

Kiinteistölehti

# UUSIMAA

3/2020

*Asumisen tulevaisuus -selvitys*

## **IKÄÄNTYMINEN VAIKUTTAA ENITEN ASUMISEEN**

Korjaushankkeen  
etenemisen A B C

Yhteistilat nousivat esiin  
Tuusulan Asuntomessuilla

Jätteet kiertoon  
entistä paremmin

Jäsenyys, joka kannattaa:

## Meiltä asiantuntijatukea taloyhtiösi toimintaan - nyt ilmainen jäsenyys loppuvuodeksi!

Liitä taloyhtiösi jäseneksi ja saat kattavat jäsenetumme.

Tarjoamme loppuvuoden jäsenyyden ilmaiseksi uusille jäsenille, joten nyt kannattaa suositella jäsenyyttä kaverillekin!

**Luitko jo uusimman blogikirjoituksen?**

Etätöiden vaikutus taloyhtiössä,  
sähkölukot ja tietosuojalainsäädäntö,  
muutokset jätteen lajitteluvälvoiteissa...

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

Lue lisää ja liity jäseneksi [www.ukl.fi](http://www.ukl.fi)



*Taloyhtiösi asialla*

Tämä lehti on postitettu Kiinteistöliitto Uusimaan jäsentaloyhtiöiden lisäksi muille Vantaalla sijaitseville taloyhtiöille.

## Kuinka arki sujuu taloyhtiössä?

Hyvä asumisen arki rakentuu ihan tavallisista asioista. Kulujen ennakointi ja kohtuullisuus, asuinympäristön turvallisuus, toimivat ilmanvaihto ja lämmitys, sujuva liikkuminen, toimiva jätehuolto ja monet muut joka-päiväiset asiat tekevät arjesta miellyttävää. Jos nämä taas eivät toimi, myös arki alkaa tökkiä ja harmitus lisääntyy.

Arjen asioista päätetään paljon taloyhtiön hallituksessa ja yhtiökokouksessa. Varsinkin yhtiökokousten järjestäminen on ollut korona-aikana normaalia hankalampaa, mutta asiat on saatu silti hoitumaan. Moni hallitus ja isännöitsijä on joutunut opettelemaan uusia tapoja. Ja sama pätee myös taloyhtiöissä asuviin osakkaisiin ja vuokralaisiin. Toimistomme arjen kuumeittari eli jäsenten puhelinneuvonta, ei ole osoittanut mitenkään kovia lämpöjä uudempien ja tietoteknistä osaamista vaativien kokoukikäytäntöjen yleistyessä.

Asukasdemokratia on mahdollisesti jopa hieman parantunut, kun entistä useammalla on ollut mahdollisuus osallistua kokouksiin joko etänä tai ennakkokantansa ilmoittamalla. Kokousten hybridimallit, joissa osa osallistujista on fyysisesti paikalla, osa ilmoittaa kantansa etukäteen ja osa etäosallistuu linjojen takaa, ovat tulossa jäädäkseen suomalaisen yhtiökokoukikäytäntöön. Vaihtoehtoja alkaa olla hyvin ja jokainen yhtiö löytää kyllä itselleen sopivan kokoustamistavan, kunhan uskalletaan irtautua vanhasta kaavasta. Ilahduttavasti myös ICT-tekniikan yritykset ovat lähteneet vauhdilla kehittämään uusia palveluja, joilla muun muassa äänestämisen saadaan sujuvasti hoidettua erilaisista osallistumistavoista huolimatta.

Korjausrakentaminen tulee edelleen jatkumaan vilkkaana. Korjaushankkeiden aikainen ennakointi ja

hyvä suunnittelu pienentävät projektin asumishaittoja ja laskevat kustannuksia. Siksi kunnollinen hanke-suunnittelu, ja jo sitä varhaisempi valmistautuminen tuleviin korjauksiin, kuuluvat jokaisen hyvän hallituksen ja isännöitsijän työlialle. Ei ole ollenkaan huono ajatus pyrkiä hahmottelemaan taloyhtiölle osakkaiden yhdessä hyväksymää kunnossapidon ja korjausten hahmotelmaa vähintään 10-15 vuotta eteenpäin. Lakisääteinen viiden vuoden kunnossapitotarveselvitys on kiinteistön useita vuosikymmeniä kestävässä mittakaavassa todella lyhyt aika.

Kiinteistöliitto esittää, että valtion vuoden 2021 talousarvioon varataan 100 miljoonaa euroa taloyhtiöiden korjausavustuksiin. Tällä saataisiin aikaan noin miljardin euron korjausvelvytys. Avustusta tulisi myöntää kuntoselvitysten ja kuntotutkimusten teettämiseen, esimerkiksi kymmenen prosenttia kustannuksista. Myös kotitalousvähennys tulisi uudistaa kattamaan taloyhtiöiden kautta toteutettavat korjaushankkeet, joiden kustannukset osakkaat maksavat kertsuorituksina tai vastikkeissaan.

**Mika Heikkilä**  
toiminnanjohtaja  
Kiinteistöliitto Uusimaa



### Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.

Painopaikka:  punamusta

Aikakauslehtien Liiton Jäsen  
Kannen kuva: Petri Artturi Asikainen



**Julkaisija** Kiinteistöliitto Uusimaa

**Kustantaja** Kiinteistömedia 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 ja Asiakastieto.

**Tietosuojaesoste** www.kiinteistomedia.fi/tietosuojaesoste

# Kiinteistölehti UUSIMAA

## SISÄLLYSLUETTELO 3/2020

### PÄÄKIRJOITUS

3 Kuinka arki sujuu

### AJASSA

4 Ajankohtaista Uudeltamaalta

### ARTIKKELIT

8 Korjaushankkeet vaihe vaiheelta

10 Jätteen lajittelu kehittyi 2021

12 Korona-opetuksia taloyhtiöille

14 Maankäytön tulevaisuus Helsingissä

16 Asumisen tulevaisuus -kysely: Palveluja asuntoihin

18 Pysäyttikö korona kaupungistumisen?

20 Tuusulan asuntomessut: trendit, teknologia, ekologisuus

22 Tunnetko taloyhtiötykkääjän?

### TIETOSUOJA

23 Sähkölukko voi rikkoa lakia

### KOLUMNI

24 Puheenjohtajan terveiset, Olavi Merikanto

### TALOUS

25 Energiätehokkuus on kaikkien etu

### LAKI JA OIKEUS

26 Osakasluettelot Maanmittauslaitokselle

### TEKNIikka

27 Osakas putkimiehenä

### NEUVONTA

28 Tupakointikiellot

### YHDISTYS TIEDOTTA

30 Jäseninfo



# Ajassa

## Yhtiökokouskysely



## Korona siirsi taloyhtiöiden korjaustoimia

Taloyhtiöille keväällä koronan vuoksi myönnetty lisäaika yhtiökokousten pitämiseen päättyi syyskuun lopussa. Elo-syyskuu lie ollut vilkasta yhtiökokousaikaa, koska Kiinteistöliiton jäsenilleen tekemän kyselyn mukaan oli yhtiökokous vielä elokuussa pitämättä lähes joka kolmannella taloyhtiöllä ja suurista yhtiöistä jopa yli puolella.

Vain reilut kymmenen prosenttia oli ehtinyt järjestää yhtiökokouksen ennen maaliskuun koronarajoituksia. Sen jälkeen pidetyistä kokouksista puolet oli järjestetty perinteisesti, rajoitukset huomioon ottaen, ja puolet etäyhteyksin tai mahdollistamalla ennakkokannan esittämisen kokouksen asioihin. Myös kyselyn jälkeen pidettävissä kokouksissa kaikkia vaihtoehtoja oli tarkoitus käyttää.

### Viivästyksiä korjaustoimiin

Koronan vaikutukset taloyhtiöiden korjausrakentamiseen olivat vastaajataloissa vielä melko pienet, mutta selkeä viivästys päätöksentekoon tai suunnitteluun oli näkyvissä. Talousvaikutukset olivat vielä maltilliset, eivätkä vuokra- tai vastikerästit myöskään näyttäneet suurena ongelmana.

Kiinteistöliitto Uusimaa kannustaa taloyhtiöitä myös jatkossa mahdollistamaan etäosallistumisen yhtiökokoukseen, koronatilanteesta riippumatta. Apuvälineitä etäkokoukseen on tarjolla yhdistyksen sekä kattojärjestön verkkosivuilta.

Kyselyyn saatiin lähes 5 200 vastausta koko Suomesta, Uudeltamaalta vajaat 1 600. Kaikista vastaajista hallituksen jäseniä oli yli 4 300.

## Korjausavustuksilla vauhtia koronan kurittamaan talouteen

Suomen asuntokantaa on korjattu viime vuosina yli kuudella miljardilla eurolla vuosittain. Näistä runsaat puolet ovat olleet asunto-osakeyhtiöihin tehtyjä, niiden omistajien rahoittamia korjauksia.

Koronakriisi on viivästyttänyt taloyhtiöiden korjaushankkeista päättämistä ja töiden aloittamista. Kriisi voi leikata tänä vuonna asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentamisesta peräti

300-400 miljoonaa euroa eli jopa kymmenen prosenttia. Se tulee vähentämään korjausrakentamista myös pitkälle vuoteen 2021. Kuitenkin juuri taloyhtiöiden korjausrakentaminen toimisi hyvänä talouden elvytyksenä ja tarjoaisi rakennusosalalle töitä.

Kiinteistöliitto esittää, että valtion vuoden 2021 talousarvioon varataan 100 miljoonaa euroa taloyhtiöiden korjausavustuksiin. Tällä saataisiin aikaan noin miljardin euron korjauselytys.



KUVA: Kiinteistöliitto

Asuntokannan korjaukset vauhdittaisivat koronan kurittamaa taloutta.

## Syystalkoot koronan keskellä

Taloyhtiön talkoot voi järjestää turvallisesti nyt syksyllä, kunhan huolehditaan turvaväleistä ja käsihygieniasta. Jos on tarjoilua, vain yksittäispakatut tarjottavat sopivat tähän hetkeen. Lisäksi talkoita voi porrastaa esim. pidemmälle ajalle.

Taloyhtiön talkootyöt ovat vapaaehtoisia, ketään ei voi pakottaa osallistumaan niihin. Myös vakuutusten on oltava voimassa. Eli on selvitettävä, kattaako vakuutus myös tehtävät talkootyöt.

Työvälineitä ja suojakäsineitä ei pidä vaihdella, ja wc:ssä ja käsipesulla kannattaa käydä vain omassa kodissa, ei talon yhteisissä tiloissa.



## Ei kasvomaskeja vessanpönttöön!

Koronaepidemian myötä THL on antanut suosituksen käyttää kasvomaskeja mm. joukkoliikenteessä ja kaikessa kokoontumisessa. Käytettyjä suojaimia, desinfiointipyyhkeitä tai nenäliinoja ei tule heittää vessanpönttöön, kadulle tai luontoon. Vessanpönttöön joutuessaan suojaimet aiheuttavat helposti tukoksen taloyhtiön putkistossa tai viimeistään pumppaamossa matkalla kohti jäteveden puhdistamaa.

Taloyhtiöissä tulee muistuttaa, että käytetyt kertakäyttöiset kasvomasakit, hanskat ja muut suojaimet kuuluvat sekajätteeseen.



Kasvomasakit wc-pöntössä voivat tukkia taloyhtiön putkistot.

## 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

## Energia-assari antaa vinkkejä energiatehokkuuden parantamiseen

Tyypillisesti vesi- ja energiakustannukset muodostavat taloyhtiön hoitokuluista 30-40 prosenttia. Kunnossapidolla ja remonteilla voidaan vaikuttaa positiivisesti näihin kustannuksiin sekä ylläpitää tai parantaa asukkaiden asumisolosuhteita. Nämä kannattaa tehdä niin, että samalla energiankulutus pienenee ja uusiutuvan energian osuus kokonaisenergiankulutuksesta kasvaa.

