

Kiinteistölehti

UUSIMAA

1/2021

TORKKELINKUJA 14 AS OY:N HALLITUKSEN PJ TEEMU RANTANEN

Kiinteistöliitto Uusimaan 12 000:s jäsentaloyhtiö

VAIKUTTAMISEN TARVE KASVAA JÄSENMAÄRÄN MUKANA

Kevään yhtiökokoukset
järjestetään taas etänä

Kiinteistöveron korotus
siirtyy aina vuokriin

Airbnb tuo tarpeita
muuttaa lakia

Haasteita taloyhtiössä?

Kysy meiltä – puhelinneuvontamme on maksutonta jäsenillemme

Kiinteistöliitto Uusimaan oma tekninen neuvonta palvelee jokaisena arkipäivänä klo 9 – 15

Yleisempiä teknisen neuvonnan aiheita:

- ◆ Ilmanvaihto- ja lämmitysjärjestelmän toimintaongelmat
- ◆ Osakasremontit ja rakennusvirheet
- ◆ Kosteusvauriot
- ◆ Sisäilmaongelmat

Rakennustekniikka
Jari Hännikäinen
puh. 09 1667 6761

LVI-tekniikka
Arto Kempainen
puh. 040 136 5785



§ Myös juridista neuvontaa joka arkipäivä: 09 1667 6333

Neuvontaa ja monipuolisia palveluja jäsenille!

Lue lisää: www.ukl.fi/palvelut

Edunvalvontaa eri tasoilla ja tavoilla

Suomen Kiinteistöliitto on vahva asuinkiinteistöjen puolestapuhuja EU:n ja valtakunnan tasolla erilaisissa lainsäädäntöhankkeissa. Kiinteistöliitto Uusimaa puolestaan toimii 17 kunnan alueella. Alue- ja kuntakoh- tainen vaikuttaminen on monissa kysymyksissä tärkeä taso jäsenten edunvalvonnessa. Kunkin kunnan alueella on omia kuumia kysymyksiään, mutta paljon on myös yhteistä.

Kuntavaalit pidetään 18.4.2021, mutta minkä puoles- ta niissä äänestetään?

Jokainen kunta päättää omasta kunnallisveroprosen- tista ja sillä tuotettavista palveluista. Kunnanvaltuustot ja kunnan edustajat kuntayhtiöissä päättävät myös aivan suoraan taloyhtiöille tulevista kuluista. Näitä ovat esimerkiksi jätehuollon ja kaukolämmön maksut, käyt- tö-, jäte- ja huleveden taksat sekä kiinteistövero.

Kiinteistövero määräytyy vielä sikäli erikoisesti, että sen prosentuaalisen alarajan määrää valtio. Uudenmaan alueella osa kaupungeista haluaisi pitää veroprosentin alarajaa alempana, koska asuminen on joka tapauksessa kallista pääkaupunkiseudulla. Nykylainsäädäntö estää alarajan alittamisen. Siihen tarvittaisiin muutos.

Kunnan yleinen infra, sekä isoimmista kulueristä muun muassa opetus sekä sosiaali- ja terveystoimi, hoi- detaan verovaroin. Ei ole yhdentekevää, kuinka kunnalle kerätään varoja ja kuinka niitä käytetään. Käytettävät summat ovat merkittäviä, ja sen vuoksi päätöksenteki- jöiltä on syytä toivoa osaamista ja asiantuntemusta.

Kaukolämmön hinnoittelu on hyvä esimerkki kunnan poliittisessa ohjauksessa olevasta liiketoiminnasta, jossa välillä unohtuu alkuperäinen ajatus. Kaukolämpöyhtiöt ovat syntyneet yleishyödylliseen tarpeeseen, ja pitkään oli niin, että verkostoon kuulumisen oli käytännössä ainoa järkevä valinta. Nyt pääkaupunkiseudun isoimmista taloyhtiöistä kaukolämmön piirissä on yli 90 prosenttia taloista. Näissä oloissa lämmön tuottajalta edellytetään vastuullista toimintaa myös hinnoittelumuutoksissa. Sinänsä hyvien ilmastotavoitteiden varjolla ei saa ryhtyä yltiöpäiseen rahastamiseen. Tai paikkaamaan kunnan muuten heikkoa taloustilannetta veron- maksajia epätasa-arvoisesti kohtelevilla piiloveron kaltaisilla lämpöenergian tarif- fikorotuksilla. (Tästä lisää sivulla 22.)

Kaavoitus- ja lupamenettelyiden sujuvuus sekä lisä- ja täydennysraken- tamisen edellytysten kehittäminen ovat myös aiheita, jotka vaativat päätöksentekijöiltä osaamista ja näkemystä. Kuntavaalien lähestyessä kannattaa ottaa huomioon ehdokkaiden osaaminen näissä asioissa.

Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa



Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
2. vuosikerta

Painopaikka: Kroonpress

Aikauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva:
Ann-Mari Sandholm



Julkaisija Kiinteistöliitto Uusimaa

Kustantaja Kiinteistömedia Oy

Päätoimittaja Mika Heikkilä

Toimituspäällikkö Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi

Taitto Graafinen palvelu Lippo

Ilmoitusmyynti Mediatoimisto Dorimedia, Leena Kolehmainen, 041 501 9902, leena.kolehmainen@dorimedia.fi

Ilmoitusaineistot aineistot@kiinteistomedia.fi

Osoitteenmuutokset uusimaa@ukl.fi

Anna palautetta lehdestä osoitteessa: www.kiinteistolehti.fi/palaute-aluelehdet/

Osoitelähde Suomen Kiinteistölehden tilaajarekisteri

Tietosuojaesoste: www.kiinteistomedia.fi/tietosuojaesoste



Saumasto

Saumasto on yli 20
vuoden kokemuksella
julkisivutöiden laadukas
monitaitaja

Toteutamme ammattitaidolla

- elementtisaumaukset
- akryylisaumaukset
- silikonisaumaukset
- palosaumaukset
- uusintasaumaukset
- uretaanivaahdotukset
- sisäpuoliset saumaukset

Pyydä tarjous!

050 562 5978 tai www.saumasto.fi

Saumasto Oy

Saarnikuja 8 | 01360 Vantaa



Luotettava
Kumppani

SUOMEN
RAKENNUS
SAUMAUS
YHDISTYS



ASFALTTIHUOLTO OY



ASFALTOINNIIT



KIVITYÖT



VIHERTYÖT



KIVITUHKAKUKSET



SALAOJAT

MASSANVAIHDOT

ROUTAKORJAUS

MAALIMERKINNÄT

Asfalttihuolto AH Oy on Helsingissä vuonna 1974 perustettu perheyrittys. Suoritamme kaikenkokoisia asfalttityöitä sekä maanrakennusta piha-alueilla ja kaduilla. Jos pihasi on vailla kunnostajaa, niin otathan yhteyttä.

Arto Hujanen 0400 857 974

Tomi Hujanen 040 532 4848

Paavo Mörk 040 668 1666

asfalttihuolto@kolumbus.fi

www.asfalttihuolto.fi



Kiinteistölehti

UUSIMAA

SISÄLLYSLUETTELO 1/2021

PÄÄKIRJOITUS

3 Edunvalvontaa eri tasoilla ja tavoilla

AJASSA

4 Ajankohtaista alueelta

ARTIKKELIT



7 Lukijat ovat pitäneet uudesta lehdestä

8 Yhtiökokoukset - Etäosallistuminen tullut jäädäkseen

10 Asumisen hinta pöydälle

12 Jätelain uudistus käytännössä



14 Miten jätteet kiertävät

16 Omistusasumisen monet verot



18 Liitto ottaa kantaa Airbnb-vuokraukseen

20 LAKI JA OIKEUS

Kuka korvaa vesivahingot?

22 KOLUMNI

Kaukolämpö on kunnan uusi vero

24 Korjausrakentamisen laatu, osa 1

Miten taloyhtiö voi vaikuttaa laatuun

26 Asiantuntija tutuksi: Ville Hopsu

27 TEKNIikka JA TALOUS

Onnistunut viemärisaneeraus

28 NEUVONNASTA KYSYTYÄ

Kunnossapitovastuun rajoista

30 YHDISTYS TIEDOTTAA



Taloyhtiökupla-podcastia voi seurata myös sen Instagram-tilillä @taloyhtiokupla_podcast.

Uusi Taloyhtiökupla-podcast vastaa moniin asumisen kysymyksiin

Kiinteistöliiton loppuvuodesta 2020 aloittama Taloyhtiökupla-podcast pohtii alan eri vaikuttajien kanssa sitä, millaista hyvä elämä taloyhtiössä on ja paneutuu ajankohtaisiin ongelmiin, joita taloyhtiön asukas voi kohdata.

Podcastia vetävät Kiinteistöliiton lakimiehet **Kristel Pynnönen**, **Tiina Räsänen** ja **Linda Hartikainen**. Uusi jakso julkaistaan joka toinen perjantai.

Podcast löytyy Spotifysta, Itunesista, Google Podcasteista sekä Acastista. Kun valitsee Follow, tulee jokaisesta uudesta jaksosta automaattisesti ilmoitus.

#taloyhtiötykkääjä-kampanja valtakunnalliseksi

Uusimaa aloitti viime syksynä hyvän mielen kampanjan, joka on nyt laajentunut koko Suomen kiinteistöyhdistysten kampanjaksi. Haluamme konkreettisella tavalla nostaa esiin arjen sankareita ja kiittää heitä taloyhtiössä tehdystä tärkeästä työstä. Tämä #taloyhtiötykkääjä-kampanja kerää tarinoita kentältä ja palkitsee henkilöitä tarinoiden takana kampanjan T-paidalla.

Osallistu sinäkin ja ilmianna meille henkilö (asukas, osakas, huoltomies, isännöitsijä, hallituksen jäsen, muu henkilö), joka on ansainnut kiitoksen T-paidan muodossa, tai jaa vain tarinasi teidän yhtiöstänne.

Osallistu kirjoittamalla osoitteeseen **taloyhtiotykkääjä@ukl.fi**

tai menemällä kampanjan sivulle

www.taloyhtiotykkääjä.fi

Kampanja näkyy myös sosiaalisessa mediassa tunnuksella **#taloyhtiötykkääjä**

#taloyhtiötykkääjä

KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Kiinteistöliitto Uusimaalla jo 12 000 jäsentaloyhtiötä



Torkkelinkuja 14:n hallituksen puheenjohtaja Teemu Rantanen tutustuu parhaillaan jäsenpalveluihin. Kuva: Ann-Mari Sandholm

Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenmäärä jatkaa tasaista kasvuaan. Heti tammikuussa saavutettiin merkittävä tasaluku, kun jäsenmäärä ylitti 12 000. Hienon talusun jäseneksi tuli As Oy Torkkelinkuja 14 Helsingistä.

Taloyhtiön puheenjohtajana toimii **Teemu Rantanen**, ja hän kertoo liittymisen syistä näin:

- Taloyhtiössä vaihtui hiljattain isännöitsijä, ja uusi isännöitsijä, **Anja Kauppi** Wisenheimers Oy:stä ehdotti taloyhtiön hallitukselle liittymistä. Hän kertoi meille paljon hyviä puolia ja mitä etuja jäsenyyteen kuuluu, ja perusteli näin jäsenyyden hyvin. Koska kustannus oli kohtuullinen, luotimme tässä isännöitsijän ammatitaitoon ja liityimme.

- Meillä ei ole tällä hetkellä taloyhtiössä mitään akuuttia tilannetta, johon tarvitsisimme heti apua, mutta jäsenyys tuo turvaa tulevaisuuden varalta, Rantanen jatkaa.



