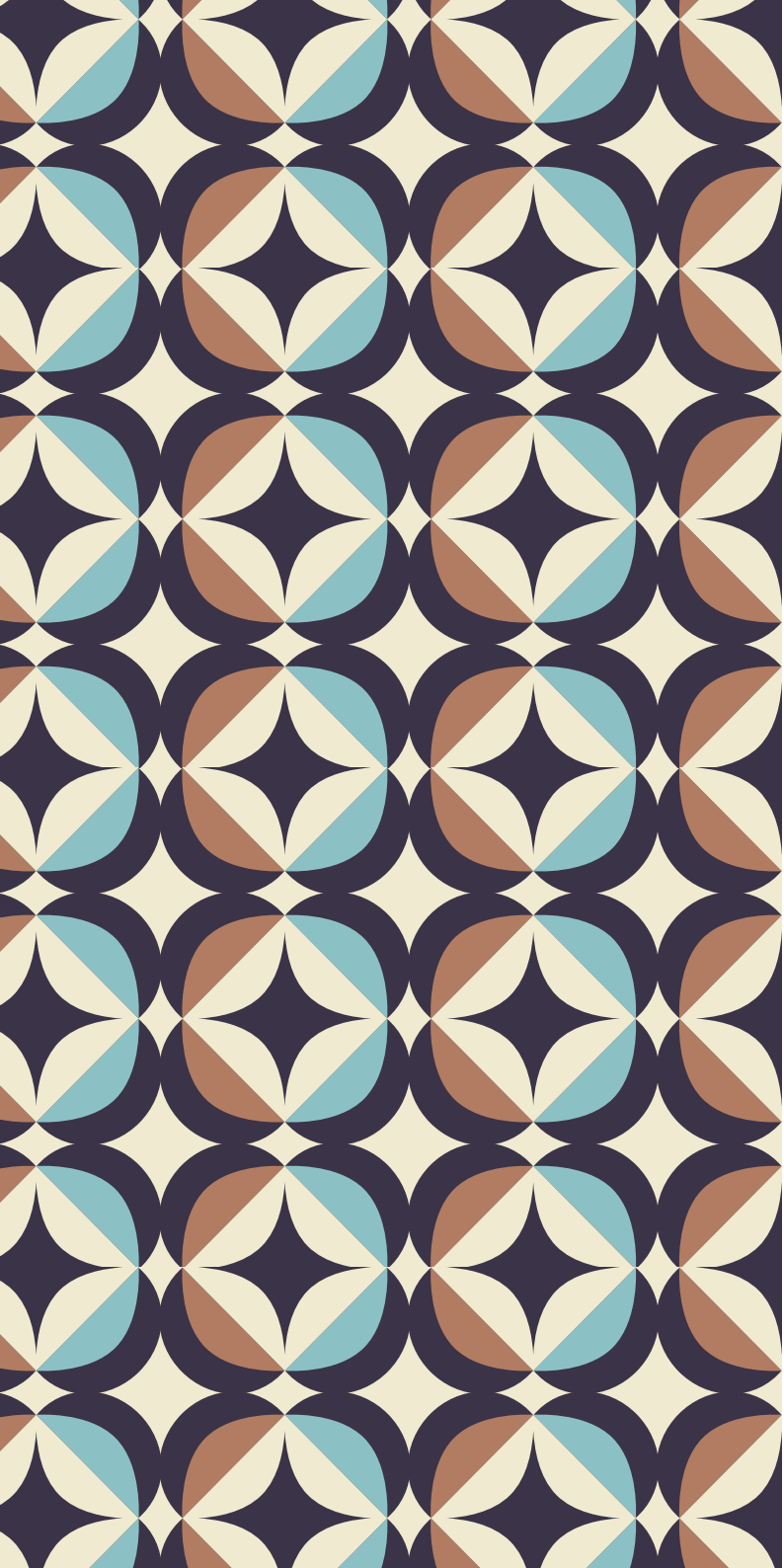


Terhi Kangas

TUNTOSARVET, TULKKI JA HERÄTYSKELLO



Hyvinkään - Riihimäen - Mäntsälän
KIINTEISTÖYHDISTYS



Terhi Kangas

TUNTOSARVET, TULKKI JA HERÄTYSKELLO

 *Hyvinkään - Riihimäen - Mäntsälän*
KIINTEISTÖYHDISTYS

SISÄLLYS

Lukijalle.....	6
1970-LUKU	8
Mystisesti peruuntunut pihakilpailu.....	14
Kiinteistöliiton liittokokous Hyvinkäällä.....	18
KÄRÄJILLÄ: 1970-luvun oikeustapauksia	20
1980-LUKU	22
Yhdistyksen 10-vuotisjuhlat Rantasipissä	25
Riihimäki mukaan yhdistykseen.....	30
Kaikkien aikojen jäsenhankintakampanja.....	33
KÄRÄJILLÄ: 1980-luvun oikeustapauksia.....	34
1990-LUKU	36
Yhdistyksen 20-vuotisjuhlat Hyvinkäällä	39
Yhdistys osaksi Uusimaata	42
KÄRÄJILLÄ: 1990-luvun oikeustapauksia.....	48
2000-LUKU	50
Yhdistyksen 30-vuotisjuhlat Rautatiemuseolla.....	53
Mäntsälästä vilkas radanvarsikunta	59
Kiinteistöviestin värikäs historia	60
KÄRÄJILLÄ: 2000-luvun oikeustapauksia.....	62
2010-LUKU	64
Yhdistyksen 40-vuotisjuhlat Lasimuseolla.....	67
Esittelyssä 500. jäsen Riihimäeltä	68
Hyvinkään Sveitsi uuteen loistoon	72
Suomi – yhdistysten luvattu maa	74
Jäsenmäärän kehitys yhdistyksessä	75
KÄRÄJILLÄ: 2010-luvun oikeustapauksia.....	76
2020-LUKU	78
Koronakevään neuvontaa taloyhtiöille.....	80
Muistelmateoksen haastateltavat.....	82
Muut teoksen lähteet.....	83
Alkuperäisjäsenet edelleen mukana	84
Kiitokset tukijoille.....	85
Hallituksen jäsenet, puheenjohtajat ja toiminnanjohtajat	86

LUKIJALLE

Riihimäellä Teatterihotellin kabinetissa järjestettiin 9. joulukuuta 2019 kokous. Siinä ei sinällään ole mitään ihmeellistä, sillä kabinetissa järjestetään kokouksia jatkuvasti. Hyvinkään–Riihimäen–Mäntsälän Kiinteistöyhdistyksen hallitukselle ja allekirjoittaneelle kokous oli kuitenkin merkittävä.

Yhdistyksen asiamiehen tehtäviä jo syksystä 1992 hoitanut asianajaja Erkki Pusa oli pyytänyt eläköitymisensä myötä eroa tehtävästä ja hallitus sai tuossa kokouksessa tutustua hänen seuraajaansa Anssi Saukkoseen.

Toiset hallitukselle vieraat kasvot kokouspöydän ääressä kuuluivat minulle. Olin saanut kutsun saapua paikalle kertomaan syksyllä 2020 julkaistavasta yhdistyksen historiikista. Siis tästä teoksesta. Hieman jännittyneenä kertoilin hallitukselle suunnitelmistani ja työtavoistani, ja kiittelin toiminnanjohtaja Marika Sipilää rohkeudesta palkata työhön ulkopuoliset ammattilaiset. Minun lisäkseni historiikkitiimiin oli valittu graafinen suunnittelija Petri Koivisto, jonka panos näkyy teoksen vähäeleisen tyylikkäässä visuaalisuudessa ja luettavuudessa.

Korkealaatuista kuvamateriaalia on etenkin alkuvuosikymmeniltä hyvin vähän, joten teimme hieman radikaaliltakin tuntuneen päätöksen siitä, että valokuvia käytettäisiin äärimmäisen niukalti. Sen sijaan teosta koristavat eri vuosikymmeniltä tutut tapettikuosit. Tämä ei ole sattumaa, vaan harkittu valinta. Kiinteistöyhdistysten materiaaleissa kuvataan usein taloja ulkopuolelta, vaikka kiinteistön tärkein ihminen, eli *asukas* katselee kiinteistöä sisältäpäin. Hän näkee tapetit huomattavasti useammin kuin julkisivun.