Tekoälyyn pohjautuva Energia-assari-palvelu opastaa väsymättä kellon ympäri. Energia-assari tietää lämmityksestä, ilmanvaihdosta ja

vedenkulutuksesta. Lisäksi siltä voi kysyä uusiutuvasta energiasta sekä energia-avustuksista. Energia-assari päivystää Motivan verkkosivuilla [www.motiva.fi/taloyhtiot](http://www.motiva.fi/taloyhtiot)



Lähes

# 7000

katsojakertaa

Tämän vuoden luetuimmat Kiinteistöliitto Uusimaan blogit:

1. Kadonneen asunto-osakeyhtiön osakekirjan jäljillä
2. Taloyhtiöille veloitteita sähköajoneuvojen latauspalveluun toteuttamiseen
3. Taloyhtiö - huomaathan muutokset jätteiden lajitteluveloitteissa
4. Osakkeiden tuottamat oikeudet, ovatko ne yhtäläiset?
5. Kunnossapitovastuusta kuultua - kolme yleistä väärinkäsitystä

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

**Kiinteistöalan Kustannuksesta tuli**

## Kiinteistömedia Oy

Suomen Kiinteistöliiton omistaman Kiinteistöalan Kustannuksen nimi on muuttunut Kiinteistömedia Oy:ksi. Myös verkkosivujen osoite on nimenmuutoksen myötä nyt [www.kiinteistomedia.fi](http://www.kiinteistomedia.fi).

Uusi yrityslogo on nähnyt päivänvalon syyskuun puolella. Kiinteistömedia Oy:n päätuotteita ovat Suomen Kiinteistölehti sekä kiinteistöalan kirjat, verkkokirjat ja -kurssit.



KIINTEISTÖ-  
MEDIA

## Otto Mattsson valittiin johtamaan Kiinteistömediaa

Nimenmuutoksen ohessa myös Kiinteistömedia Oy:n toimitusjohtaja on vaihtunut. Yhtiön uutena toimitusjohtajana on aloittanut I.8. MBA, FM Otto Mattsson. Hän seuraa tehtävässä eläkkeelle jäänyttä **Veli-Pekka Tihlmania**.

Mattsson on työskennellyt aiemmin mm. toimitusjohtajana Kotimaa Oy:ssä, liiketoimintajohtajana Kalliola Oy:ssä ja tietopalveluliiketoiminnan johtajana Alma Mediassa.

- Otto Mattssonin saaminen Kiinteistömedian Oy:n johtoon avaa uuden sivun yhtiön tarinassa, toteaa Kiinteistömedia Oy:n hallituksen puheenjohtaja **Pertti Satopää**.

- Mattssonilla on erittäin monipuolinen kokemus digitaalisten media- ja tietopalveluiden kehittämisestä ja kannattavan kasvun johtamisesta.

- Yhtiön taloudellinen tilanne on hyvä. Seuraavaksi on aika viedä asumiseen ja kiinteistöihin erikoistuneet sisältö- ja asiantuntijapalvelut uudelle tasolle, Satopää sanoo.



Otto Mattsson

**Kiinteistöliitto Uusimaa palkitsi lopputyön**

## Taloyhtiölainat nostavat yksiöiden ja kaksioiden hintoja

Aalto-yliopiston kauppakorkeakoulun opiskelija **Henrik Rantanen** sai Kiinteistöliitto Uusimaan jakaman 10 000 euron palkinnon lopputyöstään *”Taloyhtiölainojen rooli asunto-osakkeiden hinnanmuodostuksessa - Empiirinen tutkimus Suomen suurimmista kaupungeista”*.

Lopputyön tutkimuskysymyksenä oli taloyhtiölainojen vaikutus hinnanmuodostukseen. Rantasen tavoitteena oli selvittää, vaikuttaako suhteellisen lainaosuuden suuruus kauppahintoihin.

Taloyhtiölainojen käyttö uudisrakentamisen rahoittamisessa on lisääntynyt merkittävästi Suomen asuntomarkkinoilla kuluva vuosikymmenen aikana, ja suuret suhteelliset taloyhtiölainaosuudet ovat vakiintuneet uudisasuntojen kaupoissa. Mitä suurempi asuntokaupan taloyhtiölainaosuus on, sitä pienemmällä pääomalla asuntoon pääsee myyntihinnan maksamalla käsiksi.

Rantasen mukaan taloyhtiölainojen osuus korotti pienten yksiköiden ja kaksioiden hintoja tilastollisesti merkittävästi. Mitä suurempi asuntokaupan taloyhtiölainaosuus on, sitä pienemmällä pääomalla asunnon voi hankkia. Niinpä ostaja on valmis maksamaan asunnosta kovempaa hintaa, jos ostohinta vaikuttaa alhaiselta. Sijoittaja-ostajaa puolestaan houkuttaa se, että rahoitusvastikkeen voi useimmiten vähentää verotuksessa.

Taloyhtiölainat voivat vastaavasti heijastua jälkimarkkinoilla hintatasoa laskevasti tilanteissa, joissa lyhennysten alkaminen rasittaa liikaa asunnon ostajan maksukykyä.

### Lisää tutkimusta taloyhtiömaailmasta

Kiinteistöliitto Uusimaan hallitus päätti vuonna 2019 perustaa palkinnon Uusimaan alueen korkeakoulussa hyväksytyille lopputyölle, josta on eniten hyötyä taloyhtiöille. Tavoitteena on samalla kannustaa opiskelijoita tulevaisuudessa harkitsemaan kiinteistöalan ja erityisesti



Kun taloyhtiölainan lyhennysvapaaajakso päättyy, lainaosuus voi vaikuttaa muutama vuosi käytetyn uuden asunnon hintaan negatiivisesti, etenkin jos asunto joudutaan myymään maksuvaikeuksien takia, käy ilmi Henrik Rantasen tutkimuksesta.

taloyhtiömaailman (esim. talous, tekniikka tai juridiikka) lopputöitä. Palkintosumma on enintään 10 000 euroa, joka nyt vuoden 2019 lopputöiden osalta jaettiin yhdelle työlle.

Kiinteistöliitto Uusimaa onnittelee Henrik Rantasta palkitusta lopputyöstä ja kannustaa samalla muitakin opiskelijoita valitsemaan taloyhtiöihin keskittyviä lopputöiden aiheita kaikilla mahdollisilla opiskelualoilla.



# TALOYHTIÖN KORJAUSHANKE

– näin se etenee

*Korjaushankkeen valmistelu vaihtelee hankkeen koon ja vaativuuden mukaan. Pienissä hankkeissa ei välttämättä tarvita hankesuunnittelua, kunhan osakkaiden tahtotila saadaan selville ja rakennuttajalle kuuluvista velvoitteista huolehditaan.*

**H**ankesuunnittelun käynnistää taloyhtiön hallitus yhtiökokouksen antaman valtuutuksen jälkeen. Hankesuunnittelijaa etsittäessä on jo tarjouspyyntövaiheessa tarpeellista kertoa, millaista korjausrakentamisen osaamista häneltä edellytetään. Kirjallinen sopimus on aina syytä tehdä.

ehdotusta ja päättämään sen perusteella hankesuunnitelman hyväksymisestä.



## Hankesuunnitelma kertoo mitä tehdään

Hankesuunnittelija laatii hankesuunnitelmaluonnoksen huomioiden taloyhtiön tavoitteet ja viranomaisten, kuten rakennusvalvonnan, vaatimukset. Hyväksi tavaksi on osoittautunut, että taloyhtiössä järjestetään hankesuunnittelutyön aikana jo ennen varsinaista yhtiökokousta aiheesta erillinen tiedotustilaisuus, jossa suunnitelma esitellään osakkaille.

Hankesuunnittelun tuloksena saadaan hankesuunnitelma ja investointipäätös. Kun hankesuunnitelma on tehty ja tiedotustilaisuus pidetty, taloyhtiön hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle käsittelemään



## Korjaushankkeen suunnittelu kertoo: miten tehdään

Korjaushankkeen suunnittelun tuloksena tiedetään, millainen työ urakoitsijalta tilataan. Tuloksena on korjaushankkeen tekniset ja kaupalliset asiakirjat.

Suunnitteluvaiheen alussa kartoitetaan soveltuvat suunnittelijat, pyydetään tarjoukset ja tehdään valinnat.

Tämän jälkeen laaditaan sopimukset ja sen jälkeen alkaa varsinainen suunnittelu. Suunnitteluvaiheessa tulee tarvittaessa huomioida osakkaiden omaan huoneistoon urakan yhteydessä toivomat lisä- ja muutostyöt.

Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän tulee valvoa, että suunnittelussa edetään mahdollisen hankesuunnitelman ja annettujen suunnitteluohjeiden määräämällä tavalla ja varmistettava, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii tehtävistään.

Mikäli suunnitteluvaiheessa ilmenee tarvetta poiketa oleellisesti hyväksytyistä hankesuunnitelmasta, voidaan hanke joutua viemään uudelleen yhtiökokouksen päätettäväksi.



## Urakkatarjouksia ei yleensä pyydetä keneltä tahansa, vaan projektinjohtajan kartoittamilta, hallituksen hyväksymiltä, urakoitsijoilta.



### Käynnistyspäätös tehdään yhtiökokouksessa

Korjaushankkeen valmistelun tuloksena hankitaan tarvittavat urakoitsijat ja tehdään rakentamispäätös yhtiökokouksessa. Urakkatarjouksia ei yleensä pyydetä keneltä tahansa, vaan projektinjohtajan kartoittamilta, hallituksen hyväksymiltä, urakoitsijoilta.

Samalla on myös huomioitava osakkaiden mahdolliset lisä- ja muutostyöt, joista sovitaan suoraan urakoitsijan kanssa. Osakkaana tulee huomioida töitä tilatessaan lain määräykset, eli mahdolliset viranomaisluvut sekä tehdä muutostyöilmoitus.

Urakkaneuvotteluiden jälkeen kutsutaan koolle yhtiökokous tekemään päätös korjaushankkeen käynnistämisestä.



### Pöytäkirjoja laaditaan vaihe vaiheelta

Korjaustyön päämääränä on luonnollisesti sopimuksen mukaisesti korjattu rakennus. Tässä hyvänä apuna ovat pätevät valvojat.

Korjaustyön aikana järjestetään työmaakokouksia, joissa varmistetaan korjaustyön suunnitelman mukainen edistyminen, ratkaistaan mahdolliset ongelmat ja erimielisyydet. Kokouksia järjestetään muutaman viikon välein, riippuen hankkeen koosta ja vaativuudesta. Rakennuttaja vastaa säännöllisistä työmaakokouksista, ja niistä pidetään pöytäkirjaa.

Korjaushankkeen valmistuttua rakennusvalvonta-

viranomainen tekee taloyhtiön pyynnöstä loppukatselmuksen, jossa tarkistetaan, onko korjaustyö tehty myönnetyn rakennusluvan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisesti. Korjauskohdetta ei saa ottaa käyttöön, ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöön otettavaksi. Loppukatselmuksesta laaditaan pöytäkirja. Loppukatselmuksen jälkeen pidetään korjauskohteen vastaanottotarkastus, jossa tarkastetaan, että korjaustyö on tehty suunnitelmien mukaan ja korjatut/asennetut laitteistot sekä järjestelmät toimivat suunnitellulla tavalla. Tarkastuksesta laaditaan pöytäkirja, johon kirjataan kaikki havainnot ja päätökset.

### Takuuaika on kaksi vuotta

Korjaushankkeen takuuaika alkaa siitä, kun kohde on hyväksytysti vastaanotettu. Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukainen takuuaika on kaksi vuotta, ellei sopimusasiakirjoissa ole toisin mainittu. YSEn mukaan urakoitsija vastaa niistä virheistä ja puutteista, jotka tulevat ilmi takuuaikana ja joiden voidaan katsoa kuuluvan urakoitsijan vastuulle. Jos virheitä ilmenee, sovitaan niiden korjaamisaikataulusta urakoitsijan kanssa. Takuuaikana ilmenevät viat, jotka haittaavat kiinteistön käyttöä tai joiden korjaaminen viivästyy, voivat lisätä vahinkoriskiä, joten urakoitsija on velvollinen korjaamaan ne viivytyksettä. Takuuajan päättyessä suoritetaan vielä takuutarkastus, jossa todetaan takuuaikana ilmenneet viat ja puutteet. ❖



**JARI VIRTA**  
tekniikan tohtori,  
rakennustekninen  
kehityspäällikkö  
Kiinteistöliitto Uusimaa





➡ Monilokeroastian kaikki lokerot tyhjenetään samalla kerralla jätteauton vastaaviin lokeroihin. Näin jätelajit pysyvät erillään ja raaka-aineet saadaan kierrätykseen. **KUVA:** HSY / Hannu Bask

*Lajittelu helpottuu vuonna 2021*

# JÄTTEET KIERTOON ENTISTÄ PAREMMIN

*Helsingin seudun ympäristöpalvelu HSY lupaa yhä useamman asukkaan jätteiden lajittelun helpottuvan pääkaupunkiseudulla ja Kirkkonummella, kun ensi keväänä kaikissa vähintään viiden asunnon kiinteistöissä alkaa biojätteen, kartonki-, lasi- ja muovipakkausten sekä pienmetallin keräys.*

**H**SY tuo tarvittavat astiat kiinteistöille maaliskokuun aikana; kiinteistökohtainen aikataulu tarkentuu ensi vuoden puolella. Astioiden tyhjennys alkaa porrastetusti alueittain kesäkuun alussa.

Jätteiden lajittelumuutoksen taustalla ovat pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen uudistuneet jätehuoltomääräykset. HSY:n tavoitteena on nostaa pääkaupunkiseudun kotitalousjätteiden kierrätysaste 60 prosenttiin vuoteen 2025 mennessä.

– Tavoitteiden saavuttamisessa asukkailla on tärkeä rooli, jotta kaikki materiaali saadaan kiertoon, kertoo HSY:n ympäristöasiantuntija **Minna Partti**.

– Asukkaiden lajittelemat jätteet hyödynnetään uusien tuotteiden raaka-aineena, jolloin metallinen säilyketölkki voi saada uuden elämän polkupyörän

osana ja muovinen einesarasia voi muuntautua ämpäriksi, Partti kuvailee.

## Monilokeroastia säästää tilaa

HSY:n käyttöpäällikkö **Juho Nuutinen** kertoo, että 5–9 asunnon kiinteistöissä lajittelumahdollisuudet nousevat kertahetvällä aivan uudelle tasolle.

– Lanseeraamme 5–9 asunnon kiinteistöjen käyttöön 660 litran nelilokeroisen jäteastian, jonne asukkaat voivat lajitella muovipakkaukset, kartongin, lasin ja pienmetallin. Tuomme kiinteistöille myös biojäteastian kiinteistöllä olevan sekajäteastian lisäksi, kertoo Nuutinen.

Hänen mukaansa monilokeroisen jäteastian mahtuu pienempään tilaan ja vähentää pihassa käyvien jätteautojen määrää.

Monilokeroisessa jäteastiassa on kaksi isompaa

lokeroa, joista toiseen kerätään muovipakkaukset ja toiseen kartonki. Kahteen pieneen lokeroon voi laittaa pienmetallin ja lasin. Monilokeroastia tyhjennetään yhdellä kertaa samaan nelilokeroiseen jäteautoon.

– Uudet astiat tarvitsevat kiinteistön jätapaikalla lisätilaa vähintään noin kaksi metriä. Uudet astiat voi mahdollisesti sijoittaa myös nykyisten astioiden lähelle, kun kiinteistössä huomioidaan muun muassa paloturvallisuusmääräykset, ohjeistaa Nuutinen.

– Jos taloyhtiö haluaa kaikille jätelajeille omat astiat, sekin on mahdollista, Nuutinen jatkaa.

### Lasit, metallit ja muovipakkaukset

Kiinteistöt, joissa asuntoja on 10–19, saavat nykyisten keräysten lisäksi astiat pienmetallin sekä lasi- ja muovipakkausten lajitteluun. Tätä suuremmat kiinteistöt aloittavat muovipakkausten keräyksen, jos keräysastiat ei vielä ole. Uudet jätteet tarvitsevat lisätilaa vähintään noin 2,5 metriä.

– Lajittelun lisääntyessä sekajätteen määrä tutkimusti vähenee, jolloin kiinteistöt voivat vähentää sekajätteen määrää, pienentää astiakokoa ja harventaa tyhjennyskertoja. Kehitämme hinnoittelua siten, että se kannustaa jätteiden lajitteluun, Nuutinen kertoo.

### Kierrätyslähettiläs lanseeraa Roskismalliston 2021

HSY kannustaa asukkaita lajittelemaan kierrätyslähettiläs **Sami Hedbergin** kanssa. *Roskismallisto 2021* -kampanja näkyy muun muassa sosiaalisessa mediassa hauskoina videoina ja infoiskuina.

HSY myös auttaa taloyhtiöitä, asukkaita ja isännöitsijöitä uusien jätteiden käyttöönotossa sekä lajittelupulmissa. Herättelevän kampanjoinnin lisäksi HSY tiedottaa asiakkaitaan syksyn aikana asiakaskirjein.

Ajantasaiset tiedot palvelumuutoksesta ja aikataulusta löytyvät verkkosivuilta [hsy.fi/uudetjateastiat](https://hsy.fi/uudetjateastiat) sekä isännöitsijän uutiskirjeestä, jonka myös talohallituksen jäsenet voivat tilata sähköpostiinsa osoitteesta [hsy.fi/hsy/viestinta/uutiskirjeet/](mailto:hsy@hsy.fi) ❖

**TEKSTI:** Terhi Käkelä, Elina Mattered-Meronen

#### AIHEESTA LISÄÄ:

Sähköinen jätteopas palvelee lajittelupulmissa osoitteessa [hsy.fi/jateopas](https://hsy.fi/jateopas)

Kooste muutoksesta löytyy sivulta [hsy.fi/uudetjateastiat](https://hsy.fi/uudetjateastiat)

# 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**

# MITÄ OPIMME KORONASTA

– *positiivista palautetta toimistolta*

Kysyimme Kiinteistöliitto Uusimaan toimiston väeltä, mitä positiivisia havaintoja on tullut koronan vaikutuksista taloyhtiömaailman arkeen ja toimintaan tai omaan elämään.

## Tässä kooste henkilökunnan kommentteista.

Tuli osoitetuksi, että etätyöskentely ja Teams-kokoustaminen toimivat. Eli työskentely pelkästään toimistolla ei ole välttämätöntä, etäilystäkin voi olla hyötyä.

Yhteisöllisyys ja naapuriapu ovat tulleet näkyviksi; on tarjouduttu auttamaan muita asukkaita kaupankäynnissä ja muissa arjen askareissa.

Taloyhtiön yhtiökokoukseen on ollut helpompi osallistua, kun osallistumisvaihtoehtoja on ollut useampia tarjolla. Tämä on lisännyt myös osallistumisaktiivisuutta.

Oman asuinalueen Facebook-ryhmä on aktivoitunut, ja yhdessä tekeminen ulkona on lisääntynyt.

Osakkaat ja asukkaat ovat innostuneet hankkiutumaan eroon turhasta tavarasta, ja kierrätys on lisääntynyt.

Osakkaat innostuivat remontoimaan huoneistojaan, kun on tullut enemmän vapaa-aikaa.

Naapurit ovat tavanneet toisiaan enemmän.

Tuo pakon sanelema digiloikka on loppujen lopulta koettu positiiviseksi. Etävälineitä on otettu käyttöön, koska on ollut pakko.

Työmatkoihin ei kulu aikaa, kun työt voi tehdä kotoa käsin, ja päivässä ehtii hurjasti enemmän kaikkea.

Omat koulutustapahtumat ovat webinaarimuodossa tavoittaneet sellaisia, jotka eivät tule paikalle fyysisesti.

Oman taloyhtiön julkisivuremontti tuli valmiiksi ainakin tietyiltä osin nopeammin kuin mitä oli suunniteltu. Koronan takia remontissa käytettiin ilmeisesti kerralla hieman normaalia enemmän resursseja, jotta esimerkiksi meluhaitta olisi etätöitä tekeville asukkaille mahdollisimman lyhytkestoista.

Digitalisoituminen realisoitui nopeallakin tahdilla hallituksen ja yhtiökokousten etäjärjestämisen kautta.

Korona vaikuttaa edelleen merkittävästi meidän arkeemme, mutta voimme vaikuttaa viruksen leviämisen taltuttamiseen omilla toimillamme. Taloyhtiön osalta apuja toimintaan sekä tiedottamiseen saa yhdistyksen nettisivuilta [www.ukl.fi/taloyhtio-ja-korona/](http://www.ukl.fi/taloyhtio-ja-korona/) sekä jäsenten puhelinneuvonnasta **09 1667 6333**.

# EMME JÄTÄ TALOYHTIÖTÄSI PULAAN

CERTEGOn asiakkaana et koskaan jää pulaan. Huolehdimme oviympäristön vuosihuolloista ja olemme nopeasti paikalla aina kun lukkosepälle on tarvetta. Me tulemme apuun kun syysmyräkkä meinaa tempaista oven mukanaan tai lunta tulee tupaan.

Ja varmistamme, että oviympäristö toimii luotettavasti, aina ja kaikkialla.



CERTEGO

## Kaikki taloyhtiöturvallisuuteen CERTEGOLta:

Oviympäristön huoltopalvelut 24/7/365 | Lukitus- ja turvajärjestelmäsuunnittelu | Lukitussaneeraukset ja uudelleen sarjoitukset | Ovi- ja porttiauxtomatiikka | Avainhallinta | Kameravalvonta, rikosilmoittimet



**certego.fi**

asiakaspalvelu@certego.fi  
p. 010 700 701

**EDELLÄKÄVIJÄN  
TURVALLISUUTTA**

**CERTEGO**

# ASUMISEN JA MAANKÄYTÖN TULEVAISUUS HELSINGISSÄ

Helsingin kaupunki valmistelee parhaillaan Asumisen ja maankäytön tulevaisuus 2020 -ohjelmaa.

Myös Kiinteistöliitto Uusimaa (KLU) esitti asiasta omat näkemyksensä, joista tässä keskeisiä poimintoja.

## Asuntotuotannon monipuolisuus

Tavoite enimmillään 50 % vuokrakerrostaloista on hyvä kirjata, mutta luku voisi olla matalampikin. Vuokra-asumisen nopea kasvu Helsingissä on johtanut monista seikoista, kuten matalia korkoja hyödyntävästä sijoittamisesta ja asumistukien nopeasta kasvusta, jotka ovat mahdollisesti kapitalisoituneet pienempiin sijoitusasuntoihin. Monimutkaista ilmiötä ei ole vielä tutkittu riittävästi, mutta asumistuet eivät voi nousta loputtomasti.

Asuntotuotannon monipuolisuus on KLU:n mielestä tervetullut tavoite. Toimivat ja kilpailulliset asuntotuotantomarkkinat ovat kaikkien etu.

## Täydennysrakentaminen taloyhtiöiden tonteilla

Täydennysrakentamista estävät usein kaavavaatimukset autopaikkojen määrästä ja pieni korvaus täydennysrakentamisoikeuden luovuttamisesta, jolloin taloyhtiön on järkevämpi pitäytyä tontissaan. Ongelmaksi saattaa myös muodostua maankäyttömaksu, joka Helsingissä on kuitenkin kohtuullisin verrattuna muihin pääkaupunkiseudun kaupunkeihin. Lähes kaikissa tapauksissa hankkeilla olisi tarkoitus rahoittaa taloyhtiöiden peruskorjauksia. Helsingin jäsentaloyhtiöistä noin 75 % sijaitsee omalla tontilla.

Kaupunki pystyisi merkittävästi edistämään täydennysrakentamista ottamalla roolin alueellisten pysäköintitarkaisujen kehittäjänä. Tonttien lisärakennushankkeissa vaaditaan tyypillisesti lisää pysäköintipaikkoja, joita lisääntyvän tonttitehokkuuden vuoksi joudutaan usein toteuttamaan rakenteellisina. Tontikohtaiset rakenteelliset pysäköinnit ovat yksikköhinnaltaan hyvin kalliita, mikä vie herkästi pohjan koko hankkeelta. Pysäköinnin ratkominen alueellisesti vapauttaisi useita lisärakentamismahdollisuuksia hyvillä sijainneilla.

AM2020-luonnoksessa useammassa kohdassa mainittua pakkolunastuskäytäntöä on varmasti järkevä tarkentaa koskemaan rakentamattomia kiinteistöjä väärinkäsitysten välttämiseksi. Taloyhtiön omistaman kiinteistön tai kiinteistöosan pakkolunastaminen yksityisiin tai kaupungin rakennushankkeisiin on seikka, jota KLU ehdottomasti vastustaa.

## Maankäytön suunnittelu

Merkkejä huolimattomasta kaavoittamisesta on ollut jonkin aikaa, sillä jopa 15 % Helsingin maankäytön valituksista oikeusasteissa on todettu aiheelliseksi.

Luotettava ja pitävä kaavoituksen lopputulos palvelee rakennusliikettä ja välitöntä naapurustoa, sekä on

samalla olennainen osa perustuslain takaamaa omaisuusuojoa suomalaisten tärkeimmän omaisuuserän ollessa useimmiten oma asunto.

## Huoneistotyyppijakauma

Helsingin asuntokunnista 49 % on yhden hengen asuntokuntia. Tällä on perusteltu esimerkiksi asuntotuotannon keskikoon laskemista tai poistamista. Mekanistisena perusteluna on myös käytetty yksioiden korkeaa hintaa, koska ne ovat kysytyimpiä markkinoilla.

Puolueetonta tutkimusta aiheesta on kuitenkin tehty: erittäin korkeaksi nousseiden asuntojen hintojen kohdalla ihmisillä ei ole varaa muuhun kuin pienikokoiseen asuntoon.

Yhden hengen taloudet eivät myöskään ole yksi heterogeeninen ryhmä, joille kaikille voi tarjota samaa ratkaisua. Yksinasuvat ovat hajanainen ryhmä opiskelijoita, leskiä, viikonloppuvanhempiä, monipaikka-asujia ja muita eri syistä yksin asuvia. KLU kannattaa luonnoksen vapaarahoitteista tuotantoa koskevia huoneistojakaumatavoitteita, koska tuotanto ei voi lähteä oletuksesta yksi huone yhdelle hengelle.

## Ryhmärakennuttaminen

Kalasadaman uusin ryhmärakennuttamiskohde osoitti, että perustajaurakoitsijoina toimivat loppukäyttäjät saivat asuntonsa jopa noin 2 000 € / m<sup>2</sup> normaalia markkinahintaa halvemmalla. Perheasunnon kohdalla säästö oli toistasataa euroa.

Tämän lisäksi ryhmärakennuttaminen voisi olla tapa elvyttää keskisarjan pääurakoivaa rakennusteollisuutta lisäämään tervettä kilpailua markkinoilla. Nykyisellä rakennusteollisuudella ei välttämättä aina ole intressiä tuottaa poikkeuksellisempia asunusratkaisuja, kuten ryhmärakennuttajilla. Ryhmärakennuttaminen saattaisi myös paremmin mahdollistaa Helsingin visioiden mukaista kivijalan liiketilarakentamista. ❖

**TEKSTI:** Mika Heikkilä

Hanke voi olla taloyhtiön kannalta kannattava tai kannattamaton.

### TÄYDENNYSRAKENTAMISEN KANNATTAVUUTEEN VAIKUTTAVAT:

- + rakennusoikeuden arvo
- + lisärakennusoikeuden määrä
- tilinpäätössuunnittelu / verotus
- korvaavat autopaikat (hintaa, määrä / autopaikkainnormi)
- omistustontilla maankäyttömaksu / vuokratontilla tontin vuokra ym.

# TILAA

Suomen  
Kiinteistö-  
lehden  
uutiskirje  
sähköpostiisi:

[kiinteistolehti.fi/tilaa-uutiskirje/](http://kiinteistolehti.fi/tilaa-uutiskirje/)

## KT-KIINTEISTÖTARVIKE OY KIINTEISTÖMATTOJEN MONITAITURI

- TUULIKAAPPIMATOT
- ALUMIINIPROFIILIMATOT
- KÄYTÄVÄMATOT
- VAIHTOMATTO PALVELUT
- MATTOHUOLTO SOPIMUKSET
- SIIVOUSPALVELUT /  
SOPIMUSSIIVOUKSET KAIKKIIN KOHTEISIIN
- ERIKOISPUHDISTUKSET/ RAIVAUSSIIVOUKSET

[WWW.KT-KIINTEISTOTARVIKE.FI](http://WWW.KT-KIINTEISTOTARVIKE.FI)

MIIA 040 485 9689

PETRI 040 717 7825

LUCA 044 973 9305

*KYSY TARJOUS TAI TILAA  
ILMAINEN KOHDEKARTOITUS*

## Wattinen – kerrostalokotien älykäs lämmityksensäätäjä.

Wattinen on moderni ja helppo ratkaisu kerrostalon lämmityksen tasapainotukseen. Se vähentää asuntojen lämmitysenergian kulutusta ja parantaa asumismukavuutta.

### Asiakastarina

Helsinkiläinen As Oy Turuntie 110 otti Wattisen käyttöön keväällä 2020 ja ensimmäisten kuukausien tulokset olivat todella lupaavia. Taloyhtiössä on saatu parhaimmillaan yli **30% energiansäästöt** verrattuna aiempiin vuosiin. Asukkaat ovat ottaneet Wattisen hyvin vastaan ja lähes puolet on jo ladannut lämmityksen helpot ajastukset ja yöpudotukset tarjoavan älypuhelinsovelluksen käyttöönsä.



*Wattinen on helppo ottaa käyttöön  
– ilman isoja investointeja!*

**30%**

**Kerrostalo voi saada  
lämmityskustannuksiinsa  
jopa 30% säästöt!**

### Mukavampaa asumista

Tekoälyyn kytketyt termostaatit ohjaavat lämmitystä automaattisesti asukkaiden tottumusten mukaan. Eri huoneiden lämpötilat on helppo asettaa ja ajastaa omaan elämänsä sopivaksi. Wattinen pitää toivotun lämmön tasaisen varmasti.

### Selvitä taloyhtiösi säästömahdollisuudet

Wattinen tarjoaa pääkaupunkiseudun kerrostaloyhtiöille **maksuttoman kaukolämmön kulutustietoanalyysin.**

Lue lisää ja tilaa maksuton analyysi: [Wattinen.fi/analyysi](http://Wattinen.fi/analyysi)

**Wattinen**  
DNA:Ita

📍 Asumisen tulevaisuus -kyselyssä haettiin visiota asumisen trendeihin vuoteen 2040 asti. Kuvassa japanilainen pienkoti.

*Pääkaupunkiseudulla uskotaan arvonnousuun ja kysynnän kasvuun*

# **IKÄÄNTYNEIDEN HOIVAPALVELUT TULOSSA ASUNTOIHIN**

*Oman kotipaikkakunnan asukasmäärän kasvuun ja asuntojen arvon nousuun suhtaudutaan pääkaupunkiseudulla selvästi eri tavalla kuin muualla Suomessa, käy ilmi asumisen tulevaisuutta vuoteen 2040 saakka luotaavassa kyselyssä, jonka Kiinteistöliitto, Vuokranantajat ja Kiinteistöliitto Uusimaa teettivät viime keväänä. Taloyhtiöiden hallinnon ammattimaistumisen oletetaan kasvavan etenkin suurten kaupunkien ulkopuolella.*



**S**uurimpana asumisen tulevaisuuteen vaikuttavana ilmiönä pidettiin kyselyyn vastanneiden joukossa ikääntymistä ja sitä, että sen myötä asukkailla tarjotaan tulevaisuudessa yhä enemmän hoivapalveluja kotiin.

Muita keskeisiä trendejä olivat kaupungistuminen ja syrjäseutujen tyhjeneminen, asumiskustannusten nousu, taloyhtiöiden korjauslaintojen saatavuus sekä ilmastonmuutoksen vaikutukset asumiseen.

Maaliskuussa tehtyyn verkkokyselyyn vastasi runsaat 4 400 ihmistä, joista suurin osa toimii taloyhtiön hallituksessa, yksityisenä vuokranantajana tai isännöitsijänä. Runsaat puolet vastaajista on syntynyt 1950–60-luvuilla.

Kun vastaajia pyydettiin arvioimaan asumisen trendejä oman paikkakuntansa kannalta, vastaukset eriytyivät voimakkaasti pääkaupunkiseudun, muiden maan kymmenen suurimman kaupungin ja muun Suomen välillä.

Pääkaupunkiseudulla asuvat vastaajat pitivät erittäin todennäköisenä sitä, että paikkakunnan asukasmäärä kasvaa ja väestö kansainvälistyy. Eriyisesti pääkaupunkiseudun vastaajat luottivat myös kysynnän kasvusta johtuvaan täydennysrakentamiseen yleistymiseen ja asuntojen arvonnousuun.

Alueellisissa eroissa ei ollut yllätyksiä ennako-oletuksiin nähden, arvioi Kiinteistöliiton pääekonomisti **Jukka Kero**.

– Väestönkasvun ennusteet poikkeavat tunnetusti kaupungista toiseen. Tällä on suoria seurauksia moniin asumisen ja kiinteistönpidon reunaehtoihin, hän toteaa.

– Nämä lähtökohdat tunnistetaan erittäin hyvin kyselyn vastaajakunnassa.

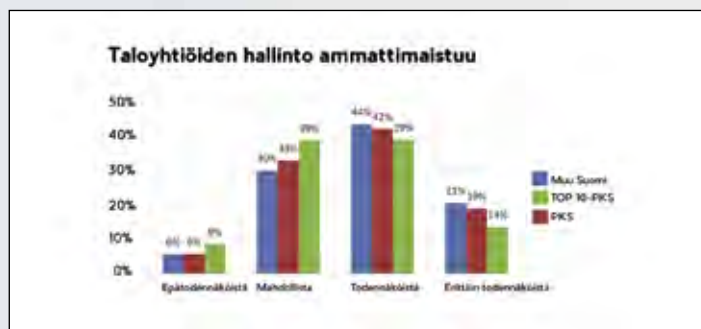
Jossain määrin Kero pitää yllättävänä sitä, ettei asuintalojen korjaushankkeiden lainansaannin vaikeutumista pidetä kovin todennäköisenä vastaajien paikkakunnilla. – Tämäkin tulos on kuitenkin linjassa muiden kyselypohjaisten tietojen kanssa. Jo entuudestaan tiedämme, että valtaosa taloyhtiöistä on kokonaan velattomia tai vain erittäin vähän velkaisia, Kero pohtii.

## Korona näkyvää vain etätöissä

Uudellamaalla tai erityisesti pääkaupunkiseudulla väestönkasvun ja myös kansainvälistymisen uskotaan jatkuvan varsin voimakkaana, mikä tietenkin muodostaa täysin erilaisen toimintaympäristön lähtökohdat kuin vaikkapa kaupungeissa, joissa väestö ei kasva tai peräti supistuu.