Taloyhtiö vastaa kiinteistön alueen turvallisuudesta, vaikka lumenpudotuksen hoitaa huoltoyhtiö. Kuva: KattoHoiva

Taloyhtiö - varaudu lumen tuloon!

Kiinteistönomistajana taloyhtiö on velvollinen huolehtimaan siitä, että liikkuminen kiinteistön alueella on turvallista sekä asukkailla että ulkopuolisille. Pelastustiet on myös pidettävä kulkukelpoisina. Lunta on satanut ja sataa varmaan vielä runsaasti lisää. Tuuli osaltaan kasaa lumen tiettyihin paikkoihin, ja erityisesti talojen kattoihin tulisi kiinnittää tarkemmin huomiota.

- Räystäiden kattolumipudotukset ovat elintärkeitä silloin, kun tuuli on nietostanut ne. Muuten itse kattolumikuormat eivät aiheuta mitään tyhjennystarvetta, toteaa Kiinteistöliitto Uusimaan neuvontainsinööri **Jari Hännikäinen**.

- Katot on tehty kestävämmän Suomen talven lumikuorman, ja turha kiipeily sekä lumien pudottaminen voi aiheuttaa enemmän vaara- ja vahinkotilanteita kuin lumen katolle jättäminen, jatkaa Hännikäinen.

Pidä huoli naapurista!

Mitä teet, jos näet muistisairaana naapurin eksyneen taloyhtiössäsi? Yksi vaihtoehto on tehdä huoli-ilmoitus viranomaisille.

Kuka tahansa voi tehdä huoli-ilmoituksen, jos lapsen, aikuisen tai iäkkään henkilön huolenpidosta, terveydestä tai turvallisuudesta herää todellinen huoli. Huoli-ilmoituksen voi tehdä esim. soittamalla oman kunnan sosiaalipalveluihin. Pääasia on, että tekee ilmoituksen jollekin viranomaiselle, jos ei itse pysty auttamaan ja tilanne ei ole akuutti.

Varsinais-Suomessa huoliasia on viety askeleen pidemmälle, ja asiasta on tuotettu videokampanja, jonka tarkoitus on lisätä tietoisuutta tästä ilmoitusmenettelystä. Kampanja esittelee kolme erilaista tilannetta, joissa huoli-ilmoituksen tekeminen voi tulla kyseeseen. Helsingissä huoli-ilmoituksen voi tehdä myös osoitteessa: www.hel.fi/seniorit/fi.



Video löytyy YouTubesta otsikolla "Eihän sulje silmiäsi: Työikäinen, syrjäytyminen". Kuva: YouTube



Liikenneohjauslaitteet eli liikennemerkkin pystyttäminen taloyhtiön pihalle vaatii kunnan luvan.

Luvaton pysäköinti pihalle vaatii lain korjaamista

Suomen Kiinteistöliitto pyytää valtioneuvostoa korjaamaan 1.6.2020 voimaan tullutta uutta tieliikennelakia sen aiheuttamien epäselvyyksien takia.

Uusi tieliikennelaki ei enää sisällä säännöstä, jonka mukaan pysäköinti yksityisellä alueella olisi kiellettyä ilman maanomistajan tai -haltijan lupaa. Lakiin liittyy nyt useita tulkintaongelmia, mm. se, sovelletaanko pihalla tieliikennelakia vai maastoliikennelakia ja miten se merkitään liikennemerkkein.

Kiinteistöliitto on saanut etenkin kasvukeskusten asunto-osakejäsentaloyhtiöiltä viestiä siitä, että virheelliseen pysäköintiin puuttuminen yksityisten kiinteistönomistajien tonteilla on muodostunut mahdottomaksi, kun joissain kunnissa pysäköinninvalvojat ovat kieltäytyneet valvonnasta muilla kuin tieliikennelain mukaisesti tieksi katsottavilla alueilla.

Isännöintiä



Vastuullista isännöintiä vuodesta 1972

Auktorisoitu isännöintitoimisto ISA
Niinikuja 2, 01360 Vantaa
www.ipkoivu.fi
09-8366 760

Vedenkulutuksen seuranta

Vuotovahti ja kulutusseuranta päävesimittarille



Kameraan perustuva. Sisältää pohjavuotojen löytö, 24/7 vuotohälyt, kulutusraportit, data- API, portaali, Android/iOS appi, automaattinen HSY-lataus pk-seudulla

15,20 €/kk, alv 0 %. Käyttöönotto 179 €
Moderni toteutus, kustannus 1/4 vanhasta hintatasosta!

www.kiinteistomittaus.fi
Kiinteistömittaus Oy, Vantaa, 040 7725 456



Kiinteistölehti Uusimaan lukijoilta positiivista palautetta uudesta lehdestä

KYSELYN TULOKSET INNOSTAVAT MEITÄ JATKAMAAN

Jäsenlehtemme Kiinteistölehti Uusimaa on nyt ilmestynyt neljä kertaa vuoden 2020 aikana. Kysyimme tammikuussa 2021 jäseniltä miten lehti on otettu vastaan. Palaute oli mieluista luettavaa. Tässä siitä tiivistys.

79 prosenttia vastaajista oli uuteen lehteen tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä, vain 4 % kertoi olevansa tyytymättömiä.

Lehti ilmestyi sekä paperisena, pääsääntöisesti puheenjohtajalle kotiin kannettuna, että sähköisenä yhdistyksen nettisivujen ja uutiskirjeen kautta. Paperista lehteä luki 88 % ja pelkästään sähköistä vain 3 %. Loput vastaajista lukivat lehteä molemmissa muodoissa. Tulevia lehtiä he haluavat aiempaa enemmän lukea sähköisenä, mutta peräti 63 % ainoastaan paperilehtenä.

42 % oli lukenut jokaiset 4 numeroa ja 43 % osan artikkeleista. Suoraan paperinkeräykseen lehti päätyi vain alle 3 %:lla vastaajista. Mainosten osuus lehdestä on noin 1/3 ja 65 % piti juttujen ja mainosten suhdetta sopivana, vain 3 % vastaajista koki määrän liian suureksi.

Mieleen jääneitä juttuja ovat erityisesti numerosta 4 sähköautojen latauspisteet (73 %), numerosta 2 etäkokoukset ja digiloikka (62 %). Yli puolet muisti myös energia-avustukset, josta oli lehdessä numero 1 iso artikkeli. Vakiopalstojen osalta laki ja oikeus -palsta sai selkeästi tärkeimmän roolin (73 %) ja muut tulivat hyvänä kakkosena.

Neljä numeroa tätä uutta lehteä tuntuu olevan vastaajien

mielestä sopiva määrä (82 %). 10 % toivoi, että lehti voisi ilmestyä useamminkin.

Toiveita juttuaiheiksi tulevaisuudessa olivat mm. korjausrakentaminen, kilpailuttaminen ja sopimukset, alan uutuuksia, energia-asiat, erilaiset vastuukysymykset ja sähköautojen lataaminen.

Ruusuina terveisissä kiitettiin kovasti yhdistyksen tekemää työtä sekä uutta lehteä ajankohtaisen tiedon välittäjänä. Risuina vastaavasti ihmeteltiin yleisesti ottaen uuden lehden tarvetta ja ehdotettiin siihen käytetyn rahan ohjaamista parempiin kohteisiin. Tähän vastaajan huoleen voimme onneksi vastata, että lehti rahoitetaan mainostuloilla.

Kiitämme lämpimästi kaikista palautteista ja toivomme, että annatte sitä meille myös jatkossa toimistomme osoitteeseen uusimaa@ukl.fi. ❖

TEKSTI: Marika Sipilä

KUVA: Pekka Virolainen

Taustaa vastaajista: pääosin yli 65-vuotta (vajaat 60 %) ja 85 % heistä oli taloyhtiön hallitusten puheenjohtajia.



Kevään yhtiökokouksia odottaessa **ETÄOSALLISTUMINEN ON TULLUT JÄÄDÄKSEEN**

Etäosallistuminen voi pysyä vielä pitkään ainoana turvallisena tapana osallistua taloyhtiön yhtiökokoukseen. Kiinteistöliitto Uusimaa suosittelee, että taloyhtiöt pitävät etäosallistumisen vaihtoehtona myös sen jälkeen, kun koronatilanne sallii perinteisen kokoontumisen.

Viime keväänä koronavirus iski Suomeen kesken vilkkaimman yhtiökokouksikauden, ja osa taloyhtiöistä siirsi annetun lisäajan puitteissa yhtiökokouksensa myöhempään ajankohtaan. Nyt taloyhtiöiden osakkailla ja isännöitsijöillä on ollut runsaasti aikaa ottaa haltuun erilaisia etäosallistumiseen tarkoitettuja työkaluja.

Vuosi pandemian keskellä on tehnyt sen, että tänä keväänä etäosallistumisen pitäisi olla mahdollista ja harjoiteltua jo ainakin kaikissa ammatti-isännöitsijöiden hoitamissa taloyhtiöissä. Tämä vaatii tietenkin huolellisen valmistautumisen sekä maininnan etäosallistumismahdollisuudesta itse kokouskutsussa.

Kiinteistöliitto on yhdessä Isännöintiliiton kanssa koonnut verkkosivuilleen ohjeita yhtiökokousten erilaisista etäosallistumismahdollisuuksista.

Etäosallistuminen lisäsi kokousten osallistujamäärää

Kiinteistöliitto Uusimaan puhelinneuvonnassa huomattiin viime vuonna selkeä muutos yhtiökokousten osallistujamäärässä, kun moni taloyhtiö oli ottanut käyttöön etäosallistumismahdollisuuden. Kun osakas saattoi olla kotona, mökillä, matkoilla tai autossa ja silti osallistua kokoukseen, oli kynnys matalampi.

On kuitenkin syytä muistaa se, että laki ei salli yhtiökokouksen järjestämistä pelkästään etäkokouksena, vaan

kokoukselle on aina määriteltävä myös fyysinen paikka. Etäosallistuminen antaa vain lisämahdollisuuden kokoukseen osallistumiseen. ❖

TEKSTI: Marika Sipilä

KUVA: Adobe Stock

Tietoa yhtiökokouksen järjestämiseen ja etäkokouksiin

- 15.3. Uusimaan webinaari yhtiökokouksista
- Kiinteistöliiton verkkoluento Onnistu etäyhtiökokouksessa – juridiikka haltuun löytyy jäsen sivuilta www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut (Videot ja verkkokurssit). Uusimaan aiemmat koulutustallenteet ko. aiheesta löytyvät myös jäsen sivuilta otsikon Tilaisuuksien aineistot alta.
- Kiinteistöliiton maksuton verkko-opas: www.kiinteistolehti.fi/taloyhtionet/yhtiokokousopas/
- Usein kysytyt kysymykset Uusimaan sivuilta: www.ukl.fi/taloyhtio-ja-korona/ sekä Kiinteistöliiton sivuilta: www.kiinteistoliitto.fi/korona/useinkysytykysymykset/yhtiokokous/
- Yhtiökokouksen voi turvallisesti järjestää mm. ulkopuolisella palvelusovelluksella, kuten www.kokousta.fi.

Patteriverkoston perussäätö:

Kustannustehokas toimenpide, energian säästöä asukkaiden ja ympäristön eduksi



**±1 °C
tarkkuus!**

Patteriverkoston perussäätö on varsin kannattava toimenpide. Jos patteriventtiilit ovat hyväkuntoiset, ei tarvita asennuksia, vaan ainoastaan suunnittelu- ja säätötyö.

Perussäätö maksaa itsensä takaisin usein jo 2-3 vuodessa alentuneina energiakustannuksina.

Laskennallinen perussäätö ei edellytä ilmanvaihdon säätöä. Jos lämpötilaeroja säädön jälkeen esiintyy, voidaan ilmanvaihdon tilaa selvittää ja tehdä tarvittaessa tämän perusteella ilmanvaihdon säätö.