Historiikkiprojekteille on tyypillistä, että esityö ennen varsinaista kirjoitusta on pinnan alle jäävä osuus jäävuoresta. Lähdemateriaalia on osattava etsiä juuri oikeista paikoista ja oikeilta ihmisiltä. Se on ulkopuoliselle kirjoittajalle vaikein vaihe. Tämä teos ei olisi koskaan valmistunut ilman projektiin täydellisesti sitoutunutta toiminnanjohtajaa, joka on työtunteja laskematta kontaktoinut ihmisiä ja pöyhinyt arkistojen aarteita suodattaen materiaalia työstettäväkseni. Yhdistystoimintaan ihailtavan intohimoisesti suhtautuva Marika Sipilä teki avukseni myös taustahaastatteluja, joita sitten luovassa piilopirtissäni Vierumäellä juhluvuoden alussa aloin purkaa ja jäsenellä muunsaamani lähdemateriaalin ohella.

Ulkopuoliset silmät näkevät asiat väistämättä toisin kuin he, joille kyseiset asiat ovat arkea. Minä en ole kiinteistöalan ammattilainen enkä historiointsija, mutta olen tarinankerronnan ammattilainen, jota uudet yleissivistävät maailmat inspiroivat aina. On kiehtovaa sukeltaa syvälle vieraisiin vesiin ja päästä kertomaan myös muille, mitä sieltä on löytynyt.

Viittä vuosikymmentä on mahdoton paketoita noin 80 sivuun, joten tekstiin kannattaa suhtautua nykyisyyteen ymmärrystä lisäävinä tuokiopaloina menneestä – ei kaiken kattavana tietopankkina.

Koska kyse ei siis ole täysverisestä historiikista vaan ennemminkin löydettyyn lähdemateriaaliin perustuvista muistelmista, halusimme antaa teokselle hieman kaunokirjallisuuteen viittaavan nimen. Alaotsikko toki kertoo, mistä on kyse: Hyvinkään–Riihimäen–Mäntsälän Kiinteistöyhdistyksen kuluneesta 50 vuodesta. Teoksen päänimi syntyi yhdistyksen



Yhdistyksen hallitus koolla joulukuussa 2019. Vasemmalta lukien Esa Friman, Marjatta Kuorikoski, varapuheenjohtaja Marjatta Huikari, Esko Kauppinen, Erkki Pusa, Hannu Niemenoja, Virva Autio, puheenjohtaja Jarmo Mikkonen ja toiminnanjohtaja Marika Sipilä. (Kuvasta puuttuvat tuolloisesta hallituskoonpanosta Cary Kilpinen ja Ari Mustonen.)

erilaisia rooleja ja olemassaolon oikeutusta pohtiessa: paikallinen kiinteistöyhdistys toimii usein jäsentensä eli oman alueensa taloyhtiöiden tuntosarvina. Yhdistys seuraa aktiivisesti alaa ja siihen liittyvää lainsäädäntöä. Se usein myös tulkaa joskus sangen kumeroistakin lakia ja säädöksiä käytäntöön sekä toimii äänekkäänä herätyskellona jäsenistön suuntaan: nyt on aika toimia!

Teokseen on poimittu mukaan kultakin vuosikymmeneltä muutamia oikeuden päätöksiä taloyhtiöitä koskevista kiistoista. Oikeustekstien lyhentämistä ja erityisesti *tulkaamisesta* lämmin kiitos jälleen Marika Sipilälle. Oikeustapauksia lukiessa ei voi välttyä ajatukselta: pientenkin asioiden vuoksi on usein

taisteltu pitkään ja hartaasti monessa oikeusasteessa aina korkeimpaan oikeuteen asti. Rahallisesti kenties vähäpätöisestä kiistasta on tullut roimat kustannukset kiistan häviäjälle. Olisiko näiltä harmeilta voitu säästyä – vaikkapa kiinteistöyhdistykseltä saatavissa olevien tietojen ja neuvojen avulla?

Kertomatta on varmasti jäänyt monta kerronnan arvoista yksityiskohtaa, sillä valitettavasti osa yhdistyksen arkistomateriaaleista on tuhoutunut Kiinteistöliitto Uusimaan Helsingin toimiston kellarin vesivahingossa. Osa säilyneistä dokumenteista on kertaalleen kuivatettua haalistunutta paperia, joiden teksteistä on ollut vaikea saada selvää. Kun yhdistyksellä on ikää puoli vuosisataa, osa tärkeistä muistoista ja tiedoista lepää myös jo mullan alla. Yhdistyksen primus motor Reino Ryymin poistui keskuudestamme vuonna 1993, joten hänen suuri panoksensa yhdistyksen hyväksi on teoksessa läsnä muiden kertomana.

Oikeastaan juuri tästä syystä yhdistyksen vaiheiden dokumentointi 50-vuotisjuhlavuoden kunniaksi on äärimmäisen tärkeää. Mitä enemmän aikaa kuluu, sen haastavampaa on koota yksiin kansiin alkuvaiheiden merkityksellistä tietoa jälkipolville. Nyt työ on valmis. Ei faktoiltaan täydellisenä, mutta löytyneitä arvokkaita palasia sieltä täältä kokonaisuudeksi yhdistellen.



ANTOISIA LUKUHETKIA!

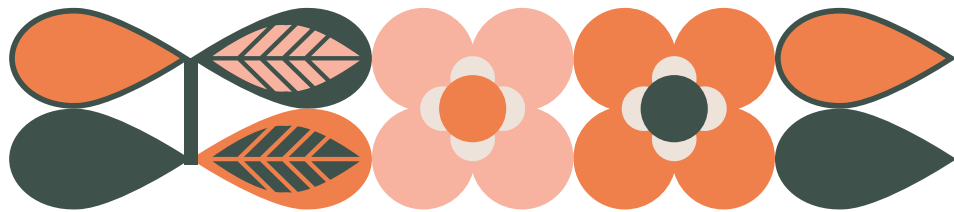
Terhi Kangas

*toimittaja, sisällöntuottaja
Toteuttamo Verbaali*

1970-LUKU

”Mielenkiinto aloitetta kohtaan on saanut osakseen erittäin suurta huomiota ja kannanotot ovat poikkeuksetta olleet myönteisiä. Uskomme sen olevan tarpeellisen jokaiselle kiinteistölle, kunhan asiaan paneudutaan. Vain mahdollisimman voimakkaana sen toimintavoima on tehokkainta.”

*Kirje yhdistystä valmistelleelta toimikunnalta
Hyvinkään kiinteistöille 24.6.1970*



1970-LUKU

TALONMIEHISTÄ MALLIA JÄRJESTÄYTYMISEEN

Kesäkuun lopulla vuonna 1970 lähetettiin kaikille Hyvinkäällä toimiville kiinteistöille Reino Ryyminin ja Heikki Lepistön ”kiinteistötervehdyksin” al-lekirjoittama kirje.

Kirje alkoi muistutuksella tulevan vuodenvaihteen tuomista merkittävistä muutoksista kiinteistöjen toimintaan. Talonmiesten työehtosopimus tulisi tarkoittamaan, että talonmiesten työaika on jatkossa rajoitettu. Vielä vuonna 1970 talkkarit olivat taloyhtiöidensä palveluksessa toimintavalmiudessa kelloon katsomatta kaikkina viikonpäivinä. Jatkossa jokaisen kiinteistön tulisi noudattaa talonmiehiä koskevaa työehtosopimusta riippumatta siitä, oliko kiinteistö järjestäytynyt vai ei.

Talonmiesten puolella järjestäytyneisyys on Hyvinkäälläkin merkittävän voimakasta, kun kiinteistöjen puolella sitä ei ole lainkaan. Erilaiset hankinnat, kiinteistötoimintaa selventävät tiedot, lukuisat kiinteistöjä kehittävät parannustyöt ja monet muut asiat odottavat ratkaisuaan. Siksi Hyvinkäälläkin on lähdetty liikkeelle näissä asioissa.

Kirjeessä muistutettiin, että naapurikunnassa Riihimäellä oli vastaavaa toimintaa ollut tarjolla jo lähes 30 vuotta. Monessa kunnassa kiinteistöyhdystötoiminnalla oli vieläkin pidemmät perinteet. Perustamisasiakirjoja oli laadittu jo edellisen vuosituhannen vaihteessa.