Se, että kyselyssä tarkasteltiin tulevaisuutta 20 vuotta eteenpäin, muodostaa tuloksiin epävarmuutta osuvuuden suhteen.

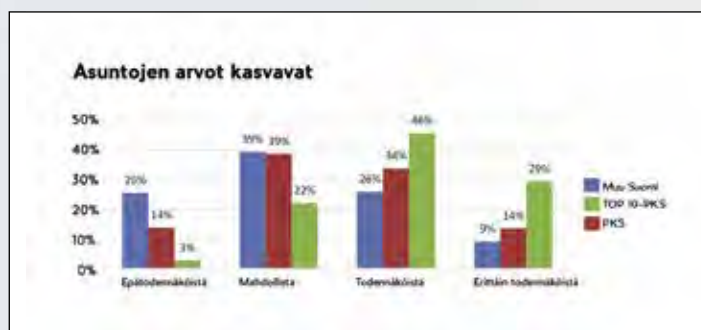
– Kahdessa vuosikymmenessä voi tapahtua monenmoista, täysin yllättävääkin rakenteellista uudistumista, mikä sitten jää tällaisissa arvioinneissa



☝ Taloyhtiöiden hallinnon odotetaan kehittyvän ammattimaisemmaksi etenkin suurten kaupunkien ulkopuolella.



☝ Asuntojen turvallisuuteen ja ulkoasuun odotetaan kiinnitettävän tulevaisuudessa enemmän huomiota.



☝ Pääkaupunkiseudulla asuntojen arvon odotetaan edelleen kasvavan, toisin kuin muualla Suomessa.

näkemättä, Kero huomauttaa.

Keväällä maaliskuun alussa tehty kysely ei vielä näytä merkkejä siitä, että koronaviruspandemia olisi vaikuttanut vastaajien arvioihin asumisen muutoksista, joskin viidesosa kaikista vastaajista arvioi etätöiden lisääntyvät 20 vuoden päästä ja sen siten vaikuttavan asumiseen.

Koronapandemian edetessä on puhuttu paljonkin kaipuusta pois kaupungeista, kesämökkikaupan buumista ja omakotitalojen kiinnostuksen kasvusta, mutta kyselyyn vastanneiden mukaan – ainakin vielä maaliskuussa – ihmiset haluavat muuttaa ennen kaikkea



Hoiva- ja siivouspalvelujen odotetaan lisääntyvän tulevaisuudessa.

kaupunkien keskustoihin (19 %) sen sijaan, että lähiöt ja esikaupungit houkuttelisivat yhä enemmän ihmisiä (12 %).

– Toki myöhemmin tämän vuoden aikana mökki-kauppa on käynyt hyvin, ja omakotipuolella ja isommissa asunnoissa ihan ydinkeskustojen ulkopuolella on ollut varsin vahvaa markkinakehitystä, joten on mielenkiintoista nähdä, tuleeko niistä pidempiaikaisia muutosvärinöitä, Kero sanoo.

Kero nostaa myös esille sen, että juuri nuorimilla ikäluokilla eli 1990-luvulla syntyneillä kolmen kärkekijän joukkoon kiilasi ihmisten halu muuttaa kaupunkien keskustoihin.

– Tämä ei ollut keskeistä 1980-luvulla syntyneiden tuloksissa, Kero toteaa.

## Vanhusten hoivapalvelut asuintaloihin

Vanhuksille tarjottava hoiva oli kyselyn vastaajien mielestä todennäköisimmin asuintaloissa yleistyvä palvelu. Vastaajat pitivät todennäköisenä myös asuntojen vuokraamisen voimakasta digitalisointumista sekä asukkaiden käyttämien siivouspalvelujen yleistymistä. Mahdollisena vastaajat näkivät myös uudentyyppisten asumisen muotojen, kuten epätyypillisten vuokrasuhteiden yleistymisen ja yhteiskäyttöautojen lisääntymisen. Vastaajat pitivät mahdollisena myös yhteisten tilojen lisääntymistä ja erilaisten palvelusten vaihtamisen yleistymistä. Myös asuintalojen aulapalvelujen yleistyminen nähtiin mahdollisena, mutta odotukset jälkimmäisen osalta olivat maltillisempia kuin esimerkiksi hoivapalveluiden suhteen. ❖

Asumisen tulevaisuus -kyselyn tavoitteena oli löytää näkemyksiä asumisen tulevaisuuden trendeihin vuoteen 2040 saakka, vastaajien oman toimintaympäristönsä näkökulmasta. Kysely kohdistettiin Kiinteistöliiton ja Suomen Vuokranantajien jäsenille. Vastaajien kokonaismäärä oli 4 408 henkilöä, ja vastaajat olivat taloyhtiöiden hallituksen jäseniä, yksityisiä vuokranantajia, isännöitsijöitä sekä osakkaita, vuokralaisia ja esimerkiksi toiminnantarkastajia kaikkialla Suomessa. Vastaukset annettiin nettilomakkeella 2.-15.3.2020.

TEKSTI: Pekka Virolainen KUVA: Petri Artturi Asikainen

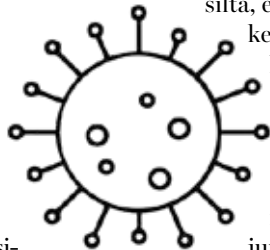
## PYSÄYTTIKÖ KORONA KAUPUNGISTUMISEN?

**J**ohtaako koronaepidemia (ja **Matti Vanhasen** paluu näkyvästi politiikkaan) uuteen Nurmijärvi-ilmiöön?

Tilastokeskuksen tuoreiden lukujen mukaan nettomuutto Helsinkiin väheni oleellisesti tammi-elokuussa 2020, vähenemistä tapahtui myös Vantaalla, ja Espoo muuttui muuttotappiokunnaksi.

Nettomuutto kaupunkeihin sen sijaan kasvoi selvästi Ouluun ja Jyväskylään ja jonkin verran myös Tampereelle ja Kuopioon.

Tilastokeskuksen lukuja kvartaaleittain aiempiin vuosiin verrannut Aluekehittämi-



sen konsulttitoimiston MDI:n asiantuntija **Rasmus Aro** toteaa, että alustavasti näyttää siltä, että suurimpia voittajia koronavuoden muuttoliikkeessä ovat taas kehyskunnat etenkin Helsingin seudulla, sekä seutukaupungit ja maaseutumaiset alueet. Esimerkiksi opiskelijoiden muuttokäyttäytyminen voi vielä muuttaa kokonaiskuvaa, koska juuri kolmannessa kvartaalissa tehdään koulutuksen perässä erittäin paljon muuttoja.

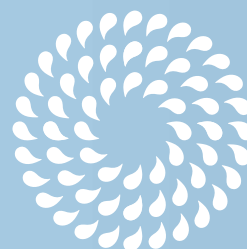
TEKSTI: Pekka Virolainen

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

Helppoa lajittelua ja kierrätystä omassa taloyhtiössä  
kaikkialla HSY-alueella. Tulossa keväällä - tutustu jo nyt,  
osoitteessa [hsy.fi/uudetjateastiat](https://hsy.fi/uudetjateastiat)



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



**HSY**

**Kiitos kun lajittelet!**

➔ Toimistomme väkeä oli tutustumassa Asuntomessuihin tulevan kampanjamme #taloyhtiötykkääjä-paidat päällä. Takana näkyy As Oy Tuusulan Metsänkuningas, jossa esiteltiin taloyhtiöasumisen uusia innovaatioita.



## Tuusulan Asuntomessuilla tutustuttiin uusiin **ASUMISEN TRENDIEN**

*Yhteistilat ja ylellinen taloyhtiösauna herättivät huomiota Tuusulan asuntomessuilla. Myös aurinkopaneelit, älylukot ja yhteiskäyttöautot edustavat uutta teknologiaa ja ekologisuutta.*

**T**ämän vuoden Asuntomessuilla Tuusulan Rykmentinpuistossa oli esillä omakotitalojen lisäksi mielenkiintoisia asunto-osakeyhtiöitä. Kohteille yhteistä oli lisääntyneet yhteiset tilat ja entistä parempi suunnittelu nykytarpeita vastaavaksi.

Entisaikojen vanha ”kerhuhuone”, joita näkee 1950-luvulla rakennetuissa kerrostaloissa, oli tehnyt paluun ja oli nyt nimetty yhteiseksi ”etätyötilaksi”. Tämän kevään perusteella voi sanoa, että tällaisille tiloille on varmasti kysyntää nyt ja jatkossa. Lähi-ruoka-ajattelu taas oli vahvasti läsnä taloyhtiöiden yhteisen kasvihuoneen sekä viljelyslaatikon kautta.

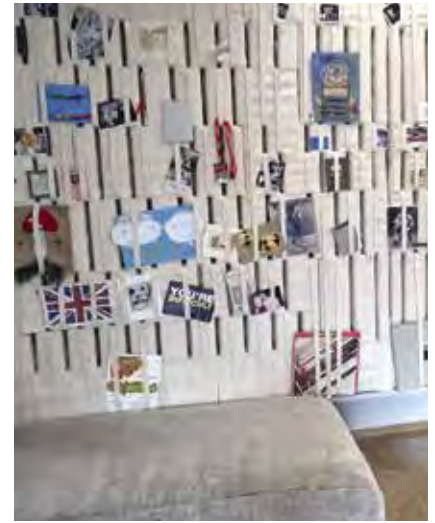
### **Asuntokohtaisista saunoista taloyhtiön spa-osastoihin**

Asuntomessukohteissa korostui suomalaisille tärkeä sauna. Osassa huoneistoista omasta saunasta oli luo-

vuttu ja tehty taloyhtiön yhteisestä saunasta houkutteleva. Kerrostalokohteessa tämä yhteiskäytössä oleva sauna oli viety vielä astetta mukavampaan suuntaan, sillä saunaosastolla oli myös poreallas sekä käynti vilvoitteluterassille. Samaan kohteeseen on myöhemmin valmistumassa asuinkorttelin yhteinen puulämmitteinen pihasauna, jossa voi saunoa niin joulu- kuin juhannussaunatkin. Kuulostaa aika ihanalta!

### **Uusia innovaatioita ja ekologisuutta**

Kerrostalokohde As Oy Metsänkuningaassa oli mahdollista nähdä ja tutustua kerrostaloasumisen uusiin tuuliin. Johtavana ajatuksena on ollut tehdä arjesta hieman helpompaa ja hyödyntää siihen uutta teknologiaa. Tämä näkyy muun muassa siinä, että taloyhtiön kaikki ovet on varustettu älylukoilla ja lämmitysmuodoksi on valittu maalämpö. Taloyhtiöön tulee myös sähköpyöriä asukkaiden käyttöön ja sähköautoille on



**Yhteissauna:** As Oy Tuusulan Metsänkuninkaassa saunaosastosta oli tehty houkutteleva rentouttavalla porealtaalla. **Yhteistila:** Entisajan kerhohuoneesta tämän päivän moderniksi etätyötilaksi. Taloyhtiön yhteisissä tiloissa, poissa kodin ympärystä, on mahdollista kokoustaa tai tehdä töitä. **Viljelypalsta:** Lähirookaa on mahdollista saada suoraan omalta pihalta, vaikka kyseessä onkin taloyhtiön BoKlok Tuusulan Tähtipolku yhteinen piha. **WC:** Ekologinen ajattelu näkyi messuilla myös kylpyhuonekalusteissa. Käsi­pesu­al­taan materiaalina on käytetty uudenlaista puukomposiittia, joka voidaan hyödyntää käyttö­iän päätyttyä energiana. **Seinä:** Musiikkihuoneen seinä toimii hyvin sekä äänieristyksenä että tavaroiden säilytykseen.

latausmahdollisuus autotallissa. Lataukseen käytetään talon aurinkopaneeleja.

Miltä tuntuisi tulla kotiin ja napata mukaan porras­käytävän ala­aulassa olevasta jääkaapista seuraavien päivien ruokaostokset, jotka kauppalähetti­palvelu on toimittanut sinne tilauksen mukaisesti. Kuulostaa kätevältä ja aikaa säästävältä kiireisessä arjessa. Lisää helppoutta tuo myös asunnoissa valmiina oleva robotti-imuri, joka vastaa siisteydestä, kunhan vain muistaa itse kerätä kaikki sukut ensin lattialta.

## Asunomessuilta ideoita omaan kotiin ja taloyhtiöön

Asunomessuilla parasta ovat ideat, joita voi viedä myös omaan kotiin tai taloyhtiöön. Uusista asumisen trendeistä ainakin sähkölukot ovat monen taloyhtiön harkinnassa. Lämmitysmuodot ja ekologisuus kiinnos-

tavat nekin monia, ja niitä mietitään myös vanhemmissa kohteissa, varsinkin isojen remonttien yhteydessä.

Tuusulan Rykmentinpuiston 50-vuotisjuhla­mes­sut esittelivät kaupunkiasumisen parhaat puolet yhdistettynä kylämäiseen yhteisöön. Juhlavuoden tulevaisuuden asumisen neljä teemaa olivat: asu­minen tänään ja huomenna, sisustus- ja rakentaminen, taide ja hyvinvointi sekä vastuullisuus.

Rykmentinpuiston tulevaisuuden kyläkaupunki mahdollistaa asumisen eri elämänvaiheissa poikkeuksellisen monipuolisten asumisen ratkaisujen kautta aina townhouseista pientaloihin ja kerrostaloihin.

Messujärjestelyt toimivat poikkeustilanteesta huolimatta erinomaisesti, huomioiden kävijöiden turvallisuus ja terveys koko alueella. ❖

**TEKSTI JA KUVAT:** Ann-Mari Sandholm



#taloyhtiötykkääjä

KIINTEISTÖLIITTO  
Uusimaa



## #taloyhtiötykkääjä-kampanja alkaa - NOSTETAAN ARJEN SANKARIT ESIIN!

Varsinkin tänä vuonna taloyhtiöissä on tarvittu osaamista ja jaksamista tehdä asioita yhteisen hyvän eteen. Kiitosta ei aina tule tarpeeksi tai joskus sitä ei tule ollenkaan. Kiinteistöliitto Uusimaan taloyhtiötykkääjä - kampanjan tarkoitus on nostaa esiin taloyhtiöissä tehtävää tärkeää työtä ja tuoda kiitosta tekijöille. Mitä enemmän saadaan positiivista huomiota taloyhtiöiden asioiden hoitoon, sitä helpompaa on saada ihmisiä kiinnostumaan taloyhtiön asioista ja hallitustyöskentelystä. Tämän kampanjan avulla osajia ja kiitosta voidaan tuoda konkreettisesti esille.

### Kerro taloyhtiö-tykkääjästä!

Kampanjan näkyvä tuote on T-paita taloyhtiötykkääjä-logolla. Paidan voi antaa haluamalleen #taloyhtiötykkääjälle kampanjan nettisivulla. Kampanja on maksuton.

Keräämme #taloyhtiö-tykkääjä-sivuille mukavia tarinoita taloyhtiömaailmasta. Kerro meille omasi! Voit lähettää tarinan osoitteella [taloyhtiotykkaja@ukl.fi](mailto:taloyhtiotykkaja@ukl.fi). Sopivat tarinat julkaissamme sivuilla syksyn mittaan.

Juuri nyt tarvitaan mukavia asioita ja yhdessä tekemistä. Tämä kampanja on juuri sellainen, tulethan mukaan!



As Oy Selim-Salpan Aino ja Toivo ovat pitkään osallistuneet taloyhtiön talkoisiin, ja taloyhtiö halusi kiittää heitä tästä tärkeästä työstä.



Kenelle sinä  
haluaisit antaa  
tällaisen T-paidan?

Somessa kampanja näkyy  
#taloyhtiötykkääjä-tunnisteella.

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



**SANNI NUUTINEN**  
lakimies  
Kiinteistöliitto Uusimaa

## Sähkölukkojärjestelmä voi rikkoa tietosuojalainsäädäntöä

*Taloyhtiötä heräteltiin apulaistietosuojavaltuutetun heinäkuun lopulla antamalla päätöksellä, jossa taloyhtiö sai moitteita tietosuojasääntelyn asettamien vaatimusten sivuuttamisesta. EU:n yleistä tietosuoja-asetusta on sovellettu nyt hieman yli kaksi vuotta, mutta oppiminen taloyhtiöissä jatkuu yhä. Velvoitteita onkin hyvä palautella mieleen tämän sähkölukkojärjestelmää koskevan tapauksen myötä.*

**A**pulaistietosuojavaltuutetun 29.7.2020 antama ratkaisu koski taloyhtiötä, jossa on asennettu ovenavaustietoa keräävä iLOQ S10-lukitusjärjestelmä rakennuksen yleisiin ulko-oviin (ei lainvoimainen).

Lukkojärjestelmän käyttöönotosta oli päätetty yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä ja käyttöönottoa perusteltiin erityisesti vanhan lukkojärjestelmän korkealla iällä, avainten hukkumisella sekä ilkeävaltatapauksilla. Taloyhtiö arvioi, ettei ovenavaustiedoista muodostu henkilörekisteriä, sillä yhtiön ei ole mahdollista saada tietoja lukko-rungosta, avaukseen ei liity suoraa henkilötietoa eikä tietoja lueta kuin poliisin pyynnöstä.

Apulaistietosuojavaltuutettu kuitenkin katsoi päätöksessään, että tietojen ei tarvitse olla yhdistettävissä suoraan rekisteröityyn, jotta ne olisivat henkilötietoja. Ovenavauksen suorittanut asukas on mahdollista saada selville yhdistämällä avaimen yksilöintitieto tiettyyn asuntoon. Ovenavauksista kerättävät tiedot ovat henkilötietoja, ja niiden käsittely edellyttää tietosuoja-asetuksen mukaista käsittelyperustetta. Taloyhtiö ei ollut määritellyt käsittelyperustetta tai muutoinkin huolehtinut tietosuoja-asetuksesta tulevien velvoitteiden täyttämistä, joten henkilötietojen käsittely on ollut lainvastaista.

Varsinaista sanktiota sakkojen muodossa ei taloyhtiölle tapauksesta seurannut, vaan apulaistietosuojavaltuutettu antoi ainoastaan määräyksen saattaa käsittelytoimet yleisen tietosuoja-asetuksen mukaiseksi. Huomautettakoon, että räikeimmissä tapauksissa tietosuoja-asetuksen laiminlyönnistä voisi olla mahdollista

joutua maksamaan merkittäviäkin hallinnollisia sakkoja ja vahingonkorvauksia.

### Tietosuojavelvoitteet ennakkolisesti huomioon

Taloyhtiöissä, joissa harkitaan sähkölukkojärjestelmän käyttöönottoa, tulee huolehtia tietosuojavelvoitteet ajoissa kuntoon, sillä henkilötietojen käsittelyperuste on määriteltävä ennen käsittelyn aloittamista. Pääsääntöisesti sähkölukkojärjestelmästä syntyvien henkilötietojen käsittelyperusteena on pidetty oikeutettua etua. Tällöin taloyhtiön tulee tehdä ja dokumentoida niin kutsuttu tasapainotesti, jolla rekisterinpitäjän intressejä punnitaan rekisteröidyn intressejä vasten. Lisäksi yhtiön tulisi pohtia mm. tietojen säilytysajan rajoittamista sekä kertoa henkilötietojen käsittelystä asukkaalle läpinäkyvästi. Tällöin päätös lukkojärjestelmän käyttöönotosta voidaan myös lähtökohtaisesti tehdä yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä.

Toisinaan kuulee tietosuojavelvoitteita pidettävän jonain abstrakteina määräyksinä, jotka "eivät meitä koske". Lopuksi onkin muistutettava, että jokaisesta taloyhtiöstä löytyy henkilörekisterejä – esimerkiksi osakeluettelon, remonttirekisterin tai asukasluettelon muodossa. Vaikka tietosuojavelvoitteista huolehtiminen on usein isännöintisopimuksessa siirretty isännöitsijälle, olisi hallituksen hyvä tuntea pääasialliset velvoitteet ja vähintäänkin tunnistaa omassa taloyhtiössä käsiteltävät henkilötiedot. ❖

Ja onneksi lisätietoa kaivattaessa apu on lähellä – kattava tietosuojapaketti taloyhtiöille löytyy osoitteesta: [kiinteistoliitto.fi/tietosuoja](https://kiinteistoliitto.fi/tietosuoja)





**OLAVI MERIKANTO**  
hallituksen puheenjohtaja  
Kiinteistöliitto Uusimaa

## Puheenjohtajan terveiset

**K**oronan vuoksi siirretyt taloyhtiöiden vuosikokoukset alkavat viimeistenkin osalta olla jo takanapäin. On aika keskittyä olennaiseen ja katsoa tulevaisuuteen. Mielestäni taloyhtiöiden suuria kulmakiviä ja haasteita ovat olleet ja edelleen jatkossakin ovat hallinto, korjaus ja ylläpito sekä edunvalvonta.

Yhtiökokouksissa on toivottavasti löydetty uusia motivoituneita jäseniä taloyhtiöiden hallituksiin. Kysymys on luottamustoimesta, josta kaikkien asunnon omistajien tulisi olla kiinnostuneita. Useimmille asunto on suurin henkilökohtainen tai perheen omaisuuserä, jonka arvon säilyminen parhaalla mahdollisella tavalla pitäisi olla kiinnostavaa. On toivottavaa, että hallitukseen innostuisi työelämässä eri tehtävissä ja eri tasoilla kokemusta hankkineita henkilöitä.

Taloyhtiön hallitustyö ei ole avaruustiedettä. Siellä keskustellaan ihan ymmärrettävistä asioista ja tehdään ihan normipäätöksiä. Yksin niitä ei tarvitse tehdä, vaan tukena toimii yleensä isännöitsijä. Ulkopuolisia asiantuntijoita kannattaa hyödyntää varsinkin isommissa korjausasioissa ja hankkeissa. Rakennustekniikan asiantuntemus oman taloyhtiön hallituksessa on luonnollisesti suuri etu. Henkilökohtainen mielipiteeni on, että hallituksen jäsenille tulee maksaa normaalit kokouspalkkiot tuosta arvokkaasta työstä. Puheenjohtajalle on syytä harkita vielä oman vuosipalkkion maksamista, sillä puheenjohtaja joutuu yleensä paneutumaan eniten asioihin.

Hallinnon toinen puoli koostuu hallituksen vastuusta järjestää hallinto sellaiseksi, että taloyhtiön päivittäiset rutiinit, talousasiat, päätöksenteko ja korjausasiat hoituvat. Näistä vastaamaan palkataan yleensä isännöintitoimis-

to. Hallituksen tulisi kilpailuttaa yhtiölle sellainen isännöintitoimisto ja sellainen isännöitsijä, joiden kanssa yhteistyö toimii. Kokemuksesta voi sanoa, että halvin ei ole välttämättä paras vaihtoehto. Toisaalta voi sanoa, ettei kalleinkaan tai iso yritys ole aina paras. Lisävarmuutta isännöitsijän valintaan antaa mielestäni Kiinteistöliiton ja Isännöintiliiton yhteisen Isännöinnin Auktorisointiyhdistys ISA ry:n myöntämä auktorisointi yrityksille ja isännöitsijöille. Auktorisointi on mielestäni osoitus isännöitsijän halusta jatkuvasti kehittää osaamista. Omaan taloyhtiöni en ottaisi isännöitsijää tai toimistoa ilman auktorisointia.

Isojen remonttien aika ei ole ohitse. 40 vuoden hallituskokemuksella voin sanoa, että asuinrakennusten ylläpidossa ja korjauksissa riittää työtä. Taloyhtiön tulisi panostaa suunnitelmallisuuteen ja suhtautua vähimmilläänkin viiden vuoden kunnossapitotarveselvitykseen vakavasti. Tosin aina saattaa tulla eteen yllätyksiä, ja siksi oli ikävä lukea tuoreesta hovioikeuden päätöksestä, jossa taloyhtiö tuomittiin korvauksiin uudelle osakkaalle taloyhtiön korjaushankkeesta, jota ei ollut selvityksessä ennakoitu.

Edunvalvonta on edustamillamme taloyhtiöille tärkeää. Siinä, missä Suomen Kiinteistöliitto ry valvoo jäsenyhdistysten etuja valtakunnallisesti, Kiinteistöliitto Uusimaa ry valvoo jäsentaloyhtiöidensä etuja Uusimaata koskevilla asioissa. Jäsenyys kannattaa, sillä yhdistyksen neuvontapalvelut ja koulutukset kattavat pienehkön jäsenmaksun moninkertaisesti. Paikallisesti ja alueellisesti toimivat puheenjohtajafoorumit ja -klubit ovat myös verraton taloyhtiöiden yhteistyömalli, joita soisi näkevän yhä enemmän. ❖





**PETRI PYLSY**  
johtava asiantuntija  
(energia ja ilmasto)  
Kiinteistöliitto

## Energiatehokkuus hyödyttää niin osakasta, taloyhtiötä kuin ympäristöäkin

*Taloyhtiöiden energiatehokkuutta parantamalla saadaan aikaan hyötyjä monella saralla. Parhaimmillaan yhdellä iskulla on mahdollista parantaa asumisviihtyvyyttä, pitää asumiskustannukset kurissa, huolehtia omaisuuden arvosta ja edesauttaa yhteiskunnan siirtymistä kohti hiilineutraaliutta.*

**E**nergiatehokkuus ei ole pimeyteen vievä mörkö, vaan mahdollisuus entistäkin terveellisempään ja viihtyisämpään asumiseen.

Taloyhtiön energiatehokkuudesta keskusteltaessa on hyvä muistaa muutamia perusasioita. Energiatehokkuus ei ole suora synonyymi energiansäästölle. Aina on huomioitava se, mitä käytetyllä energialla saadaan aikaan. Asuinrakennuksessa on oleellista viihtyisä, turvallinen ja terveellinen asuminen, eli esimerkiksi hyvä sisäilmasto. Näin ollen kaukolämpö- tai sähkölämmitä ei voi nähdä rakennuksen energiatehokkuutta – tai tehostomuutta. Alhainen ostoenergian kulutus ei suoraan tarkoita energiatehokasta rakennusta, vaan aina tulisi ottaa huomioon myös sisäilmaston laatu.

### Energiatehokkaassa talossa ei palella eikä hikoilla

Talvisaikaan suurin osa ihmisistä pitää 21-22 °C:een huoneilman lämpötilaa asuintiloissa sopivana. Monissa taloyhtiöissä asuntojen lämpötilat ovat kuitenkin korkeampia. Liian korkeat talviajan huoneilman lämpötilat muun muassa lisäävät hengitystieoireita ja väsymistä. Myöskään yhteisiä tiloja ei kannatta pitää liian lämpiminä.

Selättämällä talven yllämpöongelmat saadaan samalla kertaa parannettua asumisviihtyvyyttä ja alennettua lämmityskustannuksia. Vanha muistisääntö toimii edelleen: yhden asteen alennus huoneilman lämpötilassa pienentää noin viidellä prosentilla lämmitysenergian kulutusta. Energiafik-

sun taloyhtiön yksi tunnusmerkki onkin lämmityskaudelle yhdessä asetettu tavoite huoneilman lämpötiloille ja lämmitysjärjestelmän toiminnan seuraaminen asumisen arjessa.

Oleellista on omaan taloyhtiöön sopivat lämmityksen asetukset, eli esimerkiksi lämmityksen säätökäyrä, ja kunnossa pidetty lämmitysjärjestelmä. Huolehtimalla ikku-

noiden ja parvekeovien tiivisteiden kunnosta ja oikeoppisesta tiivistämisestä ehkäistään tarvetta kompensoida vedentunnetta korkealla huoneilman lämpötilalla.

### Hyvä sisäilma on osa energiatehokkuutta

Toimivalla ja hallitulla ilmanvaihdolla on keskeinen rooli ihmisten ja rakennusten hyvinvoinnissa.

Taloyhtiö, jossa on huonosti toimiva ilmanvaihto, ei voi olla energiatehokas. Energiafiksussa

taloyhtiössä huolehditaan ilmanvaihtohormien/-kanavien puhdistamisesta vähintään 10 vuoden välein, säännöllisestä ilmanvaihtojärjestelmän toimivuuden varmistamisesta ja tarvittavien säätötoimenpiteiden suorittamisesta. Korvausilmaventtiilien tai ilmanvaihtokoneiden suodattimien vaihtaminen tai puhdistaminen on suositeltavaa tehdä vähintään keväällä ja syksyllä. Ilmanvaihdon energiankäyttöä voidaan tehostaa esimerkiksi poistoilman lämmön talteenoton, tarpeenmukaisen ilmanvaihdon ja sähköpihien puhaltimien avulla.

Taloyhtiön energiatehokkuuden parantaminen on osa suunnitelmallista kiinteistönpitoa. Yhtiössä kannattaa asettaa tavoitteet myös energiatehokkuudelle, sisällytettävä ne osaksi kunnossapitosuunnitelmaa ja taloussuunnittelua sekä mitattava tavoitteiden saavuttamista. ❖



Bigstock





**MIA PUJALS**  
vanhempi lakimies,  
varatuomari  
Kiinteistöliitto Uusimaa

## Osakeluettelosta ja sen ylläpidon siirrosta Maanmittauslaitokselle

### Mikä osakeluettelo?

Asunto-osakeyhtiölain mukaan jokaisella taloyhtiöllä tulee olla osakeluettelo. Osakeluetteloon merkitään muun muassa tieto osakkeiden omistajista. Omistus-oikeuden siirtyessä uusi omistaja merkityttää itsensä osakeluetteloon osakkeiden omistajaksi esittämällä omistusoikeudestaan luotettavan selvityksen. Arki-kielessä tästä käytetään termiä *osakeluettelomerkintä*. Osakeluettelomerkintää voi verrata lainhuutoon. Molemmissa on kyse omaisuuden omistusoikeuden rekisteröinnistä.

Toistaiseksi osakeluettelon pitäminen on kuulunut taloyhtiöille, ja merkintöjen tekemisen hoitaa usein yhtiön isännöitsijä. Useasti osakeluettelomerkinnan tekemisen yhteydessä isännöitsijä onkin soittanut Kiinteistöliiton lakineuvontaan pohdiskellen esitetyn saantoselvityksen riittävyttä. Muutos osakeluettelon ylläpidon siirrosta Maanmittauslaitokselle onkin taloyhtiöiden näkökulmasta varmasti helpotus. Jatkos- sa vaadittavat saantoselvitykset esitetään ja ne tutkii Maanmittauslaitos.

### Sähköinen omistajarekisteri

Ajatus asunto-osakkeiden sähköisestä rekisteristä ei ole uusi vaan juontaa juurensa 2000-luvun taitteeseen. Ensimmäisistä selvityksistä kului kuitenkin pitkä aika siihen, kunnes konkreettinen hanke (ns. ASREK) vuonna 2016 käynnistyi. Hankkeen tavoitteena on luoda sähköinen omistajarekisteri, joka mahdollistaa myös asunto-osakkeiden sähköisen kaupankäynnin ja panttauksen sekä asuntoihin ja taloyhtiöihin liittyvät tietopalvelut.

Laki huoneistotietojärjestelmästä on tullut voimaan 1.1.2019, ja lain voimaantuloa aikaisemmin perustetun asunto-osakeyhtiöiden tulee siirtää osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle 31.12.2022 mennessä. Hieman eroa siirron tekemiselle suositeltavan aikataulun suhteen on sillä, onko asunto-osakeyhtiöllä käytössä isän-

nöintijärjestelmä vai ei. Maanmittauslaitoksen jo toimiva sähköinen siirtopalvelu on tarkoitettu erityisesti niille yhtiöille, joilla ei ole käytössään isännöintijärjestelmää. Sen sijaan, jos taloyhtiöllä on käytössään isännöintijärjestelmä, osakeluettelon siirtoa suositellaan vielä lykättävän, kunnes tiedonsiirto isännöintijärjestelmän ja huoneisto-tietojärjestelmän välillä saadaan käyttöön.

Osakeluettelon ylläpidon siirrosta taloyhtiössä päättää yhtiön hallitus eikä yhtiökokouksen päätöstä edellytetä. Sivustolla osakehuoneistorekisteri.fi on seikkaperäiset ohjeet osakeluettelon siirron tekemiselle.

### Osakeluettelon siirron jälkeen

Kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle, siirtyy samalla velvoite osakeluettelomerkintöjen tekemiseen sekä niihin liittyvien saantoselvitysten tutkimiseen Maanmittauslaitokselle. Osakkeen omistusoikeuden saajan, esimerkiksi osakkeiden ostajan, tulee rekisteröidä omistusoikeus Maanmittauslaitoksessa, joka toimittaa tiedon rekisteröinnistä taloyhtiölle.

Osakeluettelon siirron jälkeen tapahtuvaan, omistusoikeuden ensimmäiseen rekisteröintiin sähköiseen osakehuoneistorekisteriin liittyy määräaikoja, joiden puitteissa osakkeenomistajan tulee toimia. Osakkeiden omistusoikeuden siirron yhteydessä, uuden omistajan on haettava omistuksen rekisteröintiä kahden kuukauden kuluessa kaupanteosta tai omistusoikeuden siirtymisestä. Muissa tilanteissa, joissa osakkeet eivät ole vaihtaneet omistajaa, takaraja sähköisen omistajamerkin hakemiselle on 10 vuotta osakeluettelon siirrosta. Omistusoikeuden rekisteröinnin yhteydessä Maanmittauslaitos mitätöi paperisen osakekirjan.

Taloyhtiön arkielämään vaikuttavana seikkana voisi mainita vielä sen, että osakkeenomistajien yhteystiedot, kuten posti- ja sähköpostiosoitteet esimerkiksi yhtiökokouskutsujen toimittamista varten, saadaan siirron jälkeen huoneistotietojärjestelmästä. ❖



**ARTO KEMPPAINEN**  
LVI-asiantuntija  
Kiinteistöliitto Uusimaa

## Osakasrakentaja putkimiehenä

*Putkiasennusten luvanvaraisuus ja asentajien pätevyyden varmistamismahdollisuus olisi kaikkien etu. Nykyisin putkiasentajaksi voi ryhtyä kuka hyvänsä.*

**K**uka on pätevä henkilö lvi-asennuksissa? Tätä kysytään usein jäsenneuvonnassa, muun muassa sellaisissa tilanteissa, joissa osakas tekee ja teettää remonttia omassa huoneistossaan, ja jonka remontti-ilmoitusta taloyhtiö käsittelee.

Osakkaat usein ilmoittavat remontin puutteellisesti suunnitelmien ja tekijöiden osalta.

Taloyhtiöllä tulisi kuitenkin olla riittävä näkemys siitä, mitä remontissa tullaan tekemään rakennuksen ja talotekniikan osalta.

Taloyhtiön vastuulla on myös rakennuslupan hakeminen.

Taloyhtiö on osakasremonteissa ns. hankkeeseen ryhtyvä, jonka on selvitettävä, tarvitaanko remonttiin rakennuslupaa. Vaikka rakennuslupaa ei tarvittaisikaan, kaikki työsuoritteet tulee tehdä hyvän rakennustavan ja vallitsevien lakien ja määräysten mukaan. Osakas voi myös ilmoittaa, että tekee itse vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtotyöt. Kysymys taloyhtiöltä usein onkin se, onko luvallista, että osakas tekee putkiasennuksia?

Putkiasentajaksi voi toki ryhtyä kuka hyvänsä, koska putkiasennukset eivät ole luvanvaraisia eikä asentajille ole erillisiä pätevyysvaatimuksia.

Putkiasentajista ei ole pätevyysrekisteriä, josta voisi tarkastaa onko kyseessä koulutettu asentaja. Putkiasentajille on Suomessa hyviä ammatillisia kou-

lutuksia, joissa alalle ryhtyvä saa hyvät perustiedot tulevasta ammatistaan ja toivottavaa olisikin, että kaikki asentajat olisivat ammatillisen koulutuksen suorittaneet.

KUVA: Pekka Rousi



Taloyhtiön kannalta asentajaa merkittävämmäksi kannattaakin ottaa asennusliike, vaikka heidänkään pätevyyttensä ei ole erikseen rekisteröity, eikä pätevyyskäsi voi ennakkoon tarkistaa.

Asennusliikkeillä on kuitenkin liiketoimintaansa liittyvät vakuutukset kunnossa, mikä antaa osaltaan turvaa mahdollisten kömmähdysten varalle.

Rakennusalan pätevyysvaatimuksia löytyy sähköasennuksiin kattavammin, niin asentajille

kuin asennusliikkeille. Mutta muu rakentaminen on ikävä kyllä lapsen kengissä.

Lvi-ala on itse usein vaatinut pätevyysien asettamista lvi-töille, mutta esitykset ovat kaikuneet kuuroille korville.

Rakentamisen laadusta keskustellaan julkisuudessa paljon. Olisi hyvä, että keskusteltaisiin myös rakennusalalla olevien henkilöiden koulutuksesta ja siitä, miten koulutetut erottuvat muista – asentajien pätevyysrekisterilläkö

– ja tulisiko lvi-asennusten olla luvanvaraisia?

Lvi-asennusten luvanvaraisuus ja asentajien pätevyyden varmistamismahdollisuus olisivat mielestäni kaikkien etu. ❖

**Putkiasentajista ei ole pätevyysrekisteriä, josta voisi tarkastaa onko kyseessä koulutettu asentaja.**





# Tupakointikiellot taloyhtiössä

*Tupakointia on mahdollista rajoittaa taloyhtiössä useammalla eri tavalla. Tässä lyhyt kertaus eri instrumenteista kieltää tupakointi taloyhtiössä.*

## 1. Kunnan tupakointikielto

Tupakointikiellosta puhuttaessa tarkoitetaan usein tupakkalaikiin perustuvaa kunnan määräämää tupakointikieltoa. Kielon hakemisesta päätetään yhtiökokouksessa yksinkertaisella enemmistöllä ja kiello haetaan kunnalta. Ennen yhtiökokouksen päätöstä kiellon hakemisesta tulee huoneistojen haltijoita, eli asukkaita ja osakkeenomistajia, kuulla.

Tupakkalain nojalla tupakointi voidaan kieltää joko osakehuoneistoon kuuluvalla parvekkeella tai osakehuoneistossa sisällä. Edellytykset osakehuoneistossa sisällä tapahtuvan tupakoinnin kieltämiselle on tupakkalaissa asetettu kuitenkin varsin korkealle tämän edellyttäessä muun muassa sitä, että savun kulkeutumista on ensin yritetty ehkäistä rakenteita korjaamalla.

## 2. Tupakoinnin kieltäminen järjestysmääräyksen

Tietyissä tilanteissa tupakoinnin kieltämisestä voidaan päät-

tää pelkästään yhtiössä sisäisesti järjestysmääräyksen. Tämä koskee kuitenkin vain yhtiön hallinnassa olevia tiloja. Järjestysmääräyksillä tupakointi on mahdollista kieltää esimerkiksi rakennuksen sisäänkäyntien ja ilmanottoaukkojen läheisyydessä, lasten leikkialueella ja yhteisillä parvekkeilla. Kiellosta voidaan päättää yhtiökokouksessa yksinkertaisella äänen enemmistöllä.

## 3. Tupakoinnin kieltäminen yhtiöjärjestyksellä

Tupakointi voidaan kieltää myös yhtiön yhtiöjärjestykseen otettavien määräyksen. Mikäli yhtiöjärjestykseen lisättävä kiello ulotetaan koskemaan osakashallinnassa tai tämän yksinomaisessa käytössä olevia tiloja, kuten osakehuoneistojen sisätiloja, niihin liittyviä parvekkeita tai piha-alueita, vaatii kiellon sisällyttäminen yhtiöjärjestykseen osakkeenomistajien suostumukset. Tupakkalain edellytykset tupakoinnin kieltämiseksi eivät koske tällaista yhtiöjärjestykseen lisättävää tupakointikieltoa. ❖



**KORJAUSRAKENTAMISEN  
ASiantuntijapalvelut**

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



**VANTAA**  
Pakkalankuja 6  
044 239 7221

**LAHTI**  
Ratavartijankatu 11  
040 839 3690

[frontago@frontago.fi](mailto:frontago@frontago.fi)



Projektinjohto



Korjaussuunnittelu



Kuntotutkimus



Betonirakenteiden  
kuntotutkimukset



Sisäilmatutkimukset



Kosteusmittaukset



Valvonta



Hankesuunnittelu



Haitta-ainekartoitukset



Rakentamisen aikaiset  
laadunvarmistuskokeet



Sisustussuunnittelu



Pihasuunnittelu

# 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.

VISA



pivo

Aktia  
WALLET



Apple Pay

G Pay



SAMSUNG  
pay

ESTERI®

**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

# Yhdistys

## KALENTERI

Yhdistys on päättänyt, että syksyn koulutukset järjestetään vain verkossa. Toiveena on, että livekoulutukset voidaan aloittaa jälkeen ensi vuoden alussa. Myös kattojärjestömmme Suomen Kiinteistöliiton valtakunnalliset koulutukset ovat webinaarimuodossa.

Kaikki tulevat koulutukset löytyvät samalta listalta yhdistyksen sivuilta [ukl.fi/tapahtumat](http://ukl.fi/tapahtumat) ja koulutuksen jälkeen luentomateriaalit jäsen sivuilta [kiinteistoliitto.fi/jasensivut](http://kiinteistoliitto.fi/jasensivut).

## Uusia asiantuntijoita yhdistykseen

**Riikka Heikkilä** (OTM) aloitti 10.8. yhdistyksen lakimiehenä. Heikkilällä on useamman vuoden kokemus töistä isännöintitoimistossa. Kiinteistöoikeuden lisäksi Heikkilää kiinnostaa erityisesti riidanratkaisu rakennusalalla. Heikkilä toimii lakimies Heidi Nordströmin vanhempainvapaan sijaisena.

Tekniikan tohtori **Jari Virta** on aloittanut rakennusteknisenä kehityspäällikkönä 1.9. Tehtävä on uusi. Virta siirtyi Uudellemaalle Suomen Kiinteistöliiton kehityspäällikön tehtävistä.



KUVA: Marika Sipilä

## Yhdistyksen vuosikokouksen päätöksiä

Kiinteistöliitto Uusimaa ry piti sääntömääräisen vuosikokouksensa korona-epidemiasta johtuen vasta 1.9.2020. Vuosikokous vahvisti yksimielisesti kaikki esitetyt asiat (hallituksen kertomus ja tilinpäätös vuodelta 2019, toimintasuunnitelma ja talousarvio vuodelle 2020, jäsenmaksut vuodelle 2021).

### Henkilövalinnat

Vuosikokous valitsi äänestyksen jälkeen erovuoroisista hallituksen jäsenistä uudelle kaudelle seuraavat: **Juhana Heikonen, Hannu Sjöblom** sekä **Mika Vesterinen**.

Uusina hallitukseen tulivat valituiksi: **Juhani Aalto, Olavi Kailari, Saku Lehtinen** ja **Anssi Ticklén**.

Nykyistä kaksivuotiskauttaan jatkavat: **Katariina Haigh, Jouni Kolppanen, Ulla Maija Lehtonen, Olavi Merikanto, Paul Nouro, Martti Suomela** ja **Pentti Vähäkuopus**.

Yhdistyksen hallitus on järjestäytymiskokouksessaan 14.9. valinnut ekonomi **Olavi Merikannon** jatkamaan puheenjohtajana ja varatuomari **Pentti Vähäkuopuksen** varapuheenjohtajana.



KUVA: Eriikka Malkavaara

**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

**Talous- ja veroneuvonta**

ma-to klo 9-12  
09 1667 6369

**Maksullinen lakineuvonta**

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

**Rakennustekninen neuvonta**

ma-pe klo 9-15  
09 1667 6333

**Energianeuvonta**

ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/  
energianeuvonta

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

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

**LVI-neuvonta**

ma-pe klo 9-15  
040 136 5785

**Työsuhdeneuvonta**

Kiinteistöyönantajat ry  
020 7959 480

**LÖYDÄT MEIDÄT MYÖS  
SOME-KANAVISTA**



[facebook.com/kiinteistoliitto.uusimaa](https://facebook.com/kiinteistoliitto.uusimaa)



[linkedin.com/company/  
kiinteistoliittouusimaa](https://linkedin.com/company/kiinteistoliittouusimaa)



[kiinteistoliitto.uusimaa](https://kiinteistoliitto.uusimaa)



[twitter.com/kluusimaa](https://twitter.com/kluusimaa)



[youtube.com/kiinteistoliitto](https://youtube.com/kiinteistoliitto)

# NOPEUTTA JA ELÄMYKSIÄ JOKAISELLE ASUKKAALLE



Telian valokuidulla toteutettu taloyhtiönetti on kotiavain onneen, sillä se tuo mukanaan lukuisia rahanarvoisia etuja jokaiselle asukkaalle. Kuituyhteys nostaa kiinteistöjen arvoa ja huippunopean netin saa jopa puolet normaalihintoja edullisemmin.



Valokuidun myötä myös taloyhtiön asumismukavuus nousee uudelle tasolle, kun etätyöt, elokuvista ja sarjoista nauttiminen tai vaikkapa nettipelaaminen sujuvat kuin ajatus.

Ja mikä parasta, laajakaista-asiakkaamme (taloyhtiönetin lisänopeudet) saavat loistavia etuja C Moren tuotteista ja monista muista viihdesisällöistä. Esimerkiksi upouusi C More TV tuo laatuvihteen kotisohvallesi alle viidellä eurolla kuussa. Lue lisää: [telia.fi/asukas](https://telia.fi/asukas)

## JÄTÄ TARJOUSPYYNTÖ

Hallituksen jäsen tai isännöitsijä, toimi seuraavasti:

1. Pyydä tarjous Telialta
2. Esittele se yhtiökokouksessa
3. Päätös asiasta yhtiökokouksessa
4. Sopimus Telian kanssa
5. Nauti huippunopeasta netistä ja laatuvihteestä

Kun tarjous on hyväksytty yhtiökokouksessa, tekee taloyhtiö sopimuksen Telian kanssa ja asukkaat saavat huippunopean ja edullisen netin sekä muita rahanarvoisia asukasetuja.

## OTA YHTEYTTÄ

[telia.fi/tarjouspyynto](https://telia.fi/tarjouspyynto) tai soita Taloyhtiöpalveluun 0200 32 333



- 3 kk 0 €, jonka jälkeen 4,95 €/kk
- Kaikki C Moren kotimaiset sarjat
- Elokuvia, kansainvälisiä sarjoja ja lastenohjelmia
- Sisältää rajatusti mainoksia

Telian liittymisasiakkaalle  
(taloyhtiönetin lisänopeudet)

**4,95 €/KK**

liittymätilauksen  
päätyessä 9,95 €/kk