Kun verkostossa on jumiutuneita tai vuotavia patteriventtiileitä, kannattaa kaikki venttiilit vaihtaa kerralla, koska tällöin vältetään yksittäisten venttiilien vaihtojen suurilta kustannuksilta. Tässäkin tapauksessa perussäätöön on laskettava vain perussäädön suunnittelu ja tasapainon tarkastukseen liittyvät mittaukset, joiden kustannukset ovat vain pieni osa venttiilivaihdon hinnasta.

Perussäätölaskennan teemme Jaconi-ohjelmallamme, jossa laskenta perustuu rakennuksen ja verkoston tarkkaan matemaattiseen mallinnukseen. Ohjelmamme ottaa huomioon mm. menoveden jäähtymisen eristämättömissä nousuputkissa.

Laskentamenetelmällämme on Suomessa säädetty jo tuhansia kiinteistöjä.

Teemme suunnittelukohteisiimme myös tasapainon tarkastukseen liittyvät paine-eromittaukset ja LJ- keskussuunnitelmat.

Hapeton vesi lämmitysverkostoihin!

Täytämme lämmitys- ja jäähdytysverkostot Airsepex®-menetelmällämme siten, että vedestä ensin poistetaan siihen liuenneet kaasut, happi ja typpi.

Täyttö ja huuhtelu hapettomalla vedellä vähentävät korroosioon liittyviä ongelmia. Täytön jälkeen annamme 5 vuoden ilmattomuustakuun verkostolle.

Menetelmällämme on täytetty tuhansia verkostoja yli 10 vuoden kuluessa.

 **Termotohtori.fi**

TkT Aatos Kärkkäinen p. 0400-311 780

asiakaspalvelu@termotohtori.fi

aatos.karkkainen@termotohtori.fi

Kilonkallio 3 A, 02610 ESPOO

www.termotohtori.fi

Kiinteistöliiton apulaispäälakimies Kristel Pynnönen

KAUPUNGEISSA PITÄÄ VAALIA KEHITYSTÄ JA ELINVOIMAA

Kaikilla tulee olla oikeus laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.



Kevään kuntavaaleissa valitaan edustajia kaupunkien ja kuntien valtuustoihin, joissa päätetään monista asumiseen ja etenkin asumisen kustannuksiin liittyvistä asioista.

Lämmitys-, vesi-, sähkö- ja jätehuollon kustannukset ovat yhdessä kiinteistöveron kanssa puolet keskimääräisen kerrostaloyhtiön hoitokuluista. Kun veden ja energian käyttöä sekä jätehuoltoa pyritään kehittämään vastuullisesti kohti yleisiä ympäristötavoitteita, tulisi päätöksenteossa huomioida myös asukkaan näkökulma.

Näin on ainakin Porvoossa, jossa kaupunginvaltuustossa istuu jo kolmatta kautta Kiinteistöliiton apulaispäälakimies **Kristel Pynnönen**. Ruotsalaisen kansanpuoleen ehdokkaana myös kevään kuntavaaleissa huhtikuussa oleva Pynnönen kantaa huolta etenkin asumiskustannusten kasvusta.

Kiinteistöliiton juristina hänen voisi kuvitella tekevän töitä vapaa-aikanakin, vai kuinka?

– Sanoisin, että minulla on unelmatyö. Olen aina ollut kiinnostunut vaikuttamisesta, ja sitä pystyn yhdistämään nykyiseen työkuvaan. Näin ollen ei haittaakaan, vaikka

välillä muulloin kuin työaikana tekee töitä, koska olen siinä onnellisessa asemassa, että pääsen tekemään juuri sitä mitä haluan tehdä ja mistä olen kiinnostunut.

Edellisellä kaudellaan Porvoon valtuustossa Pynnönen istui myös kaupunginhallituksessa, nykyisellä kaudella hän on toiminut kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtajana.

Kiinteistövero, vesikustannukset ja jätehuolto ovat kunnissa päätettäviä asioita. Niillä on varsin suora vaikutus yhtiö-
vastikkeeseen ja asumisen kustannuksiin.

– Monesti kuulee puhuttavan, että esimerkiksi kiinteistövero kohdistuu nimenomaan maanomistajiin ja kiinteistösijoittajiin, ja siksi sitä tuntuu olevan helppo korottaa. Mutta kyllä ne korotukset siirtyvät vastikkeiden kautta niin omistusasujan kuin vuokralaisen tai pientalossa asuvan eläkeläisen asumiskustannuksiin, Pynnönen sanoo.

Porvoon valtuustossa nousee joka vuosi esiin budjetinpaikkaaminen Porvoon Energian osakkeiden myynnillä. Pynnönen ei tätä kannata.

– Myyminen toisi vain kertaluotoinen tulo. Minusta on arvokasta, että kaupunki omistaa yhtiön osakkeet ja voi siten



Kuva: Visit Porvoo

vaikuttaa yhtiön tulostavoitteisiin; tehdäänkö rahaa osakkeenomistajille vai pidetäänkö lämmityskulut kohtuullisina.

Jumbo ja Itis uhkaavat Porvoon keskustaa

Porvoossa keskustellaan myös keskustan kehittämisestä: kuinka keskusta pidetään elinvoimaisena, kuinka liikkeille ja palveluilla riittää asiakkaita ja kuinka hidastetaan liike- ja toimitilojen tyhjenemistä, joka näivettää erityisesti pääkaupungin isojen ostoskeskusten lähistöllä sijaitsevia pieniä kaupunkikeskustoja.

– Toiveena olisi, että Porvoon vanhakaupunki, tori ja empirekorttelit saataisiin yhdistettyä yhtenäiseksi asiointi- ja kaupankäyntialueeksi. Kun Porvoon maalaiskunta on nykyisin osa Porvoota, tulisi lähialueiltakin olla mahdollista poiketa keskustaan asioimaan, mutta jos keskustaan ei voi esimerkiksi pysäköidä, se ei kauempaa tulevalle ole iso juttu ajaa saman tien Jumboon tai Itikseen.

– Esimerkiksi Mikkelissä on aivan upea toriparkki. Sellainen olisi hieno ratkaisu tähän, mutta maaperä ja Porvoon-



↑ Asumiskustannukset tulisi pitää aisoissa, mutta asukkaita Porvooseen mahtuisi enemmänkin, Kristel Pynnönen sanoo. Kuva: Anette Sundström

joen läheisyys tekisi parkkihallin rakentamisen torin alle liian kalliiksi, Pynnönen harmittelee.

Muuten Porvoon keskustaan mahtuisi vielä uusia rakennuksia, jotka toisivat kaupunkiin lisää ihmisiä, elinvoimaa ja vetovoimaa. Pynnönen toivoo, että kaupunki mieluummin kannustaisi kuin pakottaisi lisärakentamiseen pitämällä kaavoitusmaksut kohtuullisina.

– Rakentamisen pitää olla kannattavaa ja siihen pitää kannustaa, eikä pakottaa esim. vauhdittamalla rakentamispäätöksiä kiinteistöveron korotuksilla. Pitää ymmärtää, että nyt korona-aikana ei ole ollut helppoa viedä projekteja eteenpäin.

– Onneksi juuri tammikuussa kaupunkikehityslautakunnassa päätettiin, että edetään porkkanan eikä kepin kautta. Päätettiin porkkanatoimenpiteistä rakentamisen vauhdittamiseksi keskustassa, jotta saadaan kaupunkiin lisää väkeä ja sitä liikettä ja pöhinää, joka vie kaupunkeja eteenpäin, Pynnönen kertoo.

Porvoon Op-Isännöintikeskuksen toimitusjohtaja ja isännöitsijänä toimiva **Johan Nyholm** on seurannut pitkään Porvoon keskustan kehittämistä, erityisesti keskustan useamman kiinteistön isännöitsijänä.

Nyholmin mukaan Op:n asiakaskiinteistöissään ollaan huolissaan siitä, jos kehittäminen tehdään autopaikkoja ja ajoliikennettä karsimalla, jolloin kiinteistöjen liiketilat voisivat kärsiä asiakaskadosta. Pelätään, että keskusta näivettyy.

Hän kannattaa myös kaavoitusmaksujen alentamista, sillä uuden kiinteistön tai olemassa olevan lisärakentaminen on kallista.

– Jos lisäksi rakennusoikeudesta maksetaan paljon, tyssää moni rakentaminen ja kiinteistön kehittämisinnostus siihen.

Myös autopaikkavelvoite on Nyholmin mukaan merkittävä kustannuseste, kun autopaikkojen ns. vapaaksiostomahdollisuutta ei ole.

– Moni täydennysrakennushanke jää nimenomaan kaavoitusmaksun ja autopaikkavelvoitteen vuoksi rakentamatta. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen, Marika Sipilä



Kiinteistöliitto Uusimaa selvitti:

MITEN JÄTELAIN UUDET MÄÄRÄYKSET TOTEUTUVAT TALOYHTIÖISSÄ



🗣️ Olli Koivisto toivoo, että taloyhtiöt saisivat itse päättää, minkälaiset ja minkä kokoiset jätteastiat taloyhtiöön tulevat uudistuksen myötä.

Pääkaupunkiseudun jätehuoltomääräykset astuivat voimaan vuoden vaihteessa. Suurin muutos koskee vähintään viiden huoneiston asuinkiinteistöjä, joissa on jatkossa kerättävää erikseen biojäte, muovi-, lasi- ja kartonkipakkaukset sekä pienmetalli.

Uudistukset ohjaavat taloyhtiöitä entistä enemmän kierrätykseen. Päätimme kysyä kahdelta jäseneltä, näkyykö muutos heidän taloyhtiössään ja jos kyllä, miten.

Niina Lahtinen toimii taloyhtiön tiedotusvastaavana ja hallituksen jäsenenä As Oy Paimenenkatu 14:ssä Vantaalla. Taloyhtiö on vuonna 1973 rakennettu, ja siinä on 30 asuntoa. Tämän kokoisessa taloyhtiössä syntyy tyypillisesti jo melko paljon jätettä, joten hyvin toimivalla kierrätyksellä on merkitystä.

Taloyhtiössä otettiin käyttöön vuoden vaihteessa muovikeräys, joka on tullut yhden sekajäteastian tilalle. Muut jätelain edellyttämät astiat ovat jo ennestään käytössä. Muutoksissa taloyhtiön kierrätyksessä on hyvä tiedottaa asukkaalle.

Lahtinen kertoo, että taloyhtiössä on panostettu viestintään.
– Kierrätyksestä on jaettu paperinen tiedote sekä hyö-

dynnetty isännöitsijän sähköistä tiedotejaketelukanavaa. Tiedotusta hoidetaan myös englanniksi, jolloin kaikkien asukkaiden on helppo saada tietoa.

Välillä kierrätyksessä on ollut ongelmia, kun biojäteastiaan laitetaan sekajätepusseja ja muovirokkipusseja on laitettu kartonkijätteitä.

– Asiat tuppavat menemään sekaisin, mutta olemme hallituksen tiedotteella kertoneet asukkaille, että kaikki jätekulut maksetaan yhdessä. Taloyhtiö on vähän kuin yhteisyritys, ja kierrätys on lopulta kaikkien etu.

– Haluaisin uskoa, että kun asiasta muistutellaan aina välillä, niin joku taas innostuisi kierrättämään. Pääosin kaikki sujuu hyvin, ja hiljalleen tässä opetellaan, Niina Lahtinen summaa.

Uusista astioista tilapulma

Olli Koivisto toimii As Oy Espoon Havupuiston puheenjohtajana. Taloyhtiössä on kymmenen asuntoa. Taloyhtiössä on päihkäily ja mietitty kuumeisesti, mitä jätelainmuutos ja uudet astiat heidän taloyhtiössään tarkoittavat. Yhtiö on valmistunut vuonna 2017, ja jätekatos on tehty sen hetkisten määräysten mukaan.