Ryyminin ja Lepistön koolle kutsumana oli Ravintola Sillassa 21. toukokuuta 1970 keskusteltu mahdollisen yhdistystoiminnan aloittamisesta. Suomen Kiinteistöliittoa tapaamisessa edusti maisteri Erkki Räsänen, joka alusti keskustelua järjestäytyneen toiminnan aloittamisesta hyvinkääläisten kiinteistönomistajien hyödyksi.

Paikalla olleet kymmenkunta kiinteistöjen edustajaa olivat yksimielisiä yhteistoiminnan tarpeesta: myös Hyvinkää tarvitsisi ehdottomasti paikallisen kiinteistöyhdistyksen.

Kokouksessa valittiin toimikunta, johon junailija Reino Ryyminin ja rakennuspäällikkö Heikki Lepistön lisäksi kuuluivat verosihteeri Helge Tuomainen, isännöitsijä Pekka Rimppi ja lämmitäjä Yrjö Rainakari.

YHTEISET POLTTOAINEHANKINNAT HETI VIREILLE

Toimikunnan tehtäväksi tuli yhdistyksen perustamisen valmistelu ja yhteydenotto kaikkiin Hyvinkäällä toimiviin kiinteistöihin. Tavoitteena oli, että yhdistyksen perustamiskokous pidettäisiin jo alkusyksystä.

Jo sitä ennen ovat ajankohtaisia yhteiset polttoainehankinnat. Kuka on kiinnostunut yhteisestä polttoainehankinnasta, joka varmasti tulee näin edullisemmaksi, olisi otettava yhteyttä mahdollisimman aikaisin ja tässä yhteydessä annettava tieto polttoaineen laadusta ja vuosikulutuksesta.

Polttoaine oli jo tuolloin merkittävä kuluerä kiinteistöjen budjeteissa. Yhteisötoja ehdotti perustajajäsenistä Helge Tuomainen, josta tulikin yhdistyksen pitkän linjan aktiivijäsen. Hän oli vuotta aiemmin muuttanut Kirkkarin alueelle valmistuneeseen taloon, ja samalla aloittanut talon sivutoimisena isännöitsijänä. Vastapäisessä talossa asui Reino Ryymini, joka hänkin oli työnsä ohella isännöitsijä. Aloittelevana isännöitsijänä Tuomainen kyseli tämän tästä neuvoja konkarilta ja yhteistoiminta uuden asutusalueen kehittämiseksi alkoi orastaa.

Kun Ryymini sitten alkoi väläytellä mahdollista yhteistyötä Hyvinkään oman kiinteistöyhdistyksen muodossa, innostui Tuomainen välittömästi. Myös hänen mielestään oli aikamoinen puute, ettei Hyvinkään kokoisessa kaupungissa ollut alan yhdistystä, vaikka kerrostalojen rakentaminen oli kovassa vauhdissa.

Kirjeen mukana lähetetyssä kiinteistötiedustelussa tehtiin jo ehdotus tulevasta jäsenmaksuista, jotka perustuisivat kiinteistön kuutioihin. Alle 1 500 kuution kiinteistölle vuotuinen jäsenmaksu tulisi olemaan 20 markkaa. 25 000 kuution kiinteistöltä veloitettaisiin jäsenyydestä sata markkaa.

Jäsenmaksuesityksen suhteen huomautamme, että se on tehty mieluummin yläkanttiin ja tänä vuonna liittyneiden osalta kannetaan jäsenmaksua puolet mainituista summista. Jäsenmaksusta menee 40 % Suomen Kiinteistöliitolle, joka vastaavasti lähettää Suomen Kiinteistölehdessä jokaiselle jäsenkiinteistölle, antaa muita tietoja kierto-kirjeillä sekä antaa erilaisia kiinteistöjä koskevia tietoja maksuttomasti ja myöntää alennuksia Talokeskuksen myyntiartikkeleista, jotka kiinnostavat kaikkia kiinteistöjä.

Millaiseen kaupunkiin ja millaiseen ajankuvaan yhdistystä lähdettiin vuonna 1970 perustamaan, siitä lyhyesti seuraavaksi.

HYVINKÄÄ - VANHA KYLÄ, NUORI (YHDISTYS)KAUPUNKI

Hyvinkäänkylä on mainittu asiakirjalähteissä ensi kerran jo vuonna 1495. Se on kaupungin vanhin asuttu kylä ja sijaitsee keskustasta nelisen kilometriä lounaaseen. Vaikka kylällä on pitkä historia, alkoi Hyvinkää kaupunkina kasvaa ja rakentua voimakkaasti vasta toisen maailmansodan jälkeen pääkaupunkiseudun vetovoiman vaikutuksesta.

Hyvinkää itsenäistyi omaksi kunnakseen Hausjärven ja Nurmijärven alueista vuonna 1917 ja sen alue kuuluu historiallisiin Hämeen ja Uudenmaan maakuntiin. Hyvinkään kauppala perustettiin vuonna 1926 erottamalla se maalaiskunnasta. Vuonna 1960 Hyvinkästä tuli yksi Suomen kuudesta ensimmäisestä niin sanotusta uudesta kaupungista. Nimityksellä tarkoitettiin vuosina 1960–1976 kauppalasta kaupungiksi muutettuja Suomen kuntia. Vuonna 1969 Hyvinkään maalaiskunta liitettiin Hyvinkään kaupunkiin.

Valtakunnallinen kiinteistöalan keskusjärjestö Suomen Kiinteistöliitto oli perustettu jo vuonna 1907.

Alkuaikoina tosin toimittiin nimellä Suomen Kaupunkien Talonomistajayhdistysten Keskustoimikunta.

Alalla oli järjestäydytty jo 1800-luvun loppupuolelta alkaen. Jo niinkin kaukaa kuin 1870-luvulta löytyy merkintöjä eri paikkakunnilla talonomistajien keskuudessa virinneestä yhteistoiminnasta, joka ei vielä tuolloin ollut erityisen järjestäytyntä, koska yhdistymisvapautta oli lainsäädännöllisesti rajoitettu.

1890-luvun alkupuolella toiminta alkoi useassa kaupungissa saada vakiintuneempia muotoja. Edelläkävijöiksi voidaan mainita ainakin Kuopio, Pori, Tampere, Turku, Viipuri ja Hämeenlinna. Tietävästi ensimmäinen edelleen toimivista paikallisista kiinteistöyhdistyksistä perustettiin vuonna 1892 Hämeenlinnaan, alle 50 kilometrin päähän Hyvinkästä nimellä Kanta-Hämeen Kiinteistöyhdistys (nykyisin Kiinteistöliitto Kanta-Häme).

Tänä päivänä myös Riihimäen ja Mäntsälän kattava Hyvinkäällä perustettu yhdistys on yksi kiinteistöalan nuorimmista paikallisyhdistyksistä.

KERROSTALOJA TEOLLISELLA SARJATUOTANNOLLA

Työläisväestön asuttama Hyvinkään taajama kasvoi ensin rautatieasemien ja villatehtaan ympärille. Tehtaan ja Mustamännistön kaupunginosa sekä Vieremään, Viertolaan ja Puolimatkaan, joissa on säilynyt jonkin verran vanhaa rakennuskantaa. Sotien jälkeisinä vuosikymmeninä rakentuivat muun muassa Sahanmäen, Kruununpuiston, Rääkänpään ja suureksi osaksi Parantolan kaupunginosat. 1960-luvulla rakentui Kirjavatolpan yhtenäinen kerrostaloalue ja 1970-luvulla Paavola, Talvisilta ja Vehkoja.

Maaltamuuton aiheuttama asuntopula aktivoi kerrostalotuotantoa koko Suomessa. Vilkkainta lähiörakentaminen oli 1970-luvun alkupuolella: tavoitteena oli tuottaa mahdollisimman paljon asuntoja. Huippuvuonna 1974 maahamme valmistui 46 200 kerrostaloasuntoa.

Halpakorkoisia lainoja asuntotuotantoon järjestänyt asuntorakennustuotannon valtuuskunta Arava ohjeisti, että talon osissa oli pyrittävä mahdollisimman pitkälle vietyyn teolliseen sarjatuotantoon välttämättä tarpeettomia ulokkeita ja mutkia. Kohdekohtainen suunnittelu oli saanut väistyä jo 1960-luvulla, ja suunnittelu tarkoitti yhä useammin suurten rakennusliikkeiden valmiita mallilamelleja. Elementtitehtaan insinööristä tuli 70-luvulla käytännön arkkitehti.

Lamelli- ja pistekerrostalojen pohjaratkaisut sovitettiin sarjatuotantoon. Suosittu talotyyppi oli nelikerroksinen lamellitalo kellarikerroksella. 5–8-kerroksisten hissitalojen lisäksi Suomessa rakennettiin myös yli kymmenkerroksisia taloryhmiä, mutta Hyvinkään rakennuskanta oli – ja on tänäkin päivänä – suhteellisen matalaa. 1960–1970-lukujen aluerakentamisen aikana keskityttiin rakennusten valmistamistehokkuuteen laadun kustannuksella. Heikkoon laatuun vaikutti moni asia: rakennustekninen tietämys oli puutteellista ja muun muassa elementtien nopea lämpökäsittely betonivalimoissa heikensi niiden laatua.

Ei ihme, että kiinteistöalan ammattilaisten keskuudessa virisi kollektiivinen huoli. Voisiko puolueettomasti toimiva yhdistys huojentaa huolta huonolaatuisesta rakentamisesta yksilöä leveämmillä hartiavoimilla ja vaikutusmahdollisuuksilla? Näin uskottiin, joten keskelle suomalaista elementtirakennusbuuria syntyi Hyvinkään Seudun Kiinteistöyhdistys.

ENSIMMÄISEN HALLITUKSEN PUUHAMIEHET

Useiden valmistelevien kokousten jälkeen päästiin asioissa kesän jälkeen riittävän pitkälle ja yhdistyksen perustava kokous pidettiin 18. syyskuuta 1970. Paikalla oli 25 hyvinkääläisaktiivia ja Erkko Räsänen Kiinteistöliitosta.

Kaupparekisteriin yhdistys merkittiin 16. lokakuuta 1970. Tästä päivästä lähtien yhdistys on siis ollut virallisesti olemassa.

Yhdistyksen ensimmäiseksi toiminnanjohtajaksi valittiin itseoikeutetusti koko hankkeen puuhamies Reino Ryymin. Hallituksen tukena toiminnassa työskenteli hänen lisäksi työvaliokunta, hankintaryhmä, suunnitteluryhmä ja jäsenhankintajaos.

Hyvinkään Seudun Kiinteistöyhdistyksen ensimmäinen hallitus

<i>Puheenjohtaja:</i>	<i>isännöitsijä Pekka Rimppi</i>
<i>Varapuheenjohtaja:</i>	<i>isännöitsijä Viljo Jyränki</i>
<i>Sihteeri:</i>	<i>insinööri Heikki Lepistö</i>
<i>Toinen sihteeri:</i>	<i>verosihteeri Helge Tuomainen</i>
<i>Rahastonhoitaja:</i>	<i>agronomi Heimo Haapamäki</i>

Muut hallituksen jäsenet

<i>varatuomari, isännöitsijä</i>	<i>Erkki Ahtinen</i>
<i>teknikko, isännöitsijä</i>	<i>Erkki Kauhanen</i>
<i>ylikonemestari, isännöitsijä</i>	<i>Erkki Kosonen</i>
<i>tuotantopäällikkö, isännöitsijä</i>	<i>Veikko Mattila</i>
<i>insinööri, isännöitsijä</i>	<i>Teuvo Närvänen</i>

OLEMASSAOLON TARKOITUS - JA OIKEUTUS

Yhdistyksen vanhimmat tallessa olevat painetut säännöt ovat vuodelta 1976. Niiden mukaan yhdistyksen

tarkoituksena on olla Hyvinkään ja lähikuntien kiinteistön ja asunnonomistajain yhdyssiteenä sekä valvoa heidän valtakunnallisia ja varsinkin paikallisia etujaan sekä toimia jäsentensä sivistyksellisten sekä yleisten ja yhteisten taloudellisten pyrkimysten hyväksi.

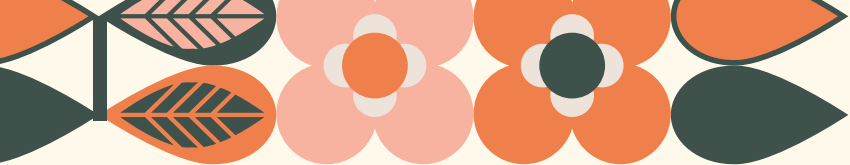
Tavoitteeseen päästäisiin sääntöjen mukaan

1) edistämällä oikean käsityksen ja tietojen levittämistä kiinteistöjä koskevista asioista, laeista ja asetuksista sekä varsinkin kunnallisista määräyksistä, jotka toiminta-alueella ovat kiinteistöihin nähden voimassa

2) järjestämällä keskustelu- ja esitelmätilaisuuksia, harjoittamalla neuvonta- ja ohjaustoimintaa, lähettämällä kiertokirjeitä, tekemällä viranomaisille anomuksia, valituksia ja ehdotuksia sekä muutenkin kannattamalla yhdistyksen tarkoitusperä edistäviä pyrintöjä.

1970-luvun säännöt kuulostavat nykyihmisen korvaan ehkä turhankin kiemuraisilta, mutta asiat kapulakielen takana ovat pitkälti täysin samoja kuin 2020-luvun yhdistyksellä. Olkoonkin, että kiertokirjeet kulkevat nykyisin sähköisinä uutiskirjeinä niin, että niiden lukemisesta saadaan tarkkaa dataa siitä, kuka luki, mitä luki ja kauanko luki. Tämä on tärkeää tietoa yhdistyksen toiminnan kehittämisen kannalta. Edunvalvonta, tiedonvälitys ja ennen kaikkea jäsenistön lainopillinen neuvonta ovat niitä kivijalkoja, joiden varassa paikallinen kiinteistöyhdistys kasvaa ja kehittyy tänäkin päivänä.

Merkittävin vuosien varrella tapahtunut muutos yhdistyksen toiminnassa liittyy jäsenen määritelmään. Toisin kuin alkuaikoina, nykyisin jäseneksi voidaan ottaa vain kiinteistöjä eli käytännössä asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöitä tai -osuuskuntia. 1970-luvulla jäseneksi kelpasivat myös yritykset ja hyvämaineiset henkilöt. Nykyinen toiminnanjohtaja Marika Sipilä



Pihasuunnittelua 1970-luvulla

” PERUUNTUNUT PIHAKILPAILU – JARRUMIEHEN VAI TYÖMÄÄRÄN SYY?

Piha-alueen merkitys asumisen viihtyisyyteen on nykyisin jo pääsääntöisesti selviö – toisin kuin yhdistyksen alkuaikoina. Tänä päivänä useimmiten oivalletaan, että taloyhtiön pihaan laitettu raha on investointi, joka parantaa asumisen laatua ja nostaa kiinteistön arvoa. Onhan piha eräänlainen taloyhtiön käyntikortti. 1970-luvulla kiinteistöjen rakennusmateriaalina käytettiin yleisesti betonielementtejä ja talojen julkisivut olivat karun laatikkomaisia. Taloyhtiöissä asumismukavuutta lisäsivät kuitenkin runsaat yhteiset tilat ja usein myös isot piha-alueet.

Pihasuunnittelu ei ole pelkkää sopivien kasvien valintaa vaan myös kulkuväylien, leikkipaikan, jätteen, pyykinkuivauksen, matontamppauksen ja lumitilan sijoittamista piha-alueelle. Näin moniulotteisesti asiaa ei kuitenkaan aina osattu nähdä.

Yhdistyksen riveissä piha nähtiin jo 1970-luvulla tärkeänä osana taloyhtiötä, sillä alkuvuosien pöytäkirjoista löytyy useita mainintoja Kerrostalopihojen siisteys- ja viihtyvyyskilpailusta, jota oli suunniteltu vuodelle 1975. Kilpailu ei kuitenkaan koskaan edennyt toteutukseen asti, mutta syitä idean hautautumiselle ei säilyneistä pöytäkirjoista löydy. Siis mitä tapahtui pihakilpailulle?

Vastausvaihtoehtoja lienee (ainakin) kaksi. Ensimmäinen ehdokas löytyy Helge Tuomaisen 10-vuotismuistelmista, jonka hän lausui yhdistyksen juhliissa muistelmien kohdassa ”rauenneita suunnitelmia”.

Hyvinkäällä on muutama sata asunto- tai kiinteistöyhtiötä ja suurempaa vuokrataloa. Yhdistyksemme tarkoitus oli järjestää pihakilpailu em. kiinteistöille. Hankkeesta kuitenkin luovuttiin, koska se olisi ollut käytännössä liian suuritoinen ja vaatinut kustannuksia. Jos esimerkiksi katsastuksia olisi ollut kaksi kessässä, olisi se edellyttänyt jokaiselta arvostelulautakunnan jäseneltä noin puolisen tuhatta käyntiä kiinteistöillä.

Siis liian työlästä?

Peruuntumisen syistä on kuitenkin myös toinen tulkinta. Yhdistyksen ensimmäisessä hallituksessa vaikuttaneen Erkki Kososen mielestä kilpailu oli jo lähtökohdiltaan huono idea, jolla haluttiin vain näkyvyyttä yhdistykselle. Kosonen vastusti ajatusta, koska hänen mielestään kilpailu olisi voinut johtaa siihen, että lapsilta kiellettäisiin kaikki pihaleikit, kun pitäisi varoa kilpailua varten tehtyjä hienoja istutuksia ja nurmikoita.

– Pistin arvovaltani likoon ja voitin. Kilpailua ei tullut koskaan, Kosonen totesi haastattelussa syksyllä 2019.

Erkki Kosonen tituleeraa itseään häpeilemättä yhdistyksen jarrumieheksi, joita heitäkin aina toiminnassa tarvitaan.

Vaan miksi Helge Tuomaisen tarina oli aivan toisenlainen? Ja olisiko kilpailu todella ollut liian työläs? Olisiko se välttämättä vaatinut katselmuksia paikan päällä? Tuomaisen mainitsema puolisen tuhatta käyntiä kiinteistöillä kieltämättä kuulostaa ylityspääsemättömältä urakalta. Mutta eikö kilpailua olisi voinut käydä esimerkiksi ennen ja jälkeen -valokuvien avulla?

Ehkä Helge Tuomainen halusi juhlamuistelmassa esittää korrektion syyn idean vesittymiselle osoittamatta syylistävää sormea yhteen henkilöön. Tuomaiselta itseltään emme enää asiaa pääse tarkastamaan.

Niin tai näin – pieni anekdootti alkuvuosilta kuvastanee myös osaltaan kaikissa yhdistyksissä ajoittain käytävää keskustelua, joskus kädenvääntöäkin, yhdistyksen roolista ja tehtävistä. Kun resurssit ovat rajalliset, on mietittävä tarkoin, onko uusi idea/toiminta-ajatus ydintehtävää aidosti tukeva vai turharönsy, joka vain liiaksi kuormittaisi usein vapaaehtois pohjalta toimivia aktiiveja.

naurahtaakin, että enää ei hyvä maineeseen auta: henkilö voitaisiin ottaa jäseneksi vain, jos koko olisi mitattavissa kuutioina.

ENSIMMÄISEN TOIMINTAVUODEN JULKISIA KIITOKSIA

Tuore kiinteistöyhdistys lunasti nopeasti paikkansa hyvinkääläisenä alan sivistäjänä ja aktiivinen ote huomioitiin myös paikallismedioissa.

Kiinteistöalalla tapahtuu niin paljon ja nopeasti, että tietojen antamiseen olisi varauduttava joka vuosi. Onkin suurella mielihyvällä todettava Hyvinkään Seudun Kiinteistöyhdistyksen aktiivisuus, kun se vasta vuoden toimintansa aikana nyt jo toistamiseen on järjestänyt tämän laatuksen koulutustilaisuuden, jollainen nytkin Hyvinkäällä järjestettiin.

Arkistoista löytyneen lehtileikkeen alkuperä ei ole tiedossa, mutta oletettavasti kyseessä on joko Hyvinkään Sanomat tai Hyvinkään Uutiset, jotka molemmat ovat seuranneet yhdistyksen tekemisiä mielenkiinnolla vuosien varrella.

Lehtijutussa kerrottiin Hyvinkään Sveitsin majalalla järjestetystä kiinteistötoiminnan koulutuskurssista, jonka alkaminen noteerattiin etusivulla asti. Lehti kiitteli myös yhdistyksen aloitetta poliisijärjestyksen muuttamisesta erittäin oikeaan osuneena toimenpiteenä, joka on yksi hyvä esimerkki siitä, että yhdistys on pyrkinyt alusta asti ajamaan tehokkaasti kiinteistöjen etua. Yhdistyksen ehdotuksen mukaisesti kaupungin poliisijärjestykseen saatiin muutos, jonka myötä kerrostalojen ulko-ovet sai sulkea jo kello 20.

Lehdessä korostettiin, että ”hallituksen on ymmärrettävä se vaikeus ja ne olosuhteet, joissa isännöitsijä joutuu toimimaan”. Isännöitsijöiden lisääntynyt työmäärä ja pitkäjänteisyys tärkeänä osana isännöinnin

luonnetta tunnustettiin niin hyvin, että ”arvovaltakysmyksiin perustuvaa konfliktia isännöitsijän ja hallituksen välille ei pitäisi päästää koskaan muodostumaan”.

Silkkaa sattumaa runsaat paikalliset mediaosumat eivät olleet – kuten ne harvoin ovat. Jotta toimitus voi aiheeseen tarttua, pitää toimituksella olla tietoa, ja sitä se useimmiten saa vain aktiivisen tiedottamisen kautta. Toiminnanjohtaja Reino Ryymin oivalsi tämän heti yhdistyksen alkumetreillä, josta todisteena muun muassa paikallisen lehden toimitukselle joulukuussa 1970 lähetetty tiedote, jonka saatesanoiksi Ryymin on käsin kirjoittanut ”Terve! Tässä lupaamani artikkeli meidän touhuista. Oheisena pari kuvaa, joista voit valita mielesi mukaan, jos kuvia on mahdollisuus saada. Terveisin Reino”.

Tiedotteen mukaan yhdistyksen ensimmäinen suuri tehtävä oli saatu onnistuneesti suoritettua. Hyvinkään kauppaoppilaitoksella loka–marraskuussa 1970 järjestettyyn viiden illan isännöitsijän peruskurssiin oli osallistunut yli 20 henkeä. Tiedote päättyy seuraavaan kuvailuun: ”Yhdistyksen toiminta on lähtenyt käyntiin erittäin voimakkaana ja siinä esiintyy eräitä kiinteistöyhdistykselle aivan uusia piirteitä, joiden avulla pyritään saamaan kiinteistöyhdistystoimintaan uutta väriä”.

Näitä uusia piirteitä Ryymin ei ole valitettavasti lähtenyt tiedotteessa tarkemmin konkretisoimaan vaan on ilmeisesti halunnut herätellä näin toimituksen luontaista uteliaisuutta.

LAMAVUOSISTA HUOLIMATTA LIIKKEELLE

Yhdistyksen alkuvuosia kuritti väistämättä 1970-luvun lama, joka Suomen Kiinteistöliiton ennustusten mukaisesti vaikutti myös asuntojen tuotantoon.

Jo kertaalleen vuonna 1962 lopetettu vuokrasääntely astui uudelleen voimaan 1968 ja jatkui aina vuoteen 1974 asti. Vuosittaiset vuokrankorotukset saneli valtiovalta. Vuokrakaton riskeinä olivat asutuspula ja kiinteistöjen rappeutuminen. Vaatimaton vuokrataaso lamaannutti sekä uusien asuntojen rakentamisen että olemassa olevien kiinteistöjen kunnossapidon.

Koulutustoiminta oli alusta asti vireää ja isännöitsijöiden peruskoulutusten lisäksi pyrittiin käsittelemään aina mahdollisimman ajankohtaisia aiheita, joita 1970-luvulla olivat muun muassa energiansäästö, katurasituskysymykset sekä osakeyhtiölain muutokset. Koulutustilaisuuksia oli yleensä vähintään kaksi vuodessa: keväällä ja syksyllä. Erkko Räsänen Kiinteistöliitosta teki kymmeniä luennoitsijamatkoja Hyvinkäälle ja antoi neuvoja yhdistyksen toimihenkilöille.

Vuonna 1973 alkanut maailmanlaajuinen energiakriisi nosti kiinteistönhoitokustannuksia merkittävästi. Ajalle tyypillisiä energiansäästötoimia voi toki idealistisesti ajatella esimakuna tulevien vuosien korostuneelle luonnonvarojen vaalimiselle, mutta totuus lienee, että motiivit 1970-luvulla olivat ympäristönsuojelun sijaan vielä puhtaasti kustannussäästöissä.

NEUVONTA KESKIOSSA ALUSTA ASTI

Neuvontaa yhdistyksen jäsenille annettiin alkuvuosina puhelinpalveluna tai sopimuksen mukaan vastaanotolla. Pian kuitenkin päätettiin neuvontaa varten avata arkisin palveleva oma toimisto, jossa toiminnanjohtaja oli tavattavissa. Esimerkiksi vuokrankorotusasioissa järjestettiin toimistolla neuvontapäiviä.

Johtokunnassa oli monen ammattiryhmän edustajia ja kaikki jäsenet antoivat mahdollisuuksiensa

mukaan neuvoja oman alansa kysymyksissä. Kiinteistöjen pistemittauksia teki asiaan erikseen nimetty henkilö ja niitä tehtiin ensimmäisellä vuosikymmenellä runsaasti.

Kiinteistöjen yhteishankinnat kiinnostivat lama-vuosien puristuksessa taloudestaan tarkkaa kirjaa pitäviä taloyhtiöitä. Kilpiä, kirjanpitomateriaalia, alan kirjallisuutta ja kopiointipalvelua oli aina tarjolla toimistolla. Rauta- ja värikauppojen kanssa tehtiin pieniä sopimuksia, jotka oikeuttivat jäsenkiinteistöille tiettyjä etuja. Suomen Kiinteistölehteä toimitettiin jäsenille edulliseen hintaan ja melkein kaikki jäsenet halusivatkin tilata sen jäsenmaksusuorituksen yhteydessä.

BISNEKSENTEKOA TALOKESKUSMALLILLA?

Jäsenille pystytettiin siis tarjoamaan pieniä palveluita toimistolta käsin ja lisäksi Hyvinkäällä oli useita huoltomiesyrityksiä (joista osa oli myös jäseniä) sekä tilitoimistoja ja isännöintitoimistoja, jotka pystyivät hoitamaan monia tehtäviä. Näin ollen talokeskustyyppistä liiketoimintaa harjoittavaa omaa yhtiötä ei nähty mielekkääksi perustaa, vaikka se säännöllisesti alkuvuosina keskusteluihin nousikin. Suomen Kiinteistöliitto oli rohkaissut perustamaan talokeskuksia eri paikkakunnille ja hyviä kokemuksia oli saatu muun muassa Turusta ja Tampereelta. 1960- ja 1970-luvuilla talokeskuksia perustettiin useille paikkakunnille ja niillä oli merkittävä vaikutus kiinteistöyhdistysten talouteen.

Esimerkiksi Hämeenlinnassa oli käyty pitkät keskustelut talokeskuksen perustamisesta ja lopulta vastustuksestakin huolimatta sellainen oli päätetty perustaa

vuonna 1966. Näin ratkaistiin yhdistyksen toiminnan rahoittaminen omaa liiketoimintaa harjoittamalla. Hyvinkäällä päätettiin sen sijaan luottaa edelleen vapaaehtoisvoimin pyörivään toimintamalliin.

"KIINTEISTÖPARLAMENTTI" KOOLLA UPOUDESSA SVEITSISSÄ

Suomen Kiinteistölehden kesäkuun numerossa 1974 Kentältä-palstalla hehkutettiin Hyvinkään Seudun Kiinteistöyhdistyksen lähteneen aivan uusille linjoille järjestettyään keväällä viisi iltaa käsittävän koulutussarjan, jonka pääpaino oli kiinteistöjen suhde- ja tiedotustoiminnan edistämisessä. Samana keväänä järjestettiin niin ikään uutena koulutusmuotona laivaseminaari, jossa valmisteltiin Hyvinkäällä toteutettavaa suurta kiinteistötutkimusta, jonka tarkoituksena oli palvella tehokkaasti kiinteistöjen erilaisia kustannussäästösuunnitelmia. Kevään huipennus oli kuitenkin vasta edessä. Suomen Kiinteistöliiton liittokokous pidettiin Hyvinkäällä 25. toukokuuta 1974.

Asuminen on monessa suhteessa nykyhetken Suomessa muodostunut erittäin keskeiseksi ongelmaksi. [...] Kun Suomen Kiinteistöliitto nyt kokoontuu Hyvinkäällä, voimme todeta tämän kokoontumisen tapahtuvan aikana, jolloin kiinteistöjen hoitoon ja rahoitukseen liittyvät kysymykset ovat vaikeampia kuin monesti aikaisemmin. [...] Hyvinkään kaupunki on monien tärkeiden kehitysnäkymien edessä. Kaupungin kasvua on pyritty ohjaamaan niin, ettei se muodostuisi liian voimakkaaksi. Kaavoituksessa on pyritty välttämään suuria, yhtenäisiä vuokratotalueita. Pientalorakentamisen suosio on noussemassa. [...] pyrimme omaleimaisen kaupunkikuvan säilyttämiseen.

Näin kaupunginjohtaja Osmo Anttila tervehti Hyvinkäälle kokoontunutta kiinteistöväkeä kuvaten samalla Hyvinkään kaupunkia paikkana, jossa ongelmat ovat hyvin korostetusti esillä. Hyvinkään nopean kasvun takia sen asuntokanta oli suhteellisen uutta ja keskimääräiset asumiskustannukset asukasta kohti suuret. Kallis polttoaine ja monista syistä nousseet rakennuskustannukset aiheuttivat erityistä päänvaivaa. Oli aika hakea ratkaisuja asumiskustannusten tasaamiseksi valtiovaltan, rahalaitosten ja työmarkkinajärjestöjen kesken.

JÄTEHUOLTOLAKI YHDISTYSTASOLLE

Seuraava valtakunnallinen alan kokoontuminen nähtiin Hyvinkäällä jo vuonna 1978, kun kiinteistöväen neuvottelupäivät houkuttivat paikalle 70 osallistujaa. Määrä oli tuplasti enemmän kuin aiemmilla neuvottelupäivillä. Kiinteistöliiton puheenjohtaja Kalevi Suvanto alusti päivää kertomalla tulevasta jätehuoltolain toteutuksesta kuntatasolla ja sen vaikutuksista paikallisyhdistysten ja kuntien päättävien elinten väliseen yhteydenpitoon.

Kauan kiistelty jätehuoltolaki astuisi voimaan seuraavan vuoden huhtikuussa ja Kiinteistöliitto oli tehnyt voimakasta kampanjointia yhdessä muiden järjestöjen kanssa, jotta lain sisältö saataisiin kiinteistöjen kannalta parhaaksi mahdolliseksi. Vaikka lain sisältö ei täydellisesti kiinteistöväkeä tyydyttänyt, oli lain lopullinen muoto kuitenkin vähemmän epätydyttävä kuin alkuperäinen esitys.

Suvanto korosti, ettei paikallisyhdistystenkaan työ jätehuoltolain osalta ollut vielä ohitse. Seuraavana tehtävänä oli huolehtia siitä, että uutta lakia ja sen

Kiinteistöliiton liittokokous Hyvinkäällä 25.5.1974

99 VUOKRA-ASUNTOTUOTANTO KÄYTÄNNÖSSÄ JO LOPPU

Hyvinkäällä järjestetty Suomen Kiinteistöliiton liittokokous oli poikkeuksellisesti yksipäiväinen, joten ohjelma oli totuttua tiiviimpi ja keskustelut venyivät iltamyöhään. Hyvinkäälle kokoontui yli 120 virallista kokousedustajaa, mikä oli kaikkien aikojen osanottaajennätys.

Vuosikokouksen avannut liiton puheenjohtaja Tarmo Sivula totesi, että useamman vuoden hiljaisen kauden jälkeen oli kiinteistöalalla alkanut taas tapahtua. Taloudelliseen valtalakiin perustuva, vuoden kerrallaan kestänyt huoneenvuokrasäännöstely oli lakannut ja se oli korvattu pysyvällä huoneenvuokrien sääntelyllä. Sitä toteuttamaan oli suuremmille paikkakunnille perustettu erityisiä asunto-oikeuksia. Sivula ei halunnut vielä kokousväelle antaa arviota siitä, miten uusi järjestelmä käytännössä toimi, mutta ainakaan valtioneuvoston avuksi asetetun vuokraneuvoston toiminta ei ollut täyttänyt vuokranantajien sille asettamia toiveita.

Vuokraneuvoston tehtävänä oli muun muassa seurata kiinteistökustannusten kehitystä ja tehdä esityksiä yleisohjeiksi vuokrankorotuksista. Sivula kritisoi, että tässä tehtävässä vuokraneuvosto oli antanut poliittisten näkökohtien vaikutta päätöksinsä sivuuttaen numeeriset laskelmat. Vuokraneuvoston 14 jäsenestä vain kaksi edusti vuokranantajia, mikä oli liiton mielestä selkeä epäkohta.

On myös todettava, että jatkuvasti on asetettu toimikuntia tutkimaan, miten vuokratkustannuksia voitaisiin alentaa. Tuloksia ei kuitenkaan ole syntynyt. Toimikunnat ovat todenneet, ettei löydy sellaisia kustannuseriä, joita voitaisiin alentaa. Viimeksi viime viikolla toimeenpannun lämmitysöljyn hinnanalennuksen yhteydessä on heti vaadittu vuokrien alentamista. Kun vuokrien alentaminen ei nykyisen lain nojalla ole mahdollista, on valtioneuvosto antanut esityksen huoneenvuokralain muuttamisesta siten, että vuokria voitaisiin nostaa ja laskea tarpeen mukaan niin kuin hissiä vaan.

Katson, että tällainen lain muutos vaatii ensiksikin perustuslain säätämisyjärjestyksen, koska siinä puututaan jo saavu-

tettuihin etuihin ja toiseksi, en usko, että vuokrien alentaminen voi käydä päinsä, koska vuokrien korotusta ei ole saatu täysimääräisenä edes lämmitysöljyn osalta. Merkillisiä ja meidän oikeusjärjestelmäämme sopimattomia ovat esitetyt vaatimukset, että vuokrasuhteesta olisi tehtävä pysyväinen, vuokranantajan puolelta irtisanomaton huoneiston hallintamuoto. Yksityinen vuokra-asuntotuotanto on nyt jo käytännöllisesti katsoen loppu. Jos vuokra-asunnon hallinta tehdään pysyväksi, loppuu ilmeisesti myös valtion lainoittama vuokra-asuntotuotanto.

Liittokokouksessa annettiin myös julkilausuma katurasituskysymykseen ja jätevesimaksuun. Liitto oli tyytyväinen siihen, että vuosikymmenien odottelun jälkeen viime vuosisadalta peräisin olevan katurasituslainsäätännön uudistamiseen oli vihdoin tartuttu, mutta katurasitustoimikunnan sisäasiainministeriölle jättämä ehdotus ei saanut osakseen kuohuvien kilistelyä liittokokouksen päätteeksi.

Ehdotuksen mukaan kiinteistöt joutuisivat edelleenkin kantamaan pääosan katurasituskustannuksista, vaikka katujen varsinainen käyttäjä oli tontin ohi kulkeva yleinen liikenne. Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan valtion osuudeksi olisi laissa säädettävä vähintään 50 prosenttia keskimääräisistä kadun kunnossapitokustannuksista. Jätevesikysymyksissä Kiinteistöliitto katsoi, ettei näitä kustannuksia tulisi säilyttää yksistään kiinteistönomistajalle.

Virallinen julkilausuma liittokokouksessa oli edellä kuvattua tiivistelmää huomattavasti yksityiskohtaisempi. Sen päätteeksi oli hyvä keventää hieman tunnelmaa kertomalla eräästä newyorkilaisesta, joka oli korttelinsa jatkuvasti auki revittyihin katuihin tuskastuneena todennut: Jos Ho-Chi-Minhin tie olisi yhtä usein kulkukelvoton kuin East River Drive, olisi sota lopunut jo aikoja sitten.

Enteellistä tai ei, vuonna 1955 alkanut Vietnamin sota, johon lausahduksella tietysti viitattiin, päättyi lopulta vajaan vuoden kuluttua Hyvinkään liittokokouksesta huhtikuussa 1975.

asetuksia sovelletaan eri kunnissa oikeudenmukaisesti ja aiheutuvat kustannukset kiinteistöille pysyivät kohtuuden rajoissa.

Neuvottelupäivillä tarkasteltiin kriittisesti myös oman alan yhdistystoimintaa ja sen tulevaisuuden tarpeita. Järjestöpäällikkö Martti Lipponen linjasi, että yhdistysten tuli toiminnassaan ottaa huomioon jäsenten erilaisuus: henkilöjäsenet, pienkiinteistöt, asunto-, liike- ja teollisuuskiinteistöt. Esimerkiksi lainsäädännön suhteen nämä erosivat usein toisistaan. Yhdistyksen oli tärkeää huomioida koko sen toiminta-alue: ei pidä ottaa reviirikseen alueita, joiden ongelmiin ei voida paneutua. Yhteydenpito keskusjärjestöihin ei saanut olla vain yksisuuntaista tiedon levittämistä.

PAINETTA TOIMINNAN TEHOSTAMISEEN

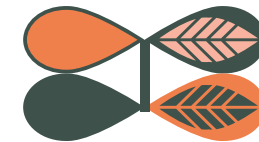
Vuonna 1978 yhdistyksen organisaatiossa tehtiin muutoksia. Toiminnanjohtaja Reino Ryymin erosi tehtävästään terveydellisistä syistä, joten johtokunta päätti hajauttaa toimintaa siten, että yhdistyksen talous ja kirjanpito samoin kuin työsuhteasiamiehen tehtävät erotettiin toiminnanjohtajan tehtävistä. Näin toiminnanjohtajan tehtäväkenttä kaventui eikä koko toiminta ollut enää niin painavasti yhden henkilön harteilla. Yhdistys päätti myös luopua omasta toimistosta, jotta toiminnan tehostamisen lisäksi saavutettaisiin parempi taloudellinen asema.

Tehokkuuden lisäämiseksi päätettiin myös johtokunnan jäsenten ammattitiedot ja -taidot luovuttaa jäsenkunnan käyttöön puhelinnumerojen kera, jotta heidän puoleensa voisi kuka tahansa jäsenis-

tössä kääntyä suoraan neuvoa kysyäkseen. Olihan johtokunnassa monenlaista specialistia muun muassa lämmitykseen, energiansäästöön, pankkiasioihin sekä laki- ja veroasioihin liittyen.

Vuosikymmenen lopulla päästiin viimein tiedottamaan vuoden 1980 alussa muuttuvasta osakeyhtiölaista, joka oli antanut odottaa itseään hartaasti. Voimassa ollut laki oli nimittäin laadittu edellisellä vuosisadalla.

Uuden osakeyhtiölain lisäksi myös katumaksulaki ja erityisesti kiinteistöjen arvioiminen lain vaatimalla tavalla olivat 1970-luvun isoja teemoja sekä neuvonnassa että koulutuksissa. Lisäksi muun muassa palosuojelu ja nuohous, lämmitys ja kunnallinen jätehuolto puhututtivat taloyhtiöissä.





KÄRÄJILLÄ

POIMINTOJA 1970-LUVUN OIKEUSTAPAUKSISTA

Kiinteistöyhdistyksen lakimiehiä on toisinaan kuultu todistajan aitoissa, vaikka huomattavasti mieluummin he olisivat olleet äänessä ennakoi-
vi yhdistyksen puhelinneuvonnassa. Kiistojen synty olisi useimmiten voi-
tu estää, jos tietoa olisi ollut oikealla hetkellä riittävästi. Yhdistykseltä saatu
puolueeton kirjallinen lausunto on monesti ollut ratkaiseva asioiden selvit-
tämässä. Suuri osa taloyhtiöissä nousseista kiistoista on saatu selviksi ilman
oikeuskäsittelyä, mutta joskus ratkaisuja on jouduttu hakemaan aina kor-
keimmasta oikeudesta asti.

Tähän teokseen on nostettu muutamia tyypillisiä oikeustapauspoimintoja
jokaiselle vuosikymmenelle. Tapauksille on yhteistä se, ettei pelkkä käräjäoi-
keuskäsittely ole riittänyt, mikä on luonnollisesti tehnyt oikeusprosesseista
äärimmäisen pitkiä, raskaita ja valtavan kalliita.

Korkeimman oikeuden ennakkopäätökset ovat julkisia asiakirjoja, joten
kaikkiin tässä teoksessa viitattuihin eri vuosikymmenten oikeustapauksiin
voi tutustua tarkemmin osoitteessa www.finlex.fi/oikeus/haku syöttämällä
hakukenttään lyhyen tapaustekstin lopussa mainitun diaarinumeron.

Korkeimman oikeuden vuosikirjassa julkaistut ratkaisut löytyvät verkosta
pitkinä kuvausteksteinä vuodesta 1980 lähtien. 1970-luvun oikeustapaukset
ovat tässä teoksessa muita tiiviimpiä siksi, että aiemmilta vuosilta löytyy ai-
noastaan KKO:n ratkaisuhakemistot. Viereisellä sivulla kuvattuihin oikeus-
tapauksiin ei siis täydentävää tekstiä Finlex-sivustolta löydy.

Teoksesta löytyviä oikeustapauksia on selkokielistetty paikoin rankalla-
kin kädellä, jotta ne olisivat mahdollisimman luettavia. Lakitekstien kou-
keroisuutta havainnollistaaksemme, päätimme jättää yhden hankalimmis-
ta editoimatta: vuoden 1977 tapaus on tässä kerrottu juuri niin kuin se on
Finlex-sivustolle kirjattu. Edes valtavan määrän alan oikeustapauksia luke-
nut ja tulkannut toiminnanjohtaja Marika Sipilä ei osannut varmaksii sanoa,
mikä on ollut tuon oikeustapauksen pihvi. Mukaan on liitetty Kiinteistö-
liitto Uusimaan lakimiehen valistunut tulkinta.

Vuosi 1972:

IKKUNAILKIVALLAN KULUT TALOYHTIÖLLE

Taloyhtiössä sijainneen liikehuoneiston näyteikkuna oli rikot-
tu, eikä tekijästä ollut tietoa. Liikehuoneiston vuokralainen
oli korjauttanut ikkunan omalla kustannuksellaan ja vaati-
nut taloyhtiötä korvaamaan sen hänelle. Tähän taloyhtiö ei
suostunut. Mainitun kaltaisen vahingon korjaaminen kuuluu
kuitenkin aina taloyhtiölle, ellei yhtiöjärjestyksessä ole toisin
määrätty tai jos osakkaan vastuulle olisi poikkeuksellisesti
jokin erityinen peruste. Sellaista perustetta ei kuitenkaan
löytynyt, joten taloyhtiö veloitettiin korvaamaan korjaus-
kustannukset liikehuoneiston vuokralaiselle.

OIKEUSTAPAUKSEN DIAARINUMERO 1972-II-81

Vuosi 1974:

HAMMASLÄÄKÄRIN VASTAANOTTO OK

Asunnonhaltija piti asuinhuoneistoksi tarkoitettussa huo-
neistossa hammaslääkärin vastaanottoa alan ammattilaisena.
Huoneistoa vaadittiin tämän takia otettavaksi asunto-osa-
keyhtiön hoidettavaksi.

Oikeus katsoi, ettei oman ammatin harjoittaminen ham-
maslääkärinä poikennut oleellisesti huoneiston käyttötarkoi-
tuksesta, joten asunnonhaltija sai jatkaa huoneiston käyttöä
kuten aiemminkin.

OIKEUSTAPAUKSEN DIAARINUMERO 1974-II-10

Vuosi 1977:

VÄÄNTÖÄ VASTIKKEISTA

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajilta perittyjä rahoitus-
vastikkeita oli yhtiöjärjestyksen vastaisesti osaksi käytetty
yhtiön kiinteistön hoitokulujen maksamiseen. Kun näin me-
neteltäessä ja sen mukaisesti laadittua tilinpäätöstä vahvistet-
taessa oli tarkoitettu, että siten käytettyjä rahoitusvastikkeita
maksaneita osakkaita tulotaisiin myöhemmin yhtiön toimes-
ta vastaavassa määrin hyvittämään, tilinpäätöksen vahvista-
mispäätös ei sisältänyt sellaista päätöstä, jonka kautta siihen
osallistuneet osakkeenomistajat olisivat yhtiön osakkaan X:n
kustannuksella hankkineet itselleen tai toiselle ilmeisesti epä-
oikeutettuja etuja. Päätös ei myöskään loukannut X:n yhden-
vertaisuutta muihin osakkeenomistajiin sillä tavoin, että sitä
olisi pidettävä pätemättömänä.

OIKEUSTAPAUKSEN DIAARINUMERO 1977-II-35

Uudenmaan lakimies Ville Hopsu kommentoi: Tapauksessa oli
sekoittunut hoito- ja pääomavastikkeet kirjanpidossa. Yhtiö oli
käyttänyt kerättyjä pääomaavastikkeita hoitopuolen menoihin.

KKO:n ratkaisun mukaan asunto-osakeyhtiö voi sisäises-
ti lainata rahaa pääomapuolelta hoitopuolelle, kunhan lainan
takaisinmaksu hoidetaan siten, että loppujen lopuksi jokainen
maksaa oikean osuuden pääomallainan hoitokustannuksista.
Tämä ei ole suositeltava menettely.

1980-LUKU

”Kerrostaloja moititaan usein siitä, että ne ovat lapsille epäviihtyisiä asua. Parannusta saataisiin, jos naiset tulisivat rohkeammin tekemään päätöksiä taloyhtiöiden asioista. Naisia tarvittaisiin myös kaupungin rakennusasioista päättävissä lautakunnissa.”

Yhdistyksen perustajajäsen, kiinteistöneuvos Viljo Jyränki



1980-LUKU

ISÄNNÖITSIJÄSTÄ TALOYHTIÖN "TOIMITUSJOHTAJA"

Uusi osakeyhtiölaki aloitti uuden vuosikymmenen vaikuttaen yli 20 000 suomalaiseen asunto-osakeyhtiöön merkittävästi. Siirtymävaiheelle varattiin aikaa kaksi vuotta. Tilintarkastusta ja -pääöstä koskevat säännökset olivat asuntoyhtiöiden kannalta kaikkein keskeisimpiä muutoksia.

Uusi laki sisälsi myös aiempaa täsmällisemmät säädökset osakeomistuksen kirjaamisesta. Omistajan oli esitettävä kirjallinen selvitys siitä, että hän on tullut osakkeiden omistajaksi ja itse osakekirjaan piti yhtiön hallituksen tehdä omat merkintänsä. Osakeluettelon lisäksi pakolliseksi tuli myös osakasluettelo, jonka perusteella laadittaisiin jatkossa ääniluettelo yhtiökokouksia varten. Osakkeen omistaja saisi aina käyttää oikeuttaan yhtiökokouksessa asiamiehen välityksellä.

Muutokset tarkoittivat isännöitsijän ja taloyhtiön hallituksen vastuun kasvua sekä mahdollisia muutoksia taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksiin. Isännöitsijä vastaisi asemaltaan, oikeuksiltaan ja velvollisuuksiltaan yrityksen toimitusjohtajaa.

Oli sanomattakin selvää, ettei sivutoiminen asioiden hoito "toisella kädellä" tulisi enää riittämään, joten sekä neuvontaa että koulutusta annettiin yh-

distyksen jäsenille vuosikymmenen alussa runsaasti. Yhdistys ohjeisti teettämään kaikki yhtiöjärjestykseen vaaditut muutokset kerralla kuntoon asiantuntijalla, mielellään lakimiehellä, sillä jo yksikin väärä sanavalinta voisi aiheuttaa yhtiöjärjestyksen palautumisen bumerangina kaupparekisteristä, joka viime kädessä hyväksyi muutokset.

MERKITTÄVÄ YHDISTYMISALOITE HYVINKÄÄLTÄ

Myös kiinteistöalan työehtosopimusneuvotteluja saatiin päätökseen vuosikymmenen alussa. Uusi sