttisen** johdolla toiminut työryhmä ehdottaa asuntolainojen enimmäismaksuajaksi 25 vuotta luoton myöntämishetkestä.

Rakennusyhtiöt ovat suhtautuneet nihkeästi asunto- ja taloyhtiölainojen suitsimiseen. Lainoja on puolusteltu muun muassa jatkuvan asuntopulan helpottamisella etenkin pääkaupunkiseudulla.

Finanssiala sallisi taloyhtiölainoille yhden vuoden lyhennysvapaan.

Asuntoluotonantoa koskevia ehdotuksia pankit kritisoivat sillä perusteella, että asuntoluotot eivät ole ennenkään Suomessa aiheuttaneet merkittäviä luottotappioita. Suomen Pankin Marja Nykäsen mukaan etenkin asuntoluottojen yhteys kotitalouksien korkeaan velkaantumiseen ja koko kansantalouden vakauteen on kuitenkin selvä.

– Suomessa asuntolainojen hoitokulujen kasvaessa, esimerkiksi korkojen noustessa, perheet kuitenkin haluavat viimeiseen asti pitää kiinni omasta kodistaan ja hoitavat asuntolainan. Se, missä he voivat tiukan paikan tullen joustaa, on erilainen kulutus.

Se vähentää kuluttajille palveluita ja tuotteita myyvien yritysten tuloja ja heikentää niiden kassavirtaa ja esimerkiksi vuokranmaksukykyä, ja ajaa niin ne kuin kiinteistöyhtiöt vaikeuksiin – ja lopulta pankit ja koko kansantalouden.

Valtiovarainministeriö valmistelee työryhmän perustelemaa ehdotusta hallituksen esitykseksi vuoden 2020 aikana. ❖

📌 Kotitalouksien velkaantuneisuus jää etenkin taloyhtiöiden kautta helposti läpinäkymättömäksi sanoo Suomen Pankin varapuheenjohtaja Marja Nykänen.

**TEKSTI:** Pekka Virolainen

**KUVA:** Suomen Pankki/Karoliina Vuorenmäki

# Lämmityksen tasapainotusta uusin keinoin

**Epätasainen lämmitys on yleinen ongelma kerrostaloissa ja yksinkertaiset keinot lämmitysjärjestelmien modernisoimiseksi ovat tähän asti puuttuneet.**



Motivan arvion mukaan jopa kolmessa neljästä kerrostalosta lämmitysjärjestelmä on mennyt epätasapainoon. Liian kuuma tai kylmä sisälämpötila vaikuttaa merkittävästi asumismukavuuteen ja kuluttaa turhaan energiaa. Lämmityksen tasapainottaminen säästää Motivan arvion mukaan lämmitysenergiaa jopa 10–15 prosenttia.

Lämmityksen tasapainottaminen perinteisin keinoin on kuitenkin melko monimutkainen urakka. Taloyhtiöt ovat kyllä kiinnostuneita lämmityksen ongelmiin vaikuttamisesta ja energiatehokkuuden parantamisesta, mutta yksinkertaiset keinot lämmitysjärjestelmien modernisoimiseksi ovat tähän asti puuttuneet.

## **Äylämmityspalvelu ylläpitää tasapainotusta**

Modernimpi ja helpompi tapa tasapainottaa kerrostalon lämmitystä on asentaa taloyhtiöön äylämmitys-

palvelu Wattinen. Olemassa oleviin lämmitysjärjestelmiin asennettava älykäs palvelu tasapainottaa lämpöenergian jakamista tarkasti jokaiseen asuntoon ja huoneeseen reaaliaikaisesti, ei vain kertatoimenpiteenä. Se myös säättää lämmitystä asukkaiden asumistottumusten mukaan ja poistaa automaattisesti turhaa energiankulutusta ja sitä kautta ilmastopäästöjä.

## **Asukkaat säättävät omat lämpötilansa**

Asukkaat säättävät huoneistonsa lämmityksen haluamukseen, taloyhtiön sallimissa rajoissa. Wattisen avulla he voivat automaattisesti ajastaa lämmitystä pienemmälle niinä aikoina, kun he ovat töissä tai koulussa. Energiaa säästyy silloin mukavuudesta tinkimättä. Myös yölämpötilan voi säätää matalammaksi, mikä usein parantaa unen laatua. Säättöjen ajastukset onnistuvat kätevimmin Wattisen älypuhelinsovelluksella. Säättö onnistuu

myös suoraan termostaatista, joka näyttää valitun lämpötilan selkeästi Celsius-asteina.

## **Nopea käyttöönotto**

Wattisen mukavuushyödyt ja energiansäästöt saa käyttöön nopeasti. Taloyhtiön ei tarvitse varautua isoihin investointeihin, sillä Wattinen asennetaan olemassa olevaan lämmitysjärjestelmään. Asunnoissa riittää älytermostaattien vaihto.

# Wattinen

DNA:ltä

Wattinen on DNA Oyj:n tarjoama palvelu kerrostalon energiatehokkaaseen ja asukaslähtöiseen lämmityksen hallintaan. Taloyhtiö saa täyden palvelun paketin asennuksesta ylläpitoon ja raportointiin. Wattisen saa helposti yhdessä päivässä asennettuna, ilman putkimiestä ja myös kesken lämmityskauden.



*Puolueeton puheenjohtaja*

# PITÄÄ TALOYHTIÖ- KOKOUKSEN ASIASSA

*Ulkopuolinen puheenjohtaja sujuvoittaa  
yhtiökokouksen etenemistä.*

*Ihmisillä on yleensä iltaisin muutakin  
tekemistä, kuin istua kevättiltana  
jossain koululuokassa laskemassa  
äänestyslippuja, kertoo sadoissa  
yhtiökokouksissa puhetta johtanut  
lakimies **Simo Vihemäki**.*

**K**un Kiinteistöliitto  
Uusimaalta pyy-  
detään apua yh-  
tiökokouksen  
vetämiseen,  
kyse ei ole  
läheskään aina siitä, että  
taloyhtiössä olisi riitoja.

– Isoissa useamman  
kymmenen huoneiston  
taloyhtiöissä alkaa olla  
perinteenä ottaa ulko-  
puolinen maksullinen  
puheenjohtaja johta-  
maan kokousta. Se ei tee  
isoa lovea ison taloyhtiön  
budjettiin, mutta ammatti-  
laisen mukanaolo varmistaa,  
että päätökset tehdään laillisessa  
järjestyksessä, kiinteistöasioihin eri-  
koistunut lakimies Simo Vihemäki sanoo.

– Samoin kun tehdään isompia päätöksiä esimer-  
kiksi remonteista, on hyvä varmistaa, että kokouksen



🗨️ Kiinteistöasioihin erikoistunut lakimies Simo Vihemäki korostaa, että puheenjohtajan tehtävä on johtaa asunto-osakeyhtiön yhtiökokousta muodollisesti ja asianmukaisesti oikein, ei ottaa kantaa esityksiin.

päätösvaltaisuudesta ei tule jälkipuheita.

Vihemäki on työskennellyt Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa 19 vuotta, joten hänelle on kertynyt puheenjohtajakokemusta yli sadasta yhtiökokouksesta. Tällekin keväälle on buukattu jo useampi kokous, vaikka hän pyrkiiikin jo jättämään iltatyöt lasten takia nuoremmille juristeille.

Kokoukseen kun ei mene pelkästään ilta-aikaa taloyhtiön valitsemisissa tiloissa, vaan niihin on myös etukäteen valmistauduttava tutustumalla yhtiöjärjestykseen, kokouskutsuun, esityslistaan ja jossain määrin myös tilinpäätösiakirjoihin.

– Jos taloyhtiössä on jotain riitaa, niin silloin pala-veerataan hallituksen kanssa etukäteen ja mietitään valmistautumista ja vaihtoehtoja, Vihemäki kertoo.

Hän korostaa, että puheenjohtajan tehtävä on vain johtaa kokousta muodollisesti ja asianmukaisesti oikein.

– Varsinkaan ulkopuolisella puheenjohtajalla ei saa olla mitään omaa agendaa tai kantaa, miten joku asia pitäisi päättää, esimerkiksi että tehdäänkö joku julkisivusaneeraus vai ei, Vihemäki korostaa.

Puheenjohtajan tehtävä on pitää protokolla kasassa, antaa ihmisten keskustella asioista. Jos keskustelu alkaa junnaamaan, on puheenjohtajan pyrittävä päättämään keskustelu ja todeta ääneen keskustelussa syntyneet mahdolliset esitykset – ja erottaa ne mielipiteen ja mielenilmauksista.

– Keskusteluhan voi olla hyvinkin värikästä, jolloin puheenjohtajan tulee esimerkiksi kysyä, oliko tämä kommentti vai onko tästä tarkoitus tehdä vastaehdotus hallituksen ehdotukselle.

Yhtiökokouksessa päätettävänä olevien asioiden taakse täytyy yleensä vaaleja lukuun ottamatta saada yli puolet edustettuna olevista äänistä. Puheenjohtajan tehtävä on peluuttaa kannatetut esitykset vastakkain.

– Haasteena on juuri poimia mielipiteistä ne, jotka on todellakin tarkoitettu varsinaisiksi esityksiksi.

## Jokaisella on oikeus mielipiteeseen

Yhtiökokouksen tunnelma on lähinnä osanottajista kiinni, mutta puheenjohtajalakin on sen luomisessa oma osansa.

– Lainsäädännön tasolla ei tunnelmaan oteta kantaa, mutta onhan siellä aina mukavampi olla, jos ilmapiiri on lupsakka. Juristikin on ihminen, Vihemäki toteaa ja kertoo koettavansa joskus keventää tunnelmaa vaikka puujalkavitsillä.

– Takapulpetin möykkää voi rauhoittaa esimerkiksi toteamalla, että ei olla nyt Italian parlamentissa, jos ei muuta irtoa!

Riitaisissa kokouksissa ulkopuolisen puheenjohtajan taakkaa helpottaa se, ettei hänellä ole tarvetta puoltaa mitään päätöstä tai näkökulmaa, kunhan pitää kiinni prosessin lainmukaisuudesta.

– Me emme ole runnomassa kenenkään kantaa kokouksessa läpi. Jos puhetta johtaa taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja, niin sellainen mielikuva voi helposti jäädä niille, jotka ovat eri mieltä päätöksistä.

Kaikilla osakkailla on oikeus mielipiteeseen ja sen esittämiseen, kunhan se liittyy kokouksessa käsiteltävään olevaan asiaan, kertoo sen ajallaan eikä keskeytä muita.

Vihemäki kertoo joutuneensa vain harvoin tilanteeseen, jossa joku kuumana käynyt osakas on pitänyt poistaa paikalta, mutta sitäkin on tapahtunut.

– Yleensä selvittää ilman vahtimestarin paikalle kutsumista. Myötäeläminen auttaa jo etukäteen hankalaksi tiedetyn henkilön pitämistä rauhallisena. Osoitetaan, että ymmärretään toisen kanta ja se, että hänellä on oikeus olla sitä mieltä.

– Vähän niin kuin amerikkalaisissa poliisisarjoissa kerrotaan toiselle hänen lakisääteiset oikeutensa. Hänelle voidaan tarjota mahdollisuutta kirjauttaa pöytäkirjaan eriävä mielipiteensä.

Eriävä mielipide jättää osakkaalle moiteoikeuden, mutta se johtaa äärimmäisen harvoin siihen, että tämä alkaisi jälkikäteen juristin kanssa moittimaan kokouksen päätöksentekoa. Esimerkiksi että pitäkö hänen osallistua jonkun remontin maksamiseen, josta hän ei koe hyötyvänsä mitään. ❖

**TEKSTI:** Pekka Virolainen **KUVA:** Erkka Malkavaara

## Käytännön vinkit yhtiökokouksen johtamiseen

1. Anna jokaiselle oikeus sanoa mielipiteensä asiasta.
2. Erottele mielipiteet toimenpide-ehdotuksista.
3. Vältä aikaa vieviä äänestyksiä.
4. Käytä koeäänestyksiä.
5. Ehdota eriävän mielipiteen kirjaamista pöytäkirjaan.





🔗 Taloyhtiön hallinnointiin liittyy yllättävän paljon kysymyksiä, jotka eivät ole ihan yksinkertaisia. Siksi alan ammattilaisetkin kaipaavat usein vähintäänkin varmistusta omalle mielipiteelleen, Mika Heikkilä sanoo.

*Kiinteistöliitto Uusimaa panostaa*

# **PUOLUEETTOMAAN JA ASIAANTUNTEVAAN PALVELUUN**

*Yhdistys on nyt 86-vuotias, mutta kasvaa vahvasti vanhetessaan. Jo yli puolet esimerkiksi pääkaupunkiseudun niin sanotun HSY-alueen taloyhtiöistä on jäseniämme. Vuosittain joukkoomme liittyy nelisen sataa taloyhtiötä lisää, ja poistuma on minimaalista. Toimistomme palvelee pian 12 000 jäsenyhtiötä alueella Hangosta Porvooseen ja Helsingistä Mäntsälään. Historia ja jäsenkehitys kertovat, että toiminnalle on kysyntää, mutta miksi?*





**S**uurin yksittäinen jäsenyyden syy on tarve asiantuntija-avulle. Taloyhtiön hallinnointiin liittyy yllättävän paljon lainsäädännön, tekniikan ja talouden kysymyksiä, jotka eivät ole ihan yksinkertaisia. Siksi alan ammattilaisetkin kaipaavat usein vähintäänkin varmistusta omalle mielipiteelleen. Vuosittaisista kontakteista noin 40 % tuleekin ammatti-isännöitsijöiltä.

### **Asiantuntijan tavoittaa puhelimitse**

Puhelinneuvonta on volyymiltaan suurin palvelumme. Asiantuntijamme päivystävät lähes jokaisena arkipäivänä ympäri vuoden.

Suuri, noin 4 000 osallistujan joukko, osallistuu myös järjestämiimme koulutuksiin.

Lisäksi Taloyhtiötapahatuma kerää vuosittain noin 2 500 osallistujaa, joista valtaosa edustaa jäseniämme. Yhteistä näille palveluille on se, että pyrimme antamaan mahdollisimman konkreet-



tista, kokemukseen perustuvaa ja suoraan arkeen sovellettavaa tietoa.

### **Puolueetonta asiantuntemusta ja edunvalvontaa**

Riippumattomuus ja puolueettomuus ovat meille tärkeitä arvoja. Yhdistyksellämme ei ole sidonnaisuuksia rakennuttajiin, tavarantoimittajiin tai palveluntuottajiin. Asiantuntijamme lähestyvät jokaista kysymystä puhtaasti jäsenen tarpeiden ja etujen näkökulmasta. Joskus vastaus ei miellytä kysyjää, mutta sille emme voi mitään.

Jäsenkyselyissä olemme toistuvasti saaneet erittäin korkeita tyytyväisyyslukuja. Uskon näin olevan sekä hyvän palveluasenteen että ennen kaikkea luotettavan ja puolueettoman toiminnan takia.

Yhdessä muiden Kiinteistöliitto-yhteisön jäsenten kanssa tuotamme myös puolueetonta tietoa kiinteistöjen hallinnoinnin hintakehityksestä, korjauskustannuksista ja monista muista edunvalvontaa tukevista aiheista. Lainsäädännön muutoksissa tuomme vahvasti jäsenkuntamme äänen myös lainsäädäntövalmisteluun.

### **Hinta-laatusuhde kohdallaan**

Keskimääräinen jäsenmaksu on noin 200 € vuodessa. Maksu tulee käytännössä kuitattua yhden koulutusillan, neuvontapuhelun tai lehdestämme luetun vinkin kautta. Myös maksulliset toimeksiannot on hinnoiteltu selvästi alle kaupallisten toimijoiden hinnoittelun sekä juridiikan, että teknisen puolen työssä. Tällä pyrimme mahdollisimman hyvään kokonaispalveluun jäsenillemme. Samalla kuitenkin ne, jotka käyttävät enemmän asiantuntijoidemme aikaa, palkkioiden kautta myös kattavat enemmän kustannuksia muiden jäsenten puolesta.

Oman toimistomme asiantuntijat erottuvat monista muista asiantuntijoista sillä, että meillä hoidetaan vain ja ainoastaan taloyhtiöihin liittyviä asioita. Siksi uskallan todeta väkemme olevan juuri taloyhtiökysymysten huippuasiantuntijoita. Haluamme auttaa kaikkia jäseniämme ja siksi pyrimme jatkuvasti parantamaan omaa tekemistämme neuvonnan, koulutuksen ja viestinnän parissa. ❖

**TEKSTI:** Mika Heikkilä **KUVA:** Erkkä Malkavaara

# 11 700

taloyhtiötä jäsenenä

# 15

asiantuntijaa palveluksessasi

# 10 000

neuvontapuhelua vuodessa

## **Kiinteistöliitto Uusimaan palvelukeskukseen kuuluvat**

- Kiinteistöliitto Uusimaa
- Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistys
- Porvoon Kiinteistöyhdistys - Borgå Fastighetsförening
- Finlands Svenska Fastighetsförening

## **Onhan sähköpostiosoitteesi jäsenrekisterissämme?**

Kiinteistöliitto Uusimaa käyttää jäsentiedottamisessa sähköpostia. Toimitamme uutiskirjeet, kutsut koulutustilaisuuksiimme sekä muut tiedotteet ainoastaan sähköisesti.

Jos sinulle tulee edellä mainitut postit, on asia kohdaltasi kunnossa. Muussa tapauksessa pyydämme ilmoittamaan sähköpostiosoitteesi, jotta jatkossa postimme tavoittaa sinut.

Haluamme muistuttaa, että lähetämme vain omaa tai Kiinteistöliiton postia, emmekä luovuta yhteystietoja kaupalliseen käyttöön.

Yhteystietojen muutokset ja täydentämiset (hallituksen jäsenet, isännöitsijä, laskutustiedot jne.) [www.ukl.fi/](http://www.ukl.fi/) yhteystietojenmuutos tai jäsensivujen kautta.

Jäsensivujen käyttäjäksi voit rekisteröityä vain, jos rekisteröitymisessä käyttämäsi sähköpostiosoite on tallennettu Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenrekisteriin.

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



# Nettiasiat kuntoon kevään yhtiökokouksessa

**Monissa taloyhtiöissä tussillaan hitaiden, ja usein myös nopeuteensa nähden ylihintaisten, nettiyhteyksien parissa. Kevään yhtiökokous onkin hyvä paikka päättää niistä toimenpiteistä, joilla taloyhtiön nettiasiat saadaan ajan tasalle.**

## **Suunnittelu alkaa sisäverkosta**

Nykyaikaiset nettinopeudet ja muut uudet netin yli tarjottavat palvelut edellyttävät, että talon sisäverkko on kunnossa. Taloyhtiön päättäjillä olisikin hyvä olla jonkin verran ymmärrystä sisäverkkoasioista, jotta laajakaistakilpailutuksissa pystytään vertaamaan eri operaattoreiden palveluita keskenään.

Jos sisäverkon suhteen on havaittu ongelmia, niitä olisi hyvä käydä läpi yhtiökokouksessa ja päättää toimenpiteistä. On myös tärkeää selvittää, kuka yhtiössä tietää sisäverkosta ja missä siihen liittyviä dokumentteja säilytetään.

## **Tietoturva ajan tasalle**

Kiinteistötekniikan etähallinta tehostaa huoltoa ja vähentää turhia huoltokäyntejä. Siihen liittyy esimerkiksi digitaalisesti ohjattu lämmitys, ilmastointi, vedenkulutuksen valvonta tai sähkölukot. Jos taloyhtiössä halutaan kehittää etähallintaa, kannattaa varautua myös sen sisältämiin tietoturvauxhiin. Varmin ratkaisu on suojata kaikki verkon yli toisiinsa yhteyttä pitävät järjestelmät erillisellä palomuurilla.

## **Kehittynyt asukasviestintä helpottaa yhteydenpitoa**

Porraskäytävänäytöt ja niiden mobiilisovellukset ovat jo tulleet osaksi

yhtiöiden tiedonkulkua ja korvanneet perinteiset ilmoitustaulut ja lappujen jakamiset. Taloyhtiöiden nettisivut, Facebook-sivut ja WhatsApp-ryhmät ovat vakiintuneet jo monen yhtiön arkeen. Jos taloyhtiössä ei ole vielä käytössä tällaisia viestintäkanavia, asia kannattaa ottaa puheeksi. Sähköinen asukasviestintä madaltaa tiedottamisen kynnyistä ja tavoittaa asukkaat perinteisiä keinoja tehokkaammin.

## **Pyydä yhtiökokoukseen valmis tarjous DNA Netistä taloyhtiöille**

DNA Netti taloyhtiösopimuksella tuo koteihin nettiliittymät jopa puolet normaalihintoja edullisemmin. Vaikka netti on taloyhtiösopimuksella tavallista edullisempi, se on silti sama nopea ja laadukas DNA Netti. Sen hankkimista kaikkien asukkaiden on helppo kannattaa!

**Jätä tarjouspyyntö osoitteessa [dna.fi/hpj](https://dna.fi/hpj)**

**DNA**



**Taloyhtiötapahtuma on  
suurin yksittäinen  
tapahtuma, joka on  
suunnattu juuri  
taloyhtiöväelle.**



# TALOYHTIÖ2020



## **Tule tapaamaan asiantuntijoita!**

Kiinteistöliitto Uusimaalla on tapahtumassa oma neuvontapiste, jossa lakimiehemme ja tekniset asiantuntijamme ovat tavattavissa koko päivän ajan. Voit kysyä maksutta neuvoa juridisissa tai teknisissä taloyhtiöön liittyvissä asioissa.



## Taloyhtiö 2020 seminaarien kohokohtia:

- Valtiolta rahaa remonteihin  
- hyödynnä ARAn avustukset taloyhtiöille
- Sähköajoneuvojen latausvalmiudet ja  
latauspisteet taloyhtiössä  
- Ajankohtaista lainsäädäntöä
- Kunnossapitovastuun yleiset  
väärinkäsitykset ja oikeat tulkinnat
- Taloudellisten väärinkäytösriskien  
tunnistaminen ja väärinkäytösten  
ennaltaehkäisy

## Vuoden ykköstapahtuma Helsingissä 21.4.2020

**Katso ohjelma ja  
ilmoittaudu mukaan  
[www.taloyhtiötapahtuma.net](http://www.taloyhtiötapahtuma.net)!**

## Kuntoarviot puhuttavat taloyhtiöissä

Kiinteistöliitto Uusimaan neuvontainsinööri Jari Hännikäinen törmää kuntoarvioasioihin työssään päivittäin. Hän arvioi, että jopa 75 % hänelle tulevista neuvontapuheluista koskee kunnossapitoa.

Milloin olisi hyvä tehdä kuntoarvio taloyhtiössä? Jari Hännikäisen asiantuntemuksen mukaan voisi sanoa, että moni taloyhtiö teettää kuntoarvion, kun rakennuttajan 10-vuotisvastuu alkaa lähestyä loppua eli noin 9-10 vuotta taloyhtiön valmistumisesta. Hän kuitenkin huomauttaa, että mikäli taloyhtiö on "uusi", valmistunut siis vuoden 2000 jälkeen ja taloyhtiöllä on aktiivisessa käytössään rakennuttajan koostama huoltokirja, ei kuntoarvion teettäminen hänen kokemuksensa mukaan ole välttämätöntä. Jos taas kyseessä on "vanha" taloyhtiö, eli valmistunut ennen vuotta 2000 ja yhtiössä ei ole käytössä huoltokirjaa, olisi hänen mielestään 20 vuotta taloyhtiön valmistumisesta hyvä ajankohta kuntoarvion teettämiselle.

Jos taloyhtiö sitten päättää tilata kuntoarvion, on aivan ensimmäiseksi kuitenkin hyvä perehtyä Rakennustietosäätiön ohjekorttiin *Asuinkiinteistön kuntoarvio, tilaajan ohje* (ohjekortti KH 90-00534, löytyy Rakennustiedon sivuilta), joka on erinomainen opas kuntoarvioiden maailmaan. Hännikäinen myös muistuttaa, että kilpailutettaessa kuntoarvion tekijöitä, konsultteja ja insinööritoimistoa kannattaa huomioida ja pyytää referenssit edellisistä kohteista. On myös syytä varmistua tekijöiden koulutuksesta sekä käytännön kokemuksesta.

Kuntoarvioasioihin sukelletaan syvemälle tämän vuoden Taloyhtiötapahtumassa, jossa Jari on puhumassa. Luvassa on varmasti mielenkiintoinen luento, jossa aiheesta kerrotaan selkokielellä.

Tule siis mukaan kuulemaan lisää tiistaina 21.4. Messukeskuksen Siipeen!



# AIRBNB

## Airbnb-vuokraukseen tarvitaan tarkempia **PELISÄÄNTÖJÄ** **RAKENNUSVALVONNALTA**

*Taloyhtiöissä kysellään entistä enemmän, miten Airbnb-tyyppiseen majoitustoimintaan pitäisi suhtautua. – Ilmiö on selvästi kasvamassa, vaikkakaan tilastotietoa ja tarkkoja määriä toiminnan laajuudesta ei esimerkiksi Uudenmaan alueella ole saatavilla, kertoo Kiinteistöliitto Uusimaan johtava lakimies **Katriina Sarekoski**.*

**E**rityisesti asunto-osakeyhtiöt haluavat selkeämpiä sääntöjä ja ohjeita satunnaisen lyhytaikaisen vuokrauksen ja ammattimaisen majoitustoiminnan väliseen rajanvetoon.

– Ympäristöministeriön asetuksessa majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammatillisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille, Sarekoski sanoo.

– Jatkuvassa Airbnb-käytössä oleva asuinhuoneisto rinnastuu mielestäni majoitustilaan, eikä siten ole asuinhuoneiston käyttötarkoituksen mukaista käyttöä.

Kiinteistöliitto Uusimaa on esittänyt oikeustilan selventämistä lakisäännöksiin.

– Kaikkien majoitustoimintaa harjoittavien tulisi



KUVA: Erikka Malkavaara

📌 Helsingin hallinto-oikeuden joulukuun päätöksen pitäisi helpottaa rakennusvalvontaviranomaisten kannanottoa, Katriina Sarekoski huomauttaa.





Forenomilla on pääkaupunkiseudulla yli 740 huoneistoa, jotka löytyvät myös Airbnb:n kautta, joskaan Airbnb ei ole yhtiön keskeisin myyntikanava, todennäköisesti vielä pienempi Helsingin uuden linjauksen takia.

noudattaa samoja terveellisyys-, turvallisuuteen ja toiminnan verotukseen liittyviä normeja.

Tarkempi määrittely olisi nyt tarpeen, jotta yksittäiset taloyhtiöt saisivat selkeät pelisäännöt ja jotta viranomainen välttyisi yhä kasvavilta yksittäisiltä selvityspyynnöiltä.

– Taloyhtiön on vaikea itse arvioida, onko kyse käyttötarkoituksen vastaisuudesta. Mieluummin pyydetään rakennusvalvonnalta kantaa, onko käyttö kaavan ja rakennusluvan mukaista vai ei.

– Taloyhtiölle viranomaisen kanta toimii perusteluna mahdolliselle yhtiöoikeudelliselle hallintaanotomenettelylle, Sarekoski jatkaa.

Helsingin kaupunki onkin osaltaan vastannut vaatimuksiin ja laatinut tuoreen ohjeistuksen koskien asunnossa tapahtuvaa majoitustoimintaa. Tammi-kuussa julkaistun ohjeen tarkoituksena on selkeyttää

## Kiinteistöliitto Uusimaa toivoo selkeitä sääntöjä

Kiinteistöliitto Uusimaa ja Suomen Kiinteistöliitto pitävät Työ- ja elinkeinoministeriön määrittelemiä lyhytkestoisen majoitustoiminnan rajoja (esim. vuokratulot 10 000 euroa/vuosi tai majoitusvuorokausien määrä/v) vaikeasti valvottavina. Kiinteistöliittojen ehdotus on:

- Laissa säädettäisiin, että asuinhuoneistolla saisi olla enintään tietty määrä (esimerkiksi kahdeksan) eri käyttäjätahoa vuodessa.
- Osakkaalle säädettäisiin velvollisuus ilmoittaa taloyhtiölle käyttäjätahot, vuokra- tai majoitusaika sekä sopimuksen voimassaolo.
- Käyttäjätahojen määrän ylittymisestä seuraisi osakkaalle isännänvastuu käyttäjien taloyhtiölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista.
- Käyttäjätahojen ylittyminen olisi asunnon käyttötarkoituksen vastaista käyttöä ja voisi siten olla peruste huoneiston hallintaanotolle.

sitä, milloin huoneiston hallinnan luovuttamista saatetaan pitää luvanvaraisena ja ammattimaisena majoitustoimintana. Ohjeeseen on koottu majoitustoiminnan tunnusmerkkejä. Ohjeessa kerrotaan myös majoitustoiminnan luvista ja ilmoituksista sekä vastataan keskeisiin kysymyksiin, joita kaupungille on esitetty asuinrakennuksissa tapahtuvaan majoitustoimintaan liittyen.

– Ohje on hyvä alku selkeämpien sääntöjen luomiseksi. Mielestäni seuraava askel on asunto-osakeyhtiölain muuttaminen, jotta esimerkiksi majoitustoimintaa harjoittavan vastuu mahdollisista majoittujan rakennukselle tai kiinteistölle aiheuttamista vahingoista saataisiin toteutettua, Sarekoski toteaa.

Ammattimaiseen majoitustoimintaan puuttumisen ohella taloyhtiöissä pohditaan, miten toiminnasta mahdollisesti aiheutuviin häiriöihin voidaan puuttua. Majoitustoiminnan tavanomaista tiheämmästä asukkaiden vaihtuvuudesta voi helposti aiheutua häiriöitä. Esimerkiksi yöllistä metelöintiä ja paikkojen rikkomista. Ne, samoin kun käyttötarkoituksen vastaisesti toimiminen, voivat johtaa jopa huoneiston hallintaanottoon.

– Taloyhtiöllä tulee kuitenkin olla vahva näyttö häiriöistä, sekä siitä, että häiriöt aiheutuvat nimenomaan siitä huoneistosta, jota ollaan ottamassa yhtiön hallintaan, Sarekoski sanoo. Sarekoski lisää, että vaikka lyhytaikaisesta vuokraamisesta koskeva kiello olisi taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä, kiellon vastaisesti toimivan osakkaan huoneiston haltuunotto on raskas juridinen prosessi, jossa on noudatettava tarkasti lain kirjainta varoituksen antamisesta yhtiökokouksessa tehtävään hallintaanotto-päätökseen ja sen tiedoksiantamiseen asti.

Muitakin huolia asia taloyhtiöiden vakituisissa asukkaissa herättää. Niin avainturvallisuudessa, yhteissau-  
nojen ja pesutuvan käytössä kuin vesimaksun määräsäkin saattaa esiintyä epäkohtia, kun tiheään vaihtuvat majoittajat ilmaantuvat taloyhtiöön.

– Taloyhtiö on siellä asuvien ihmisten koti – asumisrauha ja turvallisuuden tunne on voitava taata taloyhtiöissä tulevaisuudessakin, Sarekoski summaa. ♦

**TEKSTI:** Pekka Virolainen

## Helsingistä löytyy yli kolmesataa Airbnb-majapaikkaa esimerkiksi helmikuun lopun viikonlopuksi.

### Asunto ei ole majoitustila

”Majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.”

*Ympäristöministeriön 1.1.2018 voimaan astunut  
asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista.*

### Oikeuden linjaus lisää taloyhtiön päätäntävaltaa

Helsingin hallinto-oikeus linjasi joulukuussa, että Iso Roobertinkadulla sijaitsevassa taloyhtiössä harjoitettu majoitus-toiminta oli laitonta.

Asemakaavassa tontti oli osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, ja tontilla sijaitseva kerrostalo oli käytötarkoitukseltaan asuinrakennus. HAO katsoi, että toiminnassa oli ollut kysymys asuinkerrostalolle epätyypillisten lyhytkestoisten majoitusjaksojen tarjoamisesta. Asuinhuoneistoissa harjoitettu toiminta ei asiassa saadun selvityksen perusteella vastannut sen laatua ja laajuutta huomioon ottaen kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista asumista, vaan kalustettujen asuinhuoneistojen toistuva tarjoaminen lyhyillä sopimuksilla oli luonteeltaan majoitustoimintaa.

*Helsingin hallinto-oikeus 3.12.2019, päätös 19/0793/5 (vailla lainvoimaa).*



KUKA?

**MIA PUJALS**

*Mia Pujals,  
vanhempi lakimies, varatuomari  
Kiinteistöliitto Uusimaa*

# Neuvonnasta kysyttyä

Tällä palstalla Kiinteistöliitto Uusimaan lakimiehet vastaavat  
puhelinneuvonnassa esille tulleisiin kysymyksiin.

## Vastikkeenmaksuvelvollisuudesta

**Keneltä taloyhtiö voi periä maksamatonta vastiketta, kun asunnon kauppakirjassa on myyjän ja ostajan välillä sovittu vastikkeenmaksuvelvollisuudesta?**

Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään vastikkeenmaksuvelvollisuudesta yksiselitteisesti. Lain mukaan ”Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan.” Kauppakirjassa, lahjakirjassa tai muussa vastaavassa osapuolten välillä laaditussa asiakirjassa sovittu ei sido taloyhtiötä.

Sopimus sitoo osapuoliaan. Taloyhtiö ei ole sopimuksen osapuoli eikä se voi sopimuksen perusteella esittää vaatimuksia.

Asunto-osakeyhtiölain perusteella osakkeenomistaja on aina viime kädessä vastuussa vastikkeen maksamisesta, ja taloyhtiö peri maksamatonta vastiketta osakkeenomistajalta.

## Tilinpäätöksen laatiminen

**Olemme irtisanoneet isännöintisopimuksen, ja sopimus päättyi vuoden 2019 lopussa. Onko irtisanotulla isännöitsijällä kuitenkin velvollisuus laatia tilinpäätös vuodelta 2019?**

Asunto-osakeyhtiölaista ei löydy suoraan vastausta esitettyyn kysymykseen. Lähtökoh- ta kuitenkin on, että isännöintisopimuksen päättyessä päättyy vastaavasti isännöitsijän velvollisuus tehtävien hoitoon sekä taloyhtiön velvollisuus suorittaa palkkiota.

Ratkaisevaksi kysymyksen osalta muodostuukin se, mitä osapuolten välillä on asiasta sovittu. Ensimmäiseksi tuleekin tarkistaa, löytyykö isännöintisopimuksesta tai sen liitteistä asiasta mainintaa. Jos kysymyksestä on isännöintisopimuksessa jotain sovittu, sitoo tämä lähtökohtaisesti osapuoliaan.

Todettakoon, että isännöintipalvelujen yleiset sopimusehdot ISE vuodelta 2007 sisältävät veloitteen ainoastaan ajantasaisen kirjanpidon ja tätä vastaavan talousarviovertailun luovuttamiseen sopimuksen päättymistilanteessa, ellei toisin sovita. Isännöinnin eettiset ohjeet eli ns. hyvä isännöintitapa ei ota kantaa asiaan.

Käytännössä edellä lausuttu tarkoittaa, että ellei isännöintisopimuksessa ole asiasta mitään sovittu, päättyvät isännöitsijän tehtävät sopimuksen päättymishetkellä. Velvoitet- ta tilinpäätöksen laatimiseen ei siten edellä kuvatussa tilanteessa ole. Asiasta voidaan aina kuitenkin sopia osapuolten kesken. Täl- löin tulee sopia myös työstä suoritettavasta korvauksesta. ♦







## Vastikerästit – mikä neuvoksi?

*Yhtiön osakkaalle on kertynyt vastikerästejä usean kuukauden ajalta. Yhtiö on perintätoimiston avulla yrittänyt periä vastikerästejä osakkaalta tuloksetta. Miten yhtiön kannattaa toimia? Pitääkö yhtiön käynnistää hallintaanotto prosessi vai onko parempi keino vaatia saatavia kanteella käräjäoikeudesta?*

**M**olemmat keinot ovat mahdollisia. Lain mukaan osakkaan huoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan enintään kolmeksi vuodeksi, jos osakas laiminlyö vastikkeiden maksamisen. Hallintaanotto edellyttää, että osakkaalla on n. 2–3 kuukauden vastikkeet rästissä. Tällöin hallituksen tulee antaa osakkaalle hallintaanottovaroitus maksamattomista vastikerästeistä. Yhtiön johdon vastuulla on puuttua osakkaan maksuhäiriöihin viivytyksettä ennen kuin rästien määrä paisuu.

Jos osakas ei varoituksesta huolimatta maksa erään-tyneitä vastikkeita, voi hallitus kutsua yhtiökokouksen koolle päättämään huoneiston hallintaanotosta. Yhtiökokouksen hallintaanottopäätöksen jälkeen osakkaan on luovutettava huoneistonsa yhtiön hallintaan. Tämän jälkeen yhtiö ryhtyy vuokraamaan huoneistoa ja kattaa kertyneet vastikerästit ja hallintaanottokulut saadusta vuokratulosta.

Jos vastikerästejä on kertynyt pitkältä ajalta, ei kaikkia rästejä ja hallintaanottokuluja välttämättä

saada katettua vuokratulosta hallintaanottoaikana. Tällöin yhtiö voi vaatia loput saatavat nostamalla velkomuskanteen käräjäoikeudessa ja saamalla ulosottokelpoisen tuomion, jolla yhtiö voi velkoa loput saatavat osakkaalta. Velkomustuomio toimitetaan ulosottoviranomaiselle täytäntöönpantavaksi.

Hallintaanotto ja saatavien oikeudellinen perintä

eivät siis sulje toisiaan pois, vaan prosessit voivat olla vireillä yhtä aikaakin. Jos osakas todetaan varattomaksi, velkomustuomiosta

### **Jos osakas todetaan varattomaksi, velkomustuomiosta ei ole yhtiölle juurikaan hyötyä.**

ei ole yhtiölle juurikaan hyötyä. Tällöin huoneiston hallintaanotto voi olla parempi keino, sillä yhtiö voi kattaa vastikerästit vuokratuloilla. Toisinaan taas huoneiston vuokraaminen voi osoittautua haastavaksi, jolloin parempaan lopputulokseen voidaan päästä velkomuskanteella.

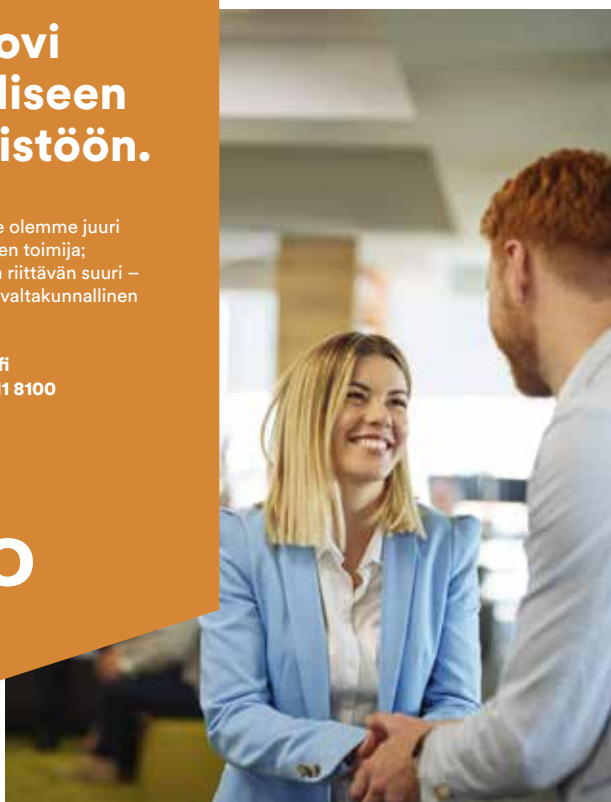
Jos vastikerästejä on kertynyt paljon, yhtiön kannattaa hyödyntää molempia keinoja, jotta se saa perittyä kaikki vastikerästit ja hallintaanottokulut osakkaalta. ❖

## Avaa ovi onnelliseen kiinteistöön.

Asiakkailemme olemme juuri  
sopivan kokoinen toimija;  
sopivan pieni ja riittävän suuri –  
samaan aikaan valtakunnallinen  
ja paikallinen.

Lue lisää: [isto.fi](http://isto.fi)  
tai soita 010 411 8100

**isto**



## ARVOSI MUKAISTA ISÄNNÖINTIÄ



**Espoo**, 044 765 5975

[espoo@isarvo.fi](mailto:espoo@isarvo.fi)

**Helsinki**, 0400 153 789, 044 765 8858

[helsinki@isarvo.fi](mailto:helsinki@isarvo.fi)

**Hyvinkää**, 044 765 5961

[hyvinkaa@isarvo.fi](mailto:hyvinkaa@isarvo.fi)

**Riihimäki**, 040 189 9868

[riihimaki@isarvo.fi](mailto:riihimaki@isarvo.fi)



**IStupa**

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

Helsinki

puh. 0400 153 789

[info@istupa.fi](mailto:info@istupa.fi)

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



## Keskity huoletta hallitustyöhön, me tuemme lakiasioissa.

Viisas taloyhtiö katsoo eteenpäin, ennakoi ja kääntyy ongelma-  
tilanteissa asiantuntijan puoleen. Meiltä saat lakikonsultointia  
kaikissa yhtiön hallintoon liittyvissä kysymyksissä.

Juristimme avulla varmistat myös korjaustai lisärakentamis-  
hankkeen menestyksekkään läpiviennin.

Olemme Suomen suurin kiinteistöalaaan erikoistunut asian-  
ajotoimisto. Voit luottaa jokaisen juristimme ammattitaitoon ja  
näkemykseen.

**Ota yhteyttä, keskustellaan taloyhtiönne tilanteesta ja  
tarpeista.**

**KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA**

HELSINKI  
puh. 029 360 1100  
Unioninkatu 13

TAMPERE  
puh. 029 360 1200  
Koskikatu 7 A 1

Tarvitset vain  
yhden osoitteen  
**kak-laki.fi**



KUKA?

**ARTO KEMPPAINEN**  
LVI-asiantuntija,  
Kiinteistöliitto Uusimaa

## Älyä taloon ja talon pitoon

*Lämmityskausi on jälleen käsillä. Kaukolämmössä olevissa kiinteistöissä on totuttu siihen, että lämpöä tulee ja tekniikka hoitaa automaattisesti lämmöntarpeen. Taloyhtiön kannalta kaukolämpö ja sen automatiikka on varsin huoleton ja helppo käytön kannalta. Automatiikka kaukolämmön alakeskuksissa on varsin yksinkertaista, ei niinkään älykästä. Lämmintä vettä ajetaan pattereihin ulkolämpötilan mukaan. Menevän veden lämpötila on juurikin se, jollaiseksi se on niin sanotussa säätökäyrässä haluttu asettaa, yleensä varmuuden varalle hieman korkeaksi, ettei vaan tule valituksia kylmyydestä.*

**V**iimeisen vuoden aikana sattumalta ja tietoisesti on lämmityksen säätöön tullut uudenlaisia ratkaisuja. Jopa kaukolämpöyhtiöt, puhumattakaan teleoperaattoreista, tarjoavat älykkyyttä rakennuksiin ja niiden lämmönsäätöön. Tämä kannattaa ottaa ilolla vastaan! Aiemmin ei juurikaan ole ollut tarjolla älykkäitä vaihtoehtoja olemassa oleviin järjestelmiin. Järkevä energiankäyttö on mielestäni avainasemassa, jos puhutaan siitä, että energiankulutusta tulisi leikata tai siitä pitäisi säästää. Tarpeenmukainen ja järkevä lämmönkäyttö on helpoiten mahdollista uusilla lisälaitteilla, joita kiinteistöön voidaan jälkikäteen asentaa. Voidaan mitata asunnoissa sisäilman lämpötilaa ja kosteutta, muuttaa säätökäyriä ennakoivasti sääennusteiden mukaan ja saada olosuhteet asunnoissa vakaaksi.

Niin sanotuissa uudiskohteissa, jotka on rakennettu 2010-luvulla, ollaan puolestaan erilaisten ongelmien äärellä. Yleinen kysymys neuvonnassa on, että onko oikein, että asuntojen sisälämpötilat ovat yli +23 °C läpi vuoden? No vastaus tietysti on, että ei ole oikein. Yleensä tällaisista rakennuksista löytyy monenkirjava joukko rakentamisen ajan virheitä, joiden sum-

mana rakennus lämpenee ja samalla kuluttaa kohtuuttomasti energiaa, kun samalla myös sisäilmaolosuhteet ovat välillä sietämättömät.

Valtiovalta tulee varmasti jatkossa muistutamaan määräyksen kaikenlaisen älykkyyden lisäämisestä talotekniikkaan. Taloyhtiöt ovat uuden äärellä ja kannattaakin lähteä tutkimaan tarjontaa ja sen suomia mahdollisuuksia, vaikka suurta remonttia ei olisikaan näköpiirissä.

Älykkäillä järjestelmillä talotekniikka saadaan toimimaan paremmin ja samalla loppukäyttäjälle saadaan paremmat sisäilmaolosuhteet. Uudiskoh-teissa kannattaa lähteä hakemaan ongelman

**Yleinen kysymys neuvonnassa on, että onko oikein, että asuntojen sisälämpötilat ovat yli +23 °C läpi vuoden?**

ydintä, yleensä se on löydettävissä ja korjattavissa, jos vaan viitseliäisyyttä riittää. Kyllä se säästökin siellä todennäköisesti kurkistaa, vaikka sitä ei tietoisesti haettaisikaan, ja kyllä lämmön hinta nousee varmasti ja mitä vähemmän sitä käytetään, niin sitä suuremmalla varmuudella. Puhuisinkin energian säästön sijaan energian järkevästä käytöstä, koska totuushan on, että ei kukaan ole valmis palelemaan asunnossaan tai käymään kellon kanssa suihkussa säästöjen vuoksi. Tai saattaa niitäkin ihmisiä ehkä olla, mutta harvemmin on tullut taloyhtiöiden arjessa vastaan. ❖



# TOIMIVA TALOYHTIÖ

## viestii monin keinoin

*Merkittävin syy erimielisyyksiin taloyhtiöissä johtuu puutteellisesta viestinnästä. Suppeimmillaan se on vain yhtiökokouksen ympärillä tapahtuvaa toimintaa.*

KUVA: Rousi Visions



➦ Yhtiökokouksen ajankohta kannattaa kertoa osakkaille heti kun hallitus ja isännöitsijä ovat ajankohdan sopineet, Kiinteistöliiton viestintäpäällikkö Annakaisa Mänttari muistuttaa.

**Y**htiökokoukseen liittyviä lakisäätöisiä viestinnän välineitä ovat yhtiökokouskutsu, yhtiökokous, osakkaan kyselyoikeus yhtiökokouksessa, tilinpäätös ja toimintakertomus. Vähimmillään yhtiön viestintä toteutuu näiden ympärillä, sillä varsinaisia velvollisuuksia yhtiöllä ei ole muuhun tilikauden aikaiseen osakasviestintään. Usein on kuitenkin hyödyllistä tiedottaa hallituksen päätöksistä, yhtiön taloudellisesta tilanteesta, sekä muista ajankohdaisista asioista vuoden ajasta riippuen.

Kiinteistöliiton viestintäpäällikkö **Annakaisa Mänttari** muistuttaa, että taloyhtiö on asukkaita, ei seiniä varten.

– Hyvä viestintä on räätälöity kohderyhmälle sopivaksi, joten kannattaa pohtia, millaisia tarpeita ja toiveita juuri tässä taloyhtiössä on, Mänttari neuvo.

– Esimerkiksi nuorten lapsiperheiden talossa toimivat eri kanavat kuin vanhusten parissa. Yhtiökokous voi olla hyvä paikka keskustella viestinnän tarpeista, mutta asiaan paneutua

hallitus/isännöitsijä järjestää osakkaille ja asukkaille kyselyn siitä, millä tavalla nämä mieluiten vastaanottaisivat taloyhtiön viestit.

Paperi on edelleen yleisin viestintäkanava taloyhtiöissä. Taloyhtiöillä voi olla myös verkkosivuja tai WhatsApp-ryhmiä.

Mänttari muistuttaa, että somessa ja muissa sähköisissä välineissä on tärkeä huomata, että kukaan ei saa jäädä sen vuoksi ulos viestinnän piiristä, ei hallituksen jäsen eikä asukas.

### Hallitus vastaa viestinnän järjestämisestä

Hallituksen kannattaa tutustua isännöintisopimuksen sisältöön ja sopia viestinnän järjestämisestä. Jos isännöintisopimuksessa ei ole erikseen sovittu viestinnän järjestämisestä, niin siitä kannattaa sopia. Hallitus voi myös valita keskuudestaan viestintävastavan, joka vastaa viestinnän toteuttamisesta. Tärkeintä on, että hallitus ja isännöitsijä tietävät tehtävänsä ja sovitut vastualueet.

Mänttari huomioi, että yhtiökokouksen ajankohta kannattaa kertoa osakkaille heti kun hallitus ja isännöitsijä ovat ajankohdan sopineet.

– Ilmoituksen tulevasta kokouksesta voi laittaa esimerkiksi ilmoitustaululle. Osakkaiden vaikuttamismahdollisuudet paranevat myös, jos hallitus ilmoittaa ajankohdan, johon mennessä yhtiökokouksen käsiteltäväksi toivotut asiat on toimitettava hallitukselle.

Taloyhtiön hallinnon on hyvä kannustaa osakkaita ja asukkaita vuorovaikutteiseen viestintään eli ottamaan herkästi yhteyttä myös hallinnon suuntaan. Harmit ja huolet eivät ehdi kasvaa niin suuriksi, jos ne havaitaan ajoissa. Yhteydenpitoa varten hallituksen/isännöitsijän on hyvä jakaa ohjeita siitä, keneen ollaan yhteydessä



KUVA: Pekka Virolainen

➦ Tervehtiminen on ensimmäinen askel viestintään. Oli se sitten vaikka heippa-lapussa. Osakaskysely on sekin hyvä keino auttaa asukkaita tulemaan kuulluksi.

missäkin asiassa: isännöitsijään, isännöintitoimiston asiakaspalveluun, hallitukseen vai huoltoyhtiöön?

Taloyhtiön viestintä tehdään monikanavaisesti käyttäen ilmoitustaulua, huoneistoihin jaettavaa postia, sekä sähköisiä viestintävälineitä. Tehokkaan viestinnän vuoksi osakkaita kehoitetaan ilmoittamaan aina yhteystietonsa yhtiön tietoon. ❖

TEKSTI: Juuso Kallio

### Mitä taloyhtiöissä viestitään?

- yhtiökokousviestintä
- korjaushankeviestintä
- viestintä yllättävissä poikkeustilanteissa
- turvallisuusviestintä
- hallituksen ja isännöitsijän välinen viestintä
- tilikauden aikainen viestintä asukkaille ja osakkaille

# ASUINRAKENNUKSILLE ENERGIA-AVUSTUKSET

*nyt haettavissa*

*Asuinrakennusten energiatehokkuutta parantavien korjaushankkeiden avustusten haku on käynnissä ja jatkuu kesäkuun loppuun asti. Avustuksen myöntää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.*

**V**altioneuvoston asetuksen mukaisesti asuinrakennusten energiatehokkuutta parantavien korjaushankkeiden avustuksia myönnetään yhteensä 20 miljoonaa euroa vuonna 2020 ja 40 miljoonaa euroa vuodessa vuosina 2021–2022. Avustettavat toteutuskustannukset voidaan laskea vuoden alusta ja suunnittelukustannukset jo 1.10.2019 alkaen.

Avustusta myönnetään korjaushankkeen kustannuksiin, jotka liittyvät energiatehokkuuden parantamiseen, energian käytön tehostamiseen, sisäilmasto-olosuhteiden parantamiseen, järjestelmän säätöön, tasapainotukseen ja ohjaukseen sekä järjestelmän oikean toiminnan varmistamiseen.

Jotta avustusta voi saada, korjaushankkeen täytyy parantaa rakennuksen energiatehokkuutta enemmän kuin korjaamisen yhteydessä normaalisti edellytetään. Energiatehokkuuden parantamista arvioidaan energiatodistuksissa käytettävällä E-luvulla, ja energiatehokkuuden paraneminen täytyy osoittaa energiatodistuksella. Avustusta voi saada myös toimiin, joiden vaikutus ei näy energiatodistuksessa, kunhan koko korjaushankkeen lopputulos täyttää avustuksen saamisen ehtona olevan rajan.

E-lukua tulee pienentää kerrostalossa 32 %, rivitalossa 36 % ja pientalossa 44 %, jotta avustusta voi saada. Laskennassa verrataan korjaushankkeen

jälkeistä tilannetta rakennuksen alkuperäiseen tilanteeseen. Näin laskennassa voidaan huomioida kaikki jo tehdyt energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet. Esimerkiksi aiemmin toteutettu lämmitysjärjestelmän vaihto, lisäeristys tai lämmöntalteenotto huomioidaan energiansäästöä laskettaessa.

Tukea voi saada enintään 4 000 € huoneistoa kohden tai enintään 50 % korjaushankkeen tukikelpoisista kustannuksista. Mikäli korjaus tehdään uudisrakentamisen energiatehokkuutta vastaavaan lähes nollaenergiatasoon, on tuki enintään 6 000 € huoneistoa kohden. ARA katsoo hankekohtaisesti, mikä osa korjaustyön kustannuksista käy avustettaviksi. Hyväksytyihin kustannuksiin lasketaan mukaan suunnittelu-, työ- ja rakennuskustannukset arvonlisäveroineen.

Avustusta voi saada ainoastaan energiatehokkuuden parantamisen osuuteen korjaushankkeesta. ARA on määritellyt kunkin korjaushankkeen tukikelpoiset kustannukset. Yleisimmät korjaushankkeet on esitetty oheisessa taulukossa. Esimerkiksi miljoonan euron julkisivuremonttiin, jonka suunnittelu- ja valvontakustannukset ovat kokonaisuudessaan 100 000, voisi saada tukea enintään 140 000 euroa. Taulukosta nähdään, että suunnittelu- ja valvontakustannukset ovat kokonaisuudessaan tukikelpoisia, mutta itse korjaushankkeen 900 000 vain 20 % lasketaan tukikelpoisiksi. Näin tukikelpoisiksi kustannuksiksi saadaan tässä tapauk-

sesssa yhteensä 280 000 €. Avustuksen määrä on 50 % tästä kustannuksesta, kuitenkin enintään 4 000 €/huoneisto.

Hakijan tulee avustusta hakiessaan esittää rakennusalan ammattilaisen allekirjoittama suunnitelma ja kustannusarvio suoritettavista toimenpiteistä. Avustus maksetaan korjaustyön valmistuttua, kun energiatehokkuuden paraneminen on todistettu ARA:lle energiatodistuksella. Jos energiatehokkuus ei parane suunnitelmien mukaisesti tai sitä ei osoiteta energiatodistuksella, ARA ei voi maksaa avustusta, vaikka se olisi alun perin myönnetty.

## Kiinteistön lähtötilanne avainasemassa

Koska tuki lasketaan rakennuksen valmistumisvuoden mukaan, on lähtötilanteella suuri vaikutus siihen, kuinka helposti tukea voi saada. Suurin yksittäinen E-lukuun vaikuttava tekijä on rakennuksen pääasiallinen lämmitysenergian lähde. E-luku ei kerro suoraan energiankäytöstä, vaan sillä kuvataan laajemmin luonnonvarojen käyttöä energian tuotannossa. Tämän vuoksi lämmitykseen käytettäville energialähteille on asetettu kertoimet. Fossiilisten polttoaineiden kerroin on 1. Korkein kerroin on sähköllä, 1,2. Kaukolämmön ja rakennuksessa käytettävien uusiutuvien polttoaineiden kerroin on 0,5. Kertoimien johdosta erityisesti suoran sähkölämmityksen ja öljylämmityksen korvaaminen tehokkaammilla lämmitysmuodoilla, kuten lämpöpumpuilla tai

## Avustettavat korjaukset

TOIMENPIDE	MAHDOLLINEN AVUSTETTAVA OSUUS KUSTANNUKSISTA
Ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen lämmöntalteenotolla, lämmöntalteenoton lisääminen, muun lämmöntalteenoton lisääminen.	50 %
Öljylämmityksestä luopuminen, kun kokonaisratkaisulla saavutetaan avustuksen saamisen edellyttämä taso.	100 %
Paineenlennus ja vettä säästävät kalusteet sekä putkien eristys alkuperäistä parempaan tasoon linjasaneerauksen yhteydessä.	20 %
Merkittävä lisälämmöneristys tai aurinkoenergiajärjestelmän lisäys vesikatolle vesikaton uusimisen yhteydessä.	20 %
Pintojen ja kalusteiden uusiminen, kun ne uusitaan energiatehokkuutta merkittävästi parantaneiden korjausten yhteydessä.	20 %
Lisälämmöneristys alapohjan uusimisen yhteydessä.	20 %
Sisäseinän merkittävä lisälämmöneristys lämpimän ja puolilämpimän tilan välillä.	50 %
Kiinteistönhallintajärjestelmät mm. energiankäytön tehostamiseen, sisäilmasto-olosuhteiden parantamiseen sekä järjestelmän säätöön.	50 %
Automaatio- ja ohjaus- sekä seuranta- ja säätöjärjestelmien lisääminen, tasapainotus ja säätö.	50 %
Sokkeleiden lisäeristys, routaeristeiden lisäys, kaapeli tai putkikanaalien lisääminen energiatehokkuutta parantamiseksi.	20 %
Innovatiiviset ja muut energiatehokkuuteen tai kulutusjoustoon liittyvät ratkaisut.	50 %
Suunnittelukustannukset, myös E-luvun laskennasta ja energiatodistuksen laatimisesta aiheutuneet.	100 %
Merkittävä lisälämmöneristys julkisivun uusimisen yhteydessä.	20 %
Ikkunoiden ja ulko-ovien uusiminen vähintään asetuksen 4/13 velvoittamaan tasoon.	20 %
Ikkunoiden ja ulko-ovien uusiminen vähintään 30 % asetuksen 4/13 vaatimuksia parempaan tasoon.	50 %
Aurinkoenergialasit, jotka ovat aurinkopaneelien tavoin toimivia aurinkosähköntuottajia.	50 %
Aurinkosuojaus kaihtimilla, markiiseilla, ikkunan g-arvolla jne.	50 %
Jäähdytysjärjestelmä.	20 %
Tulisijan vaihtaminen varaavaan tulisijaan.	50 %
Rakennuksen tiivistäminen siten, että se osoitetaan ennen ja jälkeen tehdyllä tiiveysmittauksella.	100 %
Lämpöpumppu- ja lämmöntalteenottojärjestelmien sekä aurinkoenergian hyödyntämisen laitteet kaapeleineen.	50%
Poistoilmapuhaltimien tai suurissa yksiköissä niiden moottorien vaihto nykyaikaisiin.	50%

kaukolämmöllä, on kaikkein tehokkain tapa pienentää E-lukua.

Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että valmistumisestaan asti kaukolämmöllä tai lämpöpumpuilla lämmitettyjen rakennusten on huomattavasti vaikeampaa saada tukea, kuin niiden rakennusten, jotka ovat tai ovat olleet öljylämmityksessä. ❖

**TEKSTI:** Matts Almgrén **KUVA:** Pekka Rousi

Neuvontainsinööri Matts Almgrén antaa energianeuvontaa Kiinteistöliitto Uusimaan jäsentaloyhtiöille.

*Lisätietoja:*  
matts.almgren@kiinteistoliitto.fi





# Yhdistys

KUVA: Bigstock



## KALENTERI

**3.3. Jäsenten koulutusilta**, Riihimäki  
Järjestäjä Hyvinkään-Riihimäen  
-Mäntsälän Kiinteistöilta

**23.3. Kiinteistöliitto Uusimaa ry:n  
varsinainen kokous**

**21.4. Taloyhtiö 2020 tapahtuma**,  
Helsingin Messukeskus

**5.5. Kysy asumisesta -päivä**, Oodi  
Järjestäjä Kiinteistöliitto Uusimaa

**11.5. Jäsenten koulutusilta**, Helsinki  
- taloyhtiön hallituksen toiminta

[www.ukl.fi/tapahtumat](http://www.ukl.fi/tapahtumat)

## Palkinto kiinteistöalan lopputyölle

Kiinteistöliitto Uusimaa palkitsee vuonna 2019 valmistuneen ja hyväksytyn korkeakoulututkinnon lopputyön Uudenmaan alueelta. Palkinto on ensimmäinen laatuaan. Palkintosumma on enintään 10 000 euroa ja se myönnetään opiskelijalle, jonka lopputyö tuottaa konkreettista hyötyä Uudenmaan asunto-osakeyhtiöille.

Yhdistys on lähestynyt alueensa korkeakouluja tiedotteella ja pyytänyt että koulut toimittaisivat esityksen palkintoehdokkaista yhdistykselle.

Tiedot ehdokkaista sekä lopputyöt tulee toimittaa viimeistään 28.2.2020 mieluiten sähköisesti osoitteeseen [uusimaa@ukl.fi](mailto:uusimaa@ukl.fi). Lisätietoja asiasta antaa toiminnanjohtaja Mika Heikkilä. [mika.heikkila@ukl.fi](mailto:mika.heikkila@ukl.fi)

## Palvelututka - taloyhtiöiden palveluille haku- ja arviointisivusto

Kiinteistöliitto Uusimaan tarjoaa uutena jäsenpalveluna Palvelututkan, jolla taloyhtiö voi hakea sekä arvioida taloyhtiölle palveluja tuottavia yrityksiä.

Palvelun tarkoituksena on auttaa taloyhtiöitä

- löytämään sopivia toimijoita eri alueilta
- löytämään hyviä arviointeja saaneita yrityksiä
- jakamaan kokemuksia hyvistä palveluntarjoajista

Palvelu löytyy yhdistyksen nettisivuilta [www.ukl.fi](http://www.ukl.fi) ja kirjautuminen tapahtuu joko taloyhtiön jäsennumerolla tai vieraana. Suosittelemme jäsenille kirjautumista jäsennumerolla. Taloyhtiön tai arvioijan nimi ei tule näkyviin arviointilistauksiin.

## Taloyhtiön turvallisuuskurssit

Helsingin Pelastusliiton kurssilla laaditaan pelastussuunnitelma ja päivitetään taloyhtiön tärkeät turvallisuusasiat. Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenille Asuinkiinteistön turvallisuuskurssi ja Väestönsuojan-hoitajan kurssi tarjotaan 15 prosentin alennuksella.

HELPE:n koulutuksista enemmän sekä ilmoittautuminen osoitteessa [www.helpe.fi](http://www.helpe.fi).

## Uusi blogi joka toinen viikko

Yhdistyksen verkkosivut elävät jatkuvasti. Uusi blogikirjoitus joka toinen viikko. Blogissa yhdistyksen asiantuntijat kertovat lyhyesti ajankohtaisista sekä jäsenneuvonnassa esille tulleista aiheista. Blogien avulla saat evästystä myös oman taloyhtiön arkeen.

[www.ukl.fi/blogit](http://www.ukl.fi/blogit)



**KIINTEISTÖLIITTO**  
Uusimaa

**Taloyhtiösi asialla**



**Palvelumme on tarkoitettu jäsentaloyhtiöiden hallituksille, isännöitsijöille sekä tilin- ja toiminnantarkastajille. Jäsenyys on taloyhtiökohtainen. Palvelujen käyttöön tarvitset jäsennumeron.**

**Lakineuvonta**

ma, ti, to klo 9–15 ja ke, pe klo 10–15  
09 1667 6333

**Rakennustekninen neuvonta**

ma-pe klo 9–15  
09 1667 6333

**LVI-neuvonta**

ma-pe klo 9–15  
040 136 5785

**Talous- ja veroneuvonta**

ma-to klo 9–12  
09 1667 6369

**Energianeuvonta**

ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/energia-  
neuvonta

**Työsuhdeneuvonta**

Kiinteistötyönantajat ry  
020 7959 480

**Maksullinen lakineuvonta**

(esim. osakkaille ja vuokralaisille)  
ma-to klo 12–16  
0600 01122 (1,98 €/min + pvm/mpm)

**www.ukl.fi**

**www.ukl.fi/yhteystietojenmuutos**

**LÖYDÄT MEIDÄT MYÖS SOME-KANAVISTA**



facebook.com/kiinteistoliitto.uusimaa



linkedin.com/company/  
kiinteistoliittouusimaa



kiinteistoliitto.uusimaa



twitter.com/kluusimaa

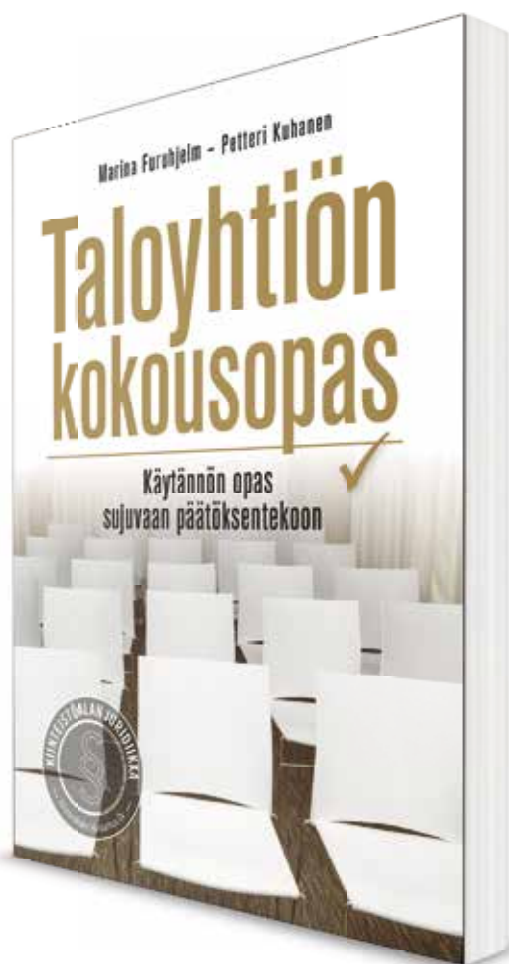


youtube.com/kiinteistoliitto



KIINTEISTÖALAN  
KUSTANNUS OY

# Asiantuntijoiden vinkit sujuvaan kokoustamiseen



## TALOYHTIÖN KOKOUSOPAS

– Käytännön opas sujuvaan  
pätöksentekoon

**Toivottu uutuu, ilmestyy 2/2020!**

Haluatko tietää, miten taloyhtiön kokoukset hoidetaan sujuvasti ja oikein? Kun kokouksissa noudatetaan lain määräyksiä, päätökset tulevat tehtyä asianmukaisesti ja riski niiden riitauttamiseen pienenee.

Kirjassa käydään läpi sekä yhtiökokous että hallituksen kokous. Ohjeiden avulla kokouksiin on helppo valmistautua ja osallistua!

Mukana mallit kutsuista, esityslistoista ja pöytäkirjoista.

Kirjan ovat kirjoittaneet asianajaja, VT, OTL Petteri Kuhanen ja asianajaja, OTM Marina Furuholm.

**29,00 €**