Koivisto on mitannut tilan ja tehnyt piirrossuunnitelmat, mutta näyttäisi siltä, että ainakaan olemassa olevaan katokseen uusia astioita ei saada mahtumaan.

Kyselymme mukaan taloyhtiö ei ole ongelman kanssa yksin, vaan monissa muissakin taloyhtiöissä on samanlainen tilanne. Mitä taloyhtiö voi tehdä tällaisessa tilanteessa?

Minna Partti HSY:ltä myöntää, että uudet astiat vaativat hieman lisätilaa etenkin pienillä kiinteistöillä.

– Jos kiinteistöllä on useampi sekajäteastia, yksi viedään pois, ja siitä vapautuu tilaa.

Astioiden ei tarvitse HSY:n näkökulmasta olla katoksessa, vaan ne voivat olla myös sen ulkopuolella. Kunkin kaupungin omat määräykset sekä paloturvallisuusmääräykset on kuitenkin huomioitava. Jäteastioita voi mahdollisesti sijoittaa myös esim. astiasuojiin jätekatoksen ulkopuolelle, jos kaikki jäteastiat eivät mahdu jätekatokseen/aitaukseen.

Kyselymme palautteissa on nostettu esiin kysymys siitä, voiko taloyhtiö itse päättää minkä kokoiset astiat se ottaa käyttöönsä. Myös Espoon Havupuistossa on mietitty, voisiko taloyhtiö ratkaista tilaongelman ottamalla käyttöönsä 5–9 asunnon taloyhtiöön tarkoitettua monilokeroastian.

Partti ymmärtää hyvin palautteen, mutta joutuu vastaamaan, että ainakaan nyt ei kymmenen asunnon yhtiö voi saada pakkausten monilokeroa. Eikä muovikaan voi kerätä pienempään astiaan, kun se täytyisi heidän kokemuksensa mukaan tosi nopeasti, ja tiheä tyhjennystarve tulee taloyhtiölle kalliimmaksi. ❖

TEKSTI JA KUVA: Ann-Mari Sandholm

SAUMAUS

10

MEILTÄ SAUMAUSTYÖT UUDIS- JA SANEERAUS- KOHTEISIIN PARVEKKEISTA IKKUNOIHIN.

- Uusintasaumaukset
- Parvekesaumaukset ja julkisivupesut
- Cramos saumat
- Paikkaus ja maalaustyöt

PYYDÄ TARJOUS!

045 609 5831

jesse.saumauskymppi@gmail.com
saumauskymppi.com

Mitä jätteille tapahtuu

ONKO KIERRÄTYKSELLÄ VÄLIÄ?

Teimme viime lehteä varten kyselyn taloyhtiöiden kierrätystilanteesta. Monessa vastauksessa tuotiin esiin, että taloyhtiöissä moni epäilee kierrätyksen hyödyllisyyttä tai ei tiedä tarkalleen mitä eri jätteille tapahtuu, jolloin motivaatio kierrättämiseksi laskee. Yleinen harhaluulo tuntuu olevan, että kaikki jätteet päätyvät samaan paikkaan ja kierrä-

tyksellä ei ole väliä. Näin ei kuitenkaan ole, vaan lajittelusta on oikeasti monenlaista hyötyä. Jos asukkaat tietäisivät paremmin, mitä jätteelle tapahtuu ja mitä siitä valmistetaan, lisäksi se varmasti kierrätysmotivaatiota. Lajittelemalla taloyhtiö saa rahallista säästöä, ja samalla jätteitä voidaan hyödyntää parhaalla tavalla uuden materiaalin raaka-aineena. ❖

Minne jätteet menevät ja mitä niille tapahtuu?



Kysy käynnille
tai pyydä
tarjous!



TEHOKAS LÄMMÖNHUOLTO

EIKÖ LÄMMITYKSENNE TOIMI TASAISESTI JA TEHOKKAASTI?

Syynä on usein ikääntyneen lämmitysverkoston sisälle kertyvä ruostesakka tai jumiutuneet venttiilit. Puhdistamme, huollamme, säädämme ja kuntokartoitamme kiinteistön lämmitysjärjestelmän kerralla. Lämmönhuoltotoimenpiteiden seurauksena lämmityksenne toimii tasaisemmin ja energiatehokkaammin säästäten lämmityskustannuksissa.

Vinkkinä, älä asenna uusia lämmityslaitteita sakkaiseen verkostoon!

PALVELUITAMME:



TEHOPUHDISTUS

Eri tyyppisten nestekierto-
verkostoiden huuhtelut.



VENTTIILIEN VAIHDOT

Patteriventtiilien vaihtourakat
lämmönhuoltoon yhteisessä.



TASAPAINOTUS

Virtaamien tasapainottaminen
sekä huonelämpötilamittaukset.



Kuva: Pekka Virolainen

📌 Moni omistusasuja tietää, että VATT:n mekanistinen malli asuntotulosta ei sovellu reaalitalouteen.

OMISTUSASUMISEN VANHAT JA UUDET VEROT

Useampi poliitikko on viime aikoina kannattanut kiinteistöveron reippaita korotuksia. Helposti laskettavan ja kerättävän veron nostamisen vastapainoksi on puheissa tarjottu mm. kunnallisveron laskemista. Tämä verojen vaihtaminen nostaisi poikkeuksetta keskiluokan kokonaisveroastetta ja laskisi vastaavasti suurimpien tuloluokkien veroja. Toinen ongelma olisi, jos valtio ottaisi takaisin kiinteistöveron tuotot ja palaisi jyvittämään ne koko maalle, jolloin kaikki hyödyt menetettäisiin.

Taloustieteilijät ovat perinteisesti kannattaneet kiinteistövero helpoimpana vaihtoehtona. Nimensä mukaisesti kiinteistö, eli *immobiliare*, ei liikuntakyvyttömänä voi paeta veroparatiisiin.

Koska omistusasunto ei tee tuottoa, josta se pystyisi verot maksamaan, on kiinteistövero Suomen ainoa omaisuusvero koiraveron poistuttua. Paikataksaan tätä kauneusvirhettä retoriikassa ovat mm. Valtiontalouden taloudellinen tutkimuskeskus VATT ja muutamat kaupunkitaloustieteilijät sekä poliitikot keksineet, että kiinteistövero ei nosta asumiskustannuksia. Taloyhtiönsä tilinpäätöksen lukanut voi kuitenkin todeta, että hoitovastikkeet ovat nousseet samassa tahdissa kiinteistöveron korotusten kanssa. Osa korotuksista on toki kaukolämmön korotuksia, joka käytännössä on myös yksi verotuksen muoto.

Mallit vs. reaalitalous

Jotta omistusasumisen verottaminen ei jäisi pelkästään kiinteistöveron varaan, on pöydälle nostettu Tilastokeskuksen laskennallinen apuväline, asuntotulo. VATT:n näkökulmasta asuntotuloa on omistusasunnon laskennallinen vuokra, jonka omistusasuja saa käteensä verottomana. VATT:n laskelmissa nämä miljardit lasketaan siis omistusasumisen verotueksi. Moni omistusasuja varmaan tässä vaiheessa huomaakin mekanististen mallien soveltumattomuuden reaalitalouteen, eli että omistusasunto ei tuota rahaa, josta nämä verot voisi maksaa.

Mallihan olisi tietenkin toimivampi, jos vastavasti omistusasunnon lainalyhennykset ja korot voisi vähentää verotuksessa sijoitusasuntojen tavoin. Mutta ei, asuntolainan korkovähennyksistä ollaan luopumassa. Asuntotulon verotuksen kannattajat ovat nostaneet esimerkkimaita, joissa asumistuloa verotetaan. Tarkemmalla tarkastelulla useimmiten kuitenkin selviää, että kyseessä on kiinteistövero. Sveitsin kaltaisissa maissa tämä vero on, mutta se lasketaan kaikesta omaisuudesta, jota VATT tuskin kuitenkaan ajaa.

Suurimmat vuokra-asuntojen omistajat ovat vieneet yleishyödyllisyyden varjolla kerätyn omaisuuden pörssiin ja jatkavat omistajiensa vaurastamista osin yhteiskunnan tuilla.



Verot siirtyvät vuokriin

Mistä tällaisia ehdotuksia sitten tulee ja ketkä niitä tukevat? Hyötyjiä olisivat minkä tahansa suuremman sijoitusasuntovarallisuuden omistajat, jotka eivät maksaisi asuntotulon veroa. Nämä

voivat jo nyt vähentää lainanhoitokulut verotuksessa ja siirtää kiinteistöverot vuokriin, vaikka tämä on kuulemma mahdotonta. Viimeistään Lehtisaaren maanvuokriin suoraan siirretyt kiinteistöverot ovat osoittaneet toisin väittäneiden olleen väärässä.

Jos vuokralaisen varat loppuvat, loput kuitataan erilaisina asumiseen kohdistettuina tukina, jotka pian kurottelevat jo kolmatta miljardia veronmaksajien kukkaroiden pohjista.

Vuokra-asumista on myös perusteltu muiden Euroopan maiden vuokra-asumisella. Suomesta kuitenkin puuttuvat muiden Euroopan maiden jättäjäismäiset yleishyödylliset vuokranantajat, alhaiset asumiskulut ja vuokraisten suuret oikeudet, joita suuret suomalaiset yksityiset vuokranantajat tuskin haluavat markkinoillaan nähdä.

Meillä suurimmat vuokra-asuntojen omistajat ovat vieneet yleishyödyllisyyden varjolla kerätyn omaisuuden pörssiin ja jatkavat omistajiensa vaurastamista osin yhteiskunnan tuilla.

Mobiliteettia työmarkkinoihin?

Erilaiset asumiseen kohdistuvat verot laskevat omistusasumisen mahdollisuuksia koko ajan. Mediaanituloilla ei välttämättä enää saa edes pienen asunnon pankkilainaa. Tähän liittykin yksi monista uusliberaalien taloustieteiden ajatuksista vuokra-asumisen puolesta: verovaroista tuettu vuokra-asuminen mahdollistaa työntekijöiden siirtämisen uusien työpaikkojen perässä. Omistusasunnossa asuva on tämän verovaroilla tuetun liikkuvuuden maksaja. ❖

TEKSTI: Juhana Heikonen

Kirjoittaja on arkkitehti SAFA, TKT, FM ja Kiinteistöliitto Uusimaan hallituksen jäsen



Asunto-osakeyhtiölain säädöksiä tulisi täsmentää ja lain rikkomista sanktioida, jotta muu kuin lyhytaikainen vuokraustoiminta häiritsisi taloyhtiön elämää.
Kuva: Adobe Stock

Asunto-osakeyhtiölain uudistus ja Airbnb

Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010. Oikeusministeriö on kartoittanut asunto-osakeyhtiölain muutostarpeita, joista laadittuun arviomuistioon ministeriö on pyytänyt lausuntoa muun muassa Suomen Kiinteistöliitolta.

Lausunnolla olleessa asunto-osakeyhtiölain arviomuistiossa on esillä myös taloyhtiömaailmassa paljon keskustelua herättänyt lyhytaikainen vuokraus majoitustarkoituksessa, kuten esimerkiksi Airbnb. Arviomuistiossa pohditaan keinoja, joita asunto-osakeyhtiölaissa olisi käytettävissä siihen liittyvien ongelmien ratkaisemiseksi.

Arviomuistio pureutuu kolmeen tärkeään asunto-osakeyhtiölain kohtaan: asuinhuoneiston käyttötarkoitukseen, osakkeenomistajan oikeuteen luovuttaa huoneisto toisen käytettäväksi, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, ja huoneiston hallintaanottomenettelyyn.

Mikä on asuinkäyttöä?

Miksi Airbnb on sitten niin ongelmallinen? Tämä johtuu juuri asuinhuoneiston käyttötarkoituksen määrittelyyn liittyvästä tulkinnanvaraisuudesta. Minkälaiset toiminnot katsotaan huoneiston asuinkäytön mukaisiksi ja mitkä ei? Oikeuskäytäntö kysymykseen liittyen on ollut suhteellisen sallivaa. Vanhan korkeimman oikeuden ratkaisun (1974 II 10) mukaan asuinhuoneistoksi määriteltyä tilaa voitiin osittain käyttää myös asunnonhaltijan hammaslääkärin ammatin harjoittamiseen ja ratkaisussa KKO 1992:9 katsottiin, että perhepäivätoiminta asuinhuoneistossa oli asuinkäyttötarkoituksen mukaista.

Markkinaoikeus käsitteli kysymystä lyhytaikaisen vuokraustoiminnan kieltämisestä asuinhuoneistossa yhtiöjärjestykseen otettavalla määräyksellä. Markkinaoikeuden 16.1.2017 antaman päätöksen mukaan huoneiston käyttäminen huoneistohotellina tai majoitusta koskevaan liiketoimintaan saatetaan tapauskohtaisesti olla asuinhuoneiston käyttötarkoituksen mukaista. Tämän vuoksi yhtiöjärjestyksen muutos, jolla kielletään tällainen toiminta, merkitsee sellaista muutosta osakkeiden tuottamaan oikeuteen hallita huoneistoa, mihin oli AOYL 6:35.1 §:n 1 kohdan mukaan tullut saada kaikkien osakkaiden suostumus. Luonnollisesti toimintaa harjoittava osakkeenomistaja ei tällaista suostumusta tule antamaan.

Lyhytaikainen vuokraus majoitustarkoituksessa on asiakokonaisuus, jota ei voida kokonaan ratkaista asunto-osakeyhtiölailla. Asunto-osakeyhtiölain säännöksiä tarkentamalla päästään kuitenkin eteenpäin. Näitä arviomuistiossa tarkasteltuja keinoja ovat juuri edellä mainitut asuinhuoneiston käyttötarkoituksen täsmentäminen, yhtiöjärjestykseen otettavien rajoitusmääräysten käsittelyn helpottaminen sekä mahdollisesti toiminnasta aiheutuvien haittojen sanktioiminen.

Vaihtoehtoja ratkaisuksi

Arviomuistiossa nostetaan mahdollisena ratkaisukeinona esiin huoneiston hallintaanoton perusteiden täydentäminen. Sääntelyn tarkoituksena olisi tällöin poistaa toiminnasta yhtiölle aiheutuvaa haittaa. Kiinteistöliitto esittää arviomuistiosta antamassaan lausunnossa asuinhuoneiston käyttötarkoituksensa määrittelyn tarkistamista asunto-osakeyhtiölain säännöksellä siten, että asuntoa ei saisi käyttää vähäistä suuremmissa määrin lyhytaikaiseen vuokraukseen ja että kiellon rikkomisesta voisi seurata huoneiston hallintaanotto sekä vahingonkorvausvastuu yhtiölle tai toiselle osakkaalle aiheutetusta vahingosta. Mainittu vähäistä suurempi käyttö sekä lyhytaikainen vuokraus tulisi lisäksi määritellä mahdollisimman tarkkarajaisesti.

Aika näyttää mihin kehitys kehittyi, mutta alkuun on päästy. ❖

MIA PUJALS
vanhempi lakimies,
varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa



SÄHKÖAUTOJEN LATAUSPISTEET

Näin mahdollistat sähköautojen latauksen taloyhtiössäsi:

Latauspistehankkeen alkukartoitus 350 €

Teemme alkukartoituksen joka hankkeesta. Kartoituksesta saa kirjallisen raportin, josta on hyötyä, vaikka hanke toteutettaisiin myöhemmin.

KARTOITUKSEN JÄLKEEN TALOYHTIÖ VOI VALITA KAHDESTA ERI TOTEUTUSTAVASTA:



A.

Latauslaitteet
kuukausihintaisella
vuokramallilla

alk. 15 €/kk
auton lataajille

Vuokramallissa taloyhtiö kustantaa vain latausvalmiuden 1500 €. Laitteet, asennus ja ylläpito sisältyvät kuukausimaksuun, jonka sähköauton lataajat maksavat.



B.

Latauslaitteet omaksi
kertainvestoinnilla

Hinnoittelu kohteen
mukaan

Kun latauslaitteisto hankitaan omaksi, on investointiin mahdollista saada ARA:n avustusta (35 % toteutuneista kustannuksista).

Teemme myös tarvittaessa uuden sähköliittymän –
tarjous työstä annetaan kohteen mukaan.

Ota yhteyttä ja pyydä tarjous:

myyntipalvelu@keravanenergia.fi
puh. (09) 5849 5559

www.keravanenergia.fi/latauspisteet



SIMO VIHEMÄKI
lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

Vesivahinko voi sekoittaa elämän kuukaussiksi

Asumishaitan lisäksi vesivuotovahingoista aiheutuu usein myös taloudellista haittaa, kuten esim. erilaisia irtaimistovaurioita, muualla asumisen kustannuksia tai vuokranantajalle vuokratuoton menetystä, kun asunto ei ole korjaustöiden suorittamisen aikana siinä kunnossa, kuin se on vuokrattu.

Jos vesivahinko on aiheutunut esimerkiksi huoneen kuntoon päässeen vesiputken vuodosta, kuuluu asunto-osakeyhtiölain perusteella vesivahingon korjaus normaalisti taloyhtiön vastuulle, ellei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty muuta. Tällöin taloyhtiö kuivaa ja korjaa kustannuksellaan asunnon rakenteet ja saattaa korjauksen yhteydessä myös asunnon pinnat ja pinnoitteet yhtiössä vallitsevan perustason mukaiseksi.

Taloyhtiö ei vastaa irtaimiston vahingoista

Taloyhtiö ei normaalisti ole vastuussa osakkaalle aiheutuvan asumishaitan tai osakkaan muualla asumisen kustannusten korvaamisesta.

Myöskään vaurioituneen irtaimiston korvaaminen ei kuulu taloyhtiön vastuulle, eikä taloyhtiön vakuutuksestakaan tällaisia korvauksia makseta.

Jos osakas vuokranantajana menettää vuokratuottoja tai osakas antaa vuokralaiselle korjaustöiden keston aiheuttaman asumishaitan ajalta vuokranalennuksen,

ei näiden kulujen korvaaminen kuulu taloyhtiölle.

Osakkaan tulee itse varautua tällaisiin vahinkoihin omalla kotivakuutuksella.

Taloyhtiöllä on kunnossapitovastuu

Joskus, aivan poikkeuksellisesti, voi yhtiölle tulla maksettavaksi myös edellä mainittuja muita kustannuksia.

Esimerkiksi jos yhtiön tiedossa on se, että vesiputket ovat erittäin huonokuntoisia, ja siitä huolimatta yhtiökokouksessa lykätään putkiremontin tekemistä vuosittain eteenpäin, voi olla mahdollista, että näitä osakkaalle vesivuodoista aiheutuvia taloudellisia vahinkoja joudutaan tällöin korvaamaan. Tällöin kyse voi olla asunto-osakeyhtiölain kunnossapitovastuuta koskevien säädöksen rikkomisesta aiheutuvasta vahingonkorvauksesta.

Asunto-osakeyhtiölain 24 luvun 6 §:ssä säädetyn mukaisesti yhtiön on korvattava vahinko, jonka yhtiö on myötävaikuttamalla asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudella aiheuttanut osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Tällainen laajempi vastuutilanne on kuitenkin varsin harvinainen.

Jotta korvaus olisi mahdollinen, vesivuotoja olisi täytynyt olla useampia ja uusien vuotojen aiheutuminen lähiaikoina siten varsin todennäköinen seuraamus. ❖

Vesiputken vuoto kuuluu taloyhtiön vastuulle

Keskity huoletta hallitustyöhön, me tuemme lakiasioissa.

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

Juristimme avulla varmistat myös korjaustai lisärakentamishankkeen menestyksekkään läpiviennin.

Olemme Suomen suurin kiinteistöalaaan erikoistunut asianajotoimisto. 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

i-i.fi



INSINÖÖRI- ISÄNNÖINTI



Elinkaaritaloudellista kiinteistönpitoa arvostaville taloyhtiöille Keski-Uudellamaalla

- Kokemus taloyhtiön tärkeimmistä remonteista
 - Kylpyhuoneremontit, Linjasaneeraukset, Julkisivuremontit
- Tehtävien- ja projektinhallinnassa tehokkaat järjestelmät ja toimintatavat
 - Visma Fivaldi – isännöinti- ja taloushallintaohjelmisto
 - Osuria.fi –kotisivut ja tietopankki taloyhtiölle
 - SuperOffice – CRM-ohjelmisto tehtävien ja projektien hallintaan
 - VismaSign –sähköinen allekirjoitus
 - Teams-etäkokoukset
- Säästöä elinkaarikustannuksissa
 - Pidempi ja parempi kiinteistön elinkaari
 - Säännölliset kiinteistökatseukset

Pyydä esittely vaikka **Teams-etäkokouksena**



Insinööri-isännöinti Oy
Järvenpää
040 172 4160 veli.rapinoja@i-i.fi

Energianeuvonnan Taloyhtiökampanja 2021 käynnistynyt Uudellamaalla!

Uudenmaan alueellinen energianeuvoja kutsuu taloyhtiöitä mukaan Taloyhtiökampanjaan! Tarjoamme tietoa energiatehokkuudesta ja uusiutuvasta energiasta, suunnitelmallisesta kiinteistönpidosta, sekä energianäkökulman huomioimisesta huolto- ja korjaustoimissa.

Kevään aikana autamme taloyhtiöitä käynnistämään Taloyhtiöfoorumitoimintaa, jossa naapuruston samankaltaiset taloyhtiöt voivat pohtia energiatehokkuuden edistämistä yhteistoimin.

Lisäksi järjestämme webinaareja, joissa tarjoillemme tietoa energiatehokkuuden mahdollistamista säästöistä, energiaremonteista, korjausrakentamisesta, sekä aurinkosähköstä.

Ovatko energia-aiheet ajankohtaisia taloyhtiössäsi? Kiinnostuitko kuulemaan lisää Taloyhtiöfoorumeista ja webinaareista? Olethan yhteydessä:

» energianeuvonta@ramboll.fi

Seuraa meitä:



Energianeuvonta alueellasi



Energianeuvonta Uusimaa

Ramboll Finland toteuttaa Energioviraston alueellista energianeuvontaa Uudellamaalla, Päijät-Hämeessä ja Kymenlaaksossa kuluttajille, pk-yrityksille ja kunnille 2019-2023 välillä. Motiva koordinoi Taloyhtiökampanjan valtakunnallisia toimia.



TALOYHTIÖKAMPANJA
ENERGIANEUVENTA



**MIKA VESTERINEN,
JUHANA HEIKONEN**
kirjoittajat ovat
Kiinteistöliitto Uusimaan
hallituksen jäseniä

Kaukolämpömaksusta kunnan uusi vero – tarkistitko taloyhtiönne laskut?

Helen-konsernin liiketoiminta on kannattavaa sen ainoalle omistajalle Helsingille. Kasvaviiden voittojen taustalla ovat Helenin kaukolämmön ja sähkön hintojen korotukset viidenneksellä lyhyessä ajassa. Sähkön voi ostaa halualmaltaan tuottajalta, mutta kaukolämpö on monopoli. Kaukolämmön osalta vuodelta 2020 voidaan odottaa vielä suurempia voittoja, jotka eivät johdu kaukolämmön yksikköhintojen korotuksista, vaan veloitusperusteiden muutoksista, jotka asiakkaat on pakotettu hyväksymään monopoliasemassa toimivan Helenin yksipuolisilla sopimusmuutoksilla. Tämä on Energiategollisuus Ry:n suositusten ja mahdollisesti myös kilpailulaainsäädännön vastaista.

Useat taloyhtiöt saivat 2019 lopulla kirjeen Heleniltä sopimusehtomuutoksista, jotka mahdollistivat kaukolämmön kulutus- ja hinnanmäärittelyn yksipuolisesti kuulematta asiakasta. Välittömästi 2020 alussa monet taloyhtiöt saivat perään ilmoituksen kaukolämmön vesivirtauksen nostamisesta, joka johti useissa tapauksissa suuriin hinnankorotuksiin. Virtausmaksu on laskutuksen osatekijä, joka määrittää kiinteistön mahdollisen huippukulutustason. Mitä suurempi vesivirtaus perusasetuksena, sitä suurempi lasku. Kiinteistöliitto Uusimaa (KLU) sai useita yhteydenottoja näistä yksipuolisista korotuksista.

Yhdessä KLU:n käsittelemistä tapauksista, kirjoittajan (Vesterinen) edustamassa taloyhtiössä pelkkä muutos maksoi lähes tuhat euroa, ja tariffikorotus olisi ollut lisäksi lähemmäs tuhat euroa vuodessa ilman varsinaista kulutuksen muutosta. Taloyhtiön riitautettua korotuksen,

Helen perusteli vastineessaan vesivirtauksen nostoa aiemman tammikuun 2019 vesivirtauslukeilla. Todellisuudessa edellisen 15 vuoden aikana kaukolämmön vesivirta taloyhtiössä oli saavuttanut enimmäistason vain muutaman kerran. Säätökorjattu kokonaiskulutus oli vastaavasti laskenut kymmenyksellä. KLU otti useampien vastaavien yhteydenottojen jälkeen asian yleishyödyllisenä käsiteltäväkseen. Pitkän väännön jälkeen Helen perui korotuksen tämän ja joidenkin muiden taloyhtiöiden kohdalla.

Kirjoittajan tapauksessa korotus ei jäänyt huomaamatta, koska kirjoittaja toimii taloyhtiönsä hallituksen puheenjohtajana ja omatoimi-isännöitsijänä. Onko kaikissa taloyhtiöissä, joille korotuksia on määrätty, tiedotus isännöitsijältä hallitukselle kulkenut asianmukaisesti? Onko sopimusmuutokset huomattu ja tariffinkorotuksiin reagoitu? KLU on jatkanut asian tarkkailua.

Korotusten laajuutta Helsingissä ei ole vielä pystytty selvittämään. Helenin käytännöissä on selkeästi parantamisen varaa. Jos samalla pyritään laskemaan hiilidioksidipäästöjä esimerkiksi energiaremonteilla ja tuotantotapojen muutoksilla, ei samaan aikaan voida keinotekoisesti nostaa hintoja voittojen kasvattamiseksi. Helen on Helsingin vanha liikelaitos, jonka ensisijaisena tarkoituksena on ollut kohtuuhintaisten kunnallisteknisten palveluiden tarjoaminen kunnan asukkaille. Nyt kaupungin tavoitteena vaikuttaisi olevan Helenin hyödyntäminen täydentävänä veronkerääjänä monopoliasemansa turvin. Kaikki helsinkiläiset eivät ole kaukolämmön asiakkaita, ja tällöin verot kohdentuvat epätasapuolisesti. ❖

**Pitkän väännön
jälkeen Helen
perui korotuksen
tämän
taloyhtiön kohdalla**

SORCOLOR OY MAALAA PORRASKÄYTÄVÄN VIIKOSSA!

Kehittämämme Porraskäytävän maalaus viikossa -malli on suunniteltu asukkaiden ehdoilla. Menetelmä on mietitty ja suunniteltu yhdessä erilaisissa kerrostaloissa asuvien ihmisten kanssa niin, että porraskäytävien maalaus sujuisi vaivattomasti ja siististi. Mallin keskiössä on selvät työvaiheet, aktiivinen työnjohto sekä runsas tiedottaminen.

Katso viereisestä kuvasta tarkemmin miten urakka etenee, ja lue alta mitä mieltä asiakkaamme ovat konseptista.

Tutustu tarkemmin ja pyydä tarjous osoitteesta
www.sorcolor.fi/porraskaytavan-maalaus/

TAI SOITA 045 7750 6099

Kysy tarjous myös kattojen ja julkisivujen maalauksesta!

» PYYDÄ TARJOUS TAI SOITA 045 7750 6099



"Olimme erittäin tyytyväisiä Sorcolorin suorittamaan taloyhtiöiden rappukäytävien maalaukseen. Urakka eteni sovitusti ja urakan hinta oli tarjouksen mukainen. Niiltä osin, mistä annoimme palautetta, nekin hoidettiin heti ja viipymättä maaliin. Suosittelemme lämpimästi!"

Anne Kamaja, HPJ As Oy Helsingin Espresso



"Sorcolor suoritti keväällä kohteessamme porraskäytävän seinien sekä yleisten tilojen laitteiden ja seinien maalauksen. Alun perin arvioitu viikon työaika myös toteutui. Työ tehtiin muiltakin osin juuri niin kuin sovittiin, eivätkä asukkaat olleet meihin yhteydessä missään urakan vaiheessa. Tämä oli seurausta hyvästä tiedottamisesta ja ripeästä työskentelystä. Työn jälki oli hyvää ja työskentelyalueet jätettiin puhtaaksi. Kokonaisuutena kaikki sujui vaivatta meidän näkökulmastamme, mikä on onnistuneen urakan merkki"

Ilari Kontinen, YH Kodit Oy

**SOR
COLOR**

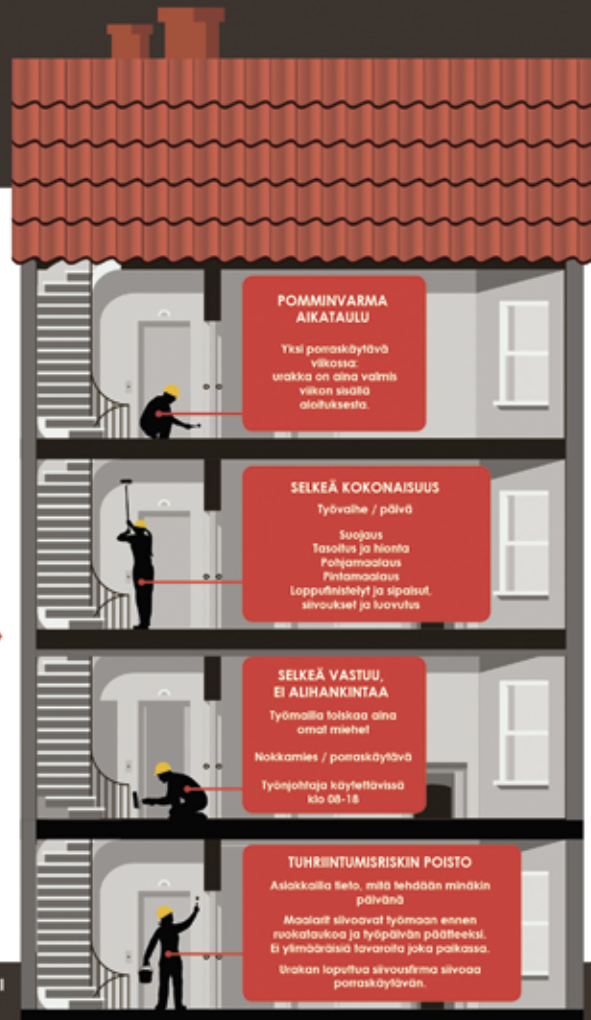
www.sorcolor.fi
045 7750 6099

2013 PERUSTETTU
PERHEYRITYS

YLI 200 PAIKALLISTA
MAALARIA

YLI 3000 MAALATTUA
KOHDETTA

2019 SATAKUNNAN NUORI
YRITTÄJÄ



POMMINVARMA AIKATAULU

Työ porraskäytävä
viikossa:
urakka on aina valmis
viikon sisällä
aloituksesta.

SELKEÄ KOKONAISUUS

Työvähe / päivä
Suojus
Tasotus ja hionta
Pohjamaalaus
Pintamaalaus
Loppunäytelyt ja sipaisu
siivoukset ja luovutus

SELKEÄ VASTUU, EI ALIHANKINTAA

Työmäärä laskaa aina
omat miehet
Nokkamies / porraskäytävä
Työnjohtaja käytettävissä
klo 08-18

TUHRINTUMISRISKIN POISTO

Asukkailla tieto, mitä tehdään minän
päivänä
Maalatt silvotaan työmäärän
ruokataukoa ja työpäivän päätteeksi.
Ei ylimääräisiä laivoita joka paikassa.
Urakan loputtua siivousfirma siivoo
porraskäytävän.

KORJAUSRAKENTAMISEN ASiantuntijapalvelut

www.frontago.fi



VANTAA

Pakkalankuja 6
044 239 7221

LAHTI

Ratavartijankatu 11
040 839 3690

frontago@frontago.fi



Projektinjohto



Korjaussuunnittelu



Kuntotutkimus



Betonirakenteiden
kuntotutkimukset



Sisäilmatutkimukset



Kosteusmittaukset



Valvonta



Hankesuunnittelu



Haitta-ainekartoitukset



Rakentamisen aikaiset
laadunvarmistuskokeet



Sisustussuunnittelu



Pihasuunnittelu

MITEN TALOYHTIÖ VOI

Rakentamisen laatua tarkastellaan yleensä rakennuttamisen, suunnittelun, tuotannon ja lopputuotteen teknisen laadun näkökulmasta. Korjausrakentamisen laatua on tarkasteltava myös toiminnallisen laadun näkökulmasta eli siitä, miten korjaustyön aikainen toiminta hoidetaan.

Tässä juttusarjassa käsitellään laatuun vaikuttavia tekijöitä. Palveluntuottajan, kuten urakoitsijan, myynti- ja markkinointityön seurauksena tilaajalle muodostuu helpposti mielikuva ja odotuksia valmiin korjaustyön lopputuloksesta. Tilaajan odotuksiin vaikuttaa myös palveluntuottajan hankintaprosessissa annetut lupaukset ja tuottajan yrityskuva eli imago.

Palveluntuottajien hankinta

Pääsääntöisesti taloyhtiöllä ei itsellään ole riittävää korjausrakentamisessa tarvittavaa asiantuntemusta, vaan se hankitaan urakka- tai konsulttisopimuksin. Palveluntuottajien hankinta voidaan toteuttaa erilaisilla tavoilla, ja tavasta riippumatta on pyrittävä siihen, että tehtävään valitaan päteviä ammattilaisia, joilla on riittävä osaaminen ja kokemus.

Palveluntuottajien hankinnassa voidaan hyödyntää esimerkiksi eri organisaatioiden myöntämiä yritys- tai henkilösertifikaatteja. Myönnetty sertifikaatti osoittaa yrityksen tai henkilön omaavan riittävän kokemuksen ja koulutuksen, ja täyttävän sertifiointiprosessissa vaaditut pätevyyskriteerit.

Riittävät lähtötiedot

Korjausrakentamisessa laadukkaiden suunnitelmien laadinta edellyttää riittäviä lähtötietoja ja päteviä suunnittelijoita. Mikäli tilaaja ei ole selvittänyt tarvittavia lähtötietoja, ne voidaan selvittää erillisellä toimeksiannolla, tai ne voidaan sisällyttää palveluntuottajan toimeksiantoon. Esimerkiksi jos betonilementtijulkisivun korjausperiaatteeksi pohditaan päälle tehtävää korjausta, tarvitaan suunnittelun lähtötiedoksi myös betonijulkisivun kuntotutkimus.

Suunnittelun laatua on, että korjaushankkeen suunnitelmat täyttävät taloyhtiön esittämät tavoitteet sekä viranomaisten ja hyvän rakennustavan asettamat vaatimukset. Suunnittelijat esittävät suunnittelun yhteydessä laatuvaatimuksiin liittyvät laadunvarmistustoimet, jotka sisällytetään tarjous-

pyyntöasiakirjoihin. Näin urakoitsija osaa ottaa ne huomioon tarjousta antaessaan.

Selkeillä ja kattavilla suunnitelmilla urakoitsijoilta saadaan parempia tarjouksia, ja toisaalta korjaustyömaan aikaiset lisätyöt pysyvät paremmin hallinnassa.

Korjaustyömaa - Tekninen ja toiminnallinen laatu

Taloyhtiön on tarjouspyynnössä vaadittava, ja urakan alussa huolehdittava, että pääurakoitsija laatii työmaan laatusuunnitelman urakkasopimuksen allekirjoitustilaisuuteen tai viimeistään aloituskokoukseen mennessä. Laatusuunnitelma on hankekohtainen asiakirja, jossa esitetään, miten ja kuka varmistaa laatuvaatimusten täyttymisen, ja miten ne dokumentoidaan. Siinä kuvataan, miten työmaata suunnitellaan, rakennetaan, ohjataan, dokumentoidaan ja valvotaan.

Tekniset, visuaaliset ja toiminnalliset laatuvaatimukset täyttävä lopputulos edellyttää, että hankkeessa noudatetaan suunniteltua korjaustapaa laadunvarmistuksineen, ja että korjaustyö tehdään siihen liittyvien materiaalivalmistajien ohjeiden mukaisesti. Suunnittelijoiden esittämät laadunvarmistustoimet toteutetaan ja dokumentoidaan korjaustyön aikana.

Tekninen laatu liittyy prosessin lopputulokseen, joka on tavanomaisesti mitattavissa tai todennettavissa. Esimerkiksi kylpyhuoneen lattiakaadot on helppo todentaa mittaamalla kaatojen suuruudet. Tekninen laatu onkin yleensä normitettu ja siihen liittyvät tehtävät liitetty valvojan valvontasuunnitelmaan.

Toiminnallinen laatu liittyy palveluntuottajan toimintaan korjaustyön aikana. Toiminnallisen laadun kokeminen on pääosin subjektiivista ja siihen vaikuttavat muun muassa

- työntekijöiden asenteet ja käyttäytyminen
- toiminnan täsmällisyys
- työvälineiden puhtaus
- aikataululupausten pitävyys
- työmaan logistiikassa onnistuminen ja
- urakoitsijan totuudenmukainen viestintä.

Vaikka lopputuloksen tekninen laatu olisi hyvä, heikko toiminnallinen laatu heikentää palveluntuottajan yrityskuvaa. Toiminnallista laatua voidaan

VAIKUTTAA LAATUUN?

arvioida saadun palautteen tai tilaajalle tehdyn kyselyn perusteella. Parhaassa tapauksessa palveluntuottajan toimintaa voidaan muuttaa välittömästi saadun palautteen perusteella.

Korjausrakentamisen laadun edistäminen

Koska korjausrakentaminen on palvelua, tulee taloyhtiön panostaa erityisesti toimeksiantojen sisältöön, pätevien palveluntuottajien hankintaan ja sopimuksenmukaisuuden valvontaan. ❖

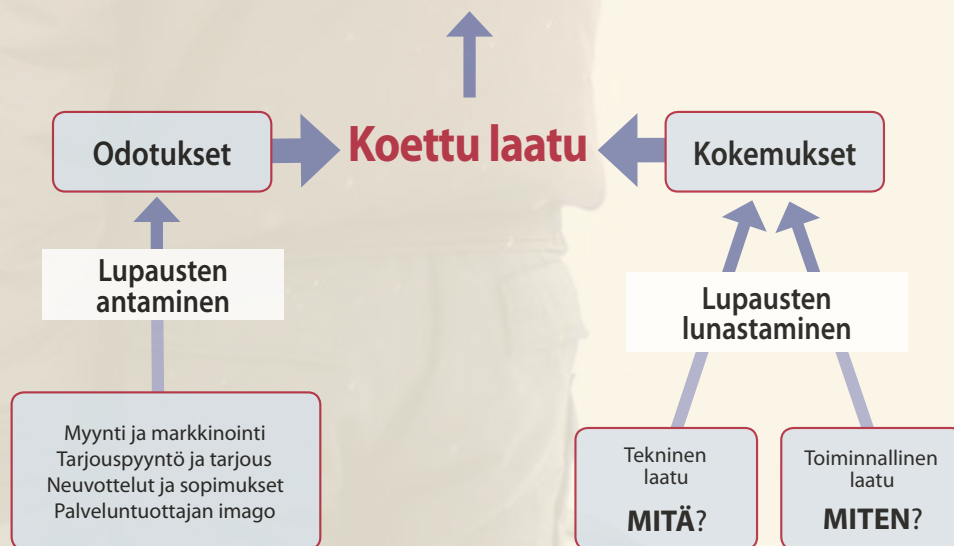
TEKSTI: Jari Virta

Kiinteistöliitto Uusimaa järjestää 15.4. aiheesta webinaarin, puhujana Jari Virta.

🕒 Suunnittelijoiden esittämät laadunvarmistustoimet toteutetaan ja dokumentoidaan korjaustyön aikana. Kuva: Bigstock

KORJAUSRAKENTAMISEN LAADUN MUODOSTUMINEN

Korjausrakentamisen laatu



Piirros: Eero Numikko



Asiantuntija tutuksi

Neuvontalakimies Ville Hopsu **Hallitustyötä syytä arvostaa enemmän**

Kiinteistöliitto Uusimaan 15 työntekijästä seitsemän on lakimiehiä. Olette ehkä jo tutustuneet osaan heistä jäsenten maksuttomassa puhelinneuvonnassa. Tällä palstalla tuomme henkilökuntaamme lähemmäksi jäseniä ja lehden lukijoita. Olemme aloittaneet tutustumismatkan lakimiehistä. Nyt esittelyvuorossa on neuvontalakimies **Ville Hopsu**.

Kuka olet ja minkälaisessa kodissa perheenne asuu?

Hopsun Ville, 36 vuotta. Kotoisin Espoosta, mutta nykyään asun perheeni kanssa Helsingissä pienessä paritaloyhtiössä.

Miten päädyit kiinteistöalan järjestöön ja Uusimaalle?

Varmaan niin kuin kaikki muutkin; olemalla oikeassa paikassa oikeaan aikaan ja sitten erilaisten tilanteiden kautta olen nyt Uusimaalla. Ennen Uuttamatta työskentelin neljä vuotta samassa kerroksessa Suomen Vuokranantajien palveluksessa, joten järjestö ja työntekijät olivat ennestään tuttuja.

Mikä alalla ja tässä työssä kiinnostaa eniten?

Vaikea sanoa mikä kiinnostaa eniten, mutta tykkään erityisesti käytännön tilanteista ja ongelmien ratkaisemisesta. Oma viehätöksensä on myös siinä, että tekninen puoli on niin vahvasti läsnä ja koko ajan oppii uutta.

Mitä haluaisit muuttaa tai parantaa taloyhtiössä?

Minusta olisi hienoa, että hallitustyöskentelyä arvostettaisiin enemmän ja hallituksiin hakeutuisi enemmän eri alan ammattilaisia, jotta yhtiöissä olisi mahdollisimman ammattitaitoinen hallitus. Valitettavan harvoin tulee tilanne, että hallitukseen olisi tunkua ja yhtiökokouksissa äänestettäisiin.



Kiinteistöliitto Uusimaan neuvontalakimies Ville Hopsu neuvoo vapaa-ajallaan tulevia Helmareita. Kuva: Katarina Hopsu

Asiansa osaava ja ammattitaitoinen hallitus on kaikkien osakkaiden etu.

Mihin käytät vapaa-aikaasi?

Jalkapallo on aika iso osa tällä hetkellä meidän perheen arkea. Minulla on neljä tyttäretä, joista kolme vanhinta harrastaa jalkapalloa, ja toimin itse heidän joukkueessaan apuvalmentajana. Lisäksi meillä seurataan kovasti HIFK:n Huuhkajien ja Helmarien pelejä.

Saunominen on lähellä sydäntä. Aina kun on mahdollista, koitan ehtiä ottamaan kavereiden kanssa kunnan kuumat löylyt saunassa ja pulahtamaan kylmältaaseen tai avantoon. ❖

TEKSTI: Marika Sipilä



Kiinteistöliitto Uusimaan neuvontalakimies Ville Hopsun erikoisalaa ovat mm. juridiset asiantuntija-palvelut taloyhtiöille - puhelinneuvonta, lausunnot ja toimeksiannot, kuten yhtiöjärjestysmuutokset, osakeannit, koulutukset sekä asiantuntijakäynnit kokouksissa.



JARI VIRTA
rakennustekninen kehityspäällikkö
tekniikan tohtori,
Kiinteistöliitto Uusimaa

Onnistunut viemärisaneeraus edellyttää osaamista

Viemäriremontin toteuttamiseen on olemassa erilaisia vaihtoehtoja, kunhan putkisto on riittävän hyvässä kunnossa ja valittu menetelmä täyttää tilaajan korjaustyölle asettamat tavoitteet. Syksyllä 2020 julkaistun korjausrakentamisbarometrin mukaan viemäreiden sisäpuolisten korjausten osuus on ylittänyt ensimmäisen kerran 40 prosentin rajan taloyhtiöiden putkistoremonteissa.

Koska viemäriin sisäpuolisen korjaustyön osuus työn toteutuksessa on ratkaiseva, tilaajan kannattaa aina varmistaa, että urakoitsija hallitsee menetelmän ja käyttää siihen soveltuvia materiaaleja. Tämän voi tehdä esimerkiksi tarkistamalla, onko urakoitsijalla laadunvalvonnan varmentavaa sertifikaattia, eli onko urakoitsijan asennustoiminta kolmannen osapuolen laadunvalvonnan piirissä.

Viemäreiden sisäpuolinen korjausmenetelmä voi olla sertifioitu, jolloin valmistaja on saanut menetelmälleen tuoteser-

Miten varmistaa saneerauksen onnistuminen?

Sertifioitu viemärisaneeraaja on tehdyn työn laadun tae, kun:

1. asentajat ovat sertifioituja ammattilaisia
2. tuotteella/metelmällä on tuotesertifikaatti
3. asennusurakoitsijan toiminta on varmennettu laadun valvonnan varmennustodistuksella.

Kaikki nämä kolme kohtaa tulee täyttyä, jotta viemärisaneerauksen lopputulos on hyvä ja laadukas. Kaikki voimassa olevat Rakentamisen sertifikaatit ja tuotesertifikaatit julkaistaan hakukoneessa: **Sertifikaattihaku.fi**

Mitä hyötyä on sertifikaatista?

1. Sertifioitu viemärisaneeraaja on osoittanut ammattitaitonsa ja osaamisensa näyttötyöllä, koulutuksella ja työkokemuksella.
2. Tehdyn työn laatu on varmennettu.
3. Sertifioidut menetelmät, asennusyritykset ja työntekijät takaavat laadukkaan lopputuloksen.

Aiheesta lisää: rakentamissertifikaatit.fi (Eurofins Expert Services)

tifikaatin. Sertifioinnilla osoitetaan, että kyseinen menetelmä siihen kuuluviin tuotteisiin on testattu ja se on todettu oikein asennettuna toimivan valmistajan esittämään käyttötarkoitukseen eli viemäriputkiston sisäpuoliseen korjaukseen. Sertifikaatissa voidaan ilmoittaa myös käyttöikäarvio, joka perustuu käytetyn materiaalin käyttäytymiseen ja sen lujuusominaisuuksien muuttumiseen nopeutussa vanhennuskokeessa.

Viemärisaneeraajan/asentajan osaamisen varmistaminen esimerkiksi henkilösertifiointimenetelyllä tai muulla tavalla

on erittäin suositeltavaa. Urakoitsija voi hakea sertifikaattia käyttämälleen menetelmälle, siinä määritellyille tuotteille sekä asennustyölle. Tällöin sertifiointiin liittyvä laadunvalvonta kattaa sertifioidun menetelmän tuotteet ja sen asentamisen. Sertifikaatin edellytys on, että valmistajalla ja urakoitsijalla on käytössään menettelyt lopputuotteen laadun varmistamiseksi. ❖



Asbestipurkutytöt asiantuntevasti

info@abetec.fi | **0400 383 090** | www.abetec.fi





NIKLAS LINDBERG
lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa

Kunnossapitovastuun rajoista

Jäsenneuvonnassa esiintyy melko usein kysymys, miten kustannusvastuu jakautuu tilanteessa, jossa osakas on omasta aloitteestaan aloittanut kylpyhuoneremontin, jonka aikana kylpyhuoneen rakenteissa havaitaan taloyhtiön vastuulle kuuluva kosteusvaurio.

Käsittelen tässä kirjoituksessa kysymystä siitä lähtökohdasta, että mitään varsinaisia vaurioita tai vikoja ei ole havaittu ennen osakkaan remontin aloittamista. Tältä osin on muistettava, että osakas vastaa lain mukaan kaikista mukavuusremonttinsa kustannuksista, jollei remontin aikana ilmene yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvaa vauriota tai vikaa.

Yhtiö vastaa kunnossapitovastuunsa perusteella rakenteissa ilmenneiden vaurioiden ja vikojen korjaamisesta riippumatta siitä, miten vaurio tai vika on tullut ilmi. Jos osakkaan aloittaman remontin yhteydessä havaitaan yhtiön vastuulle kuuluvia vikoja, joista tietoisena yhtiö olisi joka tapauksessa ollut velvollinen ryhtymään korjaustoimiin, vastaa yhtiö tarvittavista korjauksista.

Mikäli osakas remonttinsa aikana havaitsee yhtiön vastuulla olevan vian tai vaurion, tulee hänen välittömästi keskeyttää työt ja antaa yhtiölle mahdollisuus tulla tarkastamaan tilanne. Osakkaalla ei ole automaattista oikeutta korvaukseen, jos hän vasta remontin valmistuttua ilmoit-

taa rakenteissa ilmenneestä, yhtiön vastuulle kuuluneesta kosteusvauriosta. Osakkaan tulee siis myös omatoimisen remonttinsa aikana viivytyksettä ilmoittaa havaitsemastaan yhtiön vastuulle kuuluvasta viasta tai vauriosta.

Sen jälkeen, kun yhtiön edustaja on käynyt tarkastamassa ja toteamassa, että esim. rakenteessa on yhtiön vastuulle kuuluva vaurio, kannattaa yhtiön ja osakkaan sopia vaurion korjaamisesta sekä remontin loppuun saattamisesta. Yhtiöllä on kunnossapitovastuunsa nojalla velvollisuus korjata vaurio sekä ennallistaa tila perustasoon saakka, pintamateriaalit mukaan lukien.

Kun on kyse osakaslähtöisestä kylpyhuoneremontista, voi usein

olla tarkoituksenmukaista sopia, että osakkaan urakoitsija suorittaa rakenteiden kuivaamisen ja korjaamisen, jonka jälkeen kylpyhuoneremonttia jatketaan alkuperäisten suunnitelmien mukaisesti, ja yhtiö korvaa osakkaalle rakenteiden korjaamisesta sekä vesieristeen asentamisesta aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Tältäkin osin vallitsee siis sopimusvapaus, eli siitä voidaan hyvin sopia, että osakas vastaa pintamateriaalien kustannuksista. Ellei sopimukseen päästä, on yhtiön lain mukaisesti korjattava vaurio ja ennallistettava kylpyhuone perustasoon saakka, pintamateriaalit mukaan lukien. ❖

Yhtiö vastaa osakehuoneiston rakenteiden, eristeiden ja perusjärjestelmien kunnossapidosta.



Hyvät naiset ja herrat, saanko esitellä: **Roskismallisto 2021**

Helppoa lajittelua omassa taloyhtiössä pääkaupunkiseudulla ja Kirkkonummella. Tulossa keväällä* - tutustu jo nyt, osoitteessa hsy.fi/uudetjateastiat

* liittyy vuonna 2021 voimaan tuleviin lajittelua koskeviin HSY:n jätehuoltomääräyksiin



Uusi monilokeroastia pakkausmateriaaleille ja pienmetallille tarjoaa entistä enemmän mahdollisuuksia lajitteluun pienemmille taloyhtiöille (5-9 asuntoa).



HSY

Kiitos kun lajittelet!

Yhdistys tiedottaa

Talousarvio-ohje 2021 päivitetty

Suomen Kiinteistöliitto on päivittänyt vuosittaisen talousarvio-ohjeen 13.1.2021 saatavilla olleiden tietojen perusteella. Talousarvio-ohje on tarkoitettu jäsenkiinteistöjen käyttöön yhtiön talousarvion laadinnan yhteyteen. Ohjetta tulee soveltaa kiinteistöjen omien olosuhteiden mukaisesti.

Talousarvio-ohje löytyy jäsensivuilta kohdasta *Taloyhtiön talous*.

KALENTERI

Yhdistyksen kevätkauden koulutukset järjestetään vallitsevassa epidemiatilanteessa vain webinaareina.

Seuraavat Uusimaan koulutustilaisuudet:

15.3. Taloyhtiön yhtiökokous poikkeus- ja normaalioloissa

15.4. Korjausrakentamisen laatu

27.5. Yhdistyksen vuosikokous Kansallismuseossa

Myös kattojärjestömme Suomen Kiinteistöliitto järjestää webinaarikoulutuksia eri aiheista lähes viikoittain.

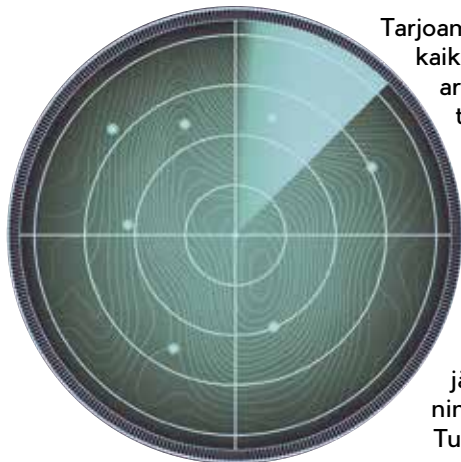
Kaikki tulevat webinaarikoulutukset löytyvät listattuna yhdistyksen sivuilta www.ukl.fi oikealla kohdasta tapahtumat.

KOULUTUSTEN TALLENTEET

Koulutustilaisuuksien jälkeen luento-aineistot sekä webinaarien tallenteet julkaistaan jäsensivuilta kohdassa Tilaisuuksien aineistot. Kaikkien vuoden 2020 aikana pidettyjen webinaarien tallenteet ovat edelleen katsottavissa jäsensivulla.

Suomen Kiinteistöliiton järjestämien tilaisuuksien aineistot (ei tallenteita) löytyvät myös yhdistyksen etusivulta kohdasta Webinaarit. Jäsensivuille pääset suoraan yhdistyksen etusivulta www.ukl.fi vasemmalta **SIIRRY JÄSENSIVUILLE.**

Palvelututka - taloyhtiöiden palvelujen haku- ja arviointisivusto



Tarjoamme avoimessa Palvelututka-palvelussa kaikille taloyhtiöille mahdollisuuden hakea ja arvioida huolto- ja isännöintialan palveluja tuottavia yrityksiä. Palvelun kautta haluamme auttaa taloyhtiöitä löytämään sopivia toimijoita sekä hyviä arviointeja saaneita yrityksiä ja jakamaan kokemuksia näistä.

Palvelututkan käyttö edellyttää vain kirjautumista palveluun joko vieraana tai yhdistyksen jäsennumerolla. Suosittelemme jäsentaloyhtiöiden kirjautuvan jäsennumerolla - taloyhtiön tai arvioijan nimi ei tule näkyviin.

Tutustu www.ukl.fi/palvelututka

Kiinteistöliiton kunniamerkki arvostuksen osoituksena

Suomen Kiinteistöliitto myöntää tunnustuksia kiinteistöalalla toimimisesta. Kiinteistöliiton kunniamerkki on tällainen tunnustus kiinteistöalan pitkäaikaisesta ja ansiokkaasta työstä. Kunniamerkkejä voivat hakea kaikki kiinteistöalan toimijat.

Kunniamerkin tarkoitus on lisätä työn arvostusta ja osoittaa, että pitkäaikainen työ ei ole ollut turhaa. Jos työyhteisössä tai taloyhtiössä on henkilö, jonka työtä arvostetaan ja hänelle halutaan antaa erityiskiitos, on tämä kunniamerkki siihen oivallinen väline. Kunniamerkki voidaan myöntää esimerkiksi ansioituneelle hallituksen puheenjohtajalle tai jäsenelle, isännöitsijälle, talonmiehelle, siivojalle, tilintarkastajalle, kirjanpitäjälle, huoltoyhtiön henkilökunnalle tai muulla tavoin kiinteistöalalla työskenteleville.

Kiinteistöalan kunniamerkit (pronssi, hopea ja kulta) ovat maksullisia (140-210 €). Hakemuslomake löytyy liiton sivulta www.kiinteistoliitto.fi/palvelut/kunniamerkit/



Kiinteistöliitto Uusimaa 2020



Jäseniä yhteensä **11 990** joista
97 % on asunto-osakeyhtiöitä



378 uutta jäsentä



4 livetapahtumaa ja
13 webinaaria, joissa noin
6000 osallistujaa



Uutta:

- Uusi alueellinen jäsenlehti Kiinteistölehti Uusimaa ilmestyi 4 kertaa
- Koulutusten webinaaritallenteet



Nettisivujemme
yksittäiset sivunäytöt
lisääntyivät **100 %**



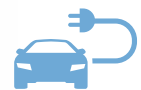
16 blogikirjoitusta



16 sähköistä
uutiskirjettä ja tiedotetta



Noin **10 000**
neuvontapuhelua



Ajankohtaisia aiheita:

- Yhtiökokouksen etäosallistuminen
- Korona-aiheet taloyhtiössä
- Sähköautojen latauspisteet

96 %
jäsenistä
suosittelee jäsenyyttä



Vesivek turvaa Suomen ensimmäisen kattokävelyn

Tampereen ikonisia tehdasmaisemia, Tammerkoskea ja Näsijärveä on kesäkuun alusta päässyt ihailemaan aivan uudesta perspektiivistä. Roof Walk Finlayson Area on houkuttellut runsaasti kiinnostuneita ihmisiä tutustumaan alueen historiaan yläilmoista käsin. Turvavarusteiden tulee tällaisessa ympäristössä olla huippuluokkaa. Vesivek toimitti Finlaysonin kattokävelyn mahdollistavat kattosillat sekä turvavaijerijärjestelmän.



Meidän katon alla on hyvä olla.



Kattoluuri: 019 211 3800 / vesivek.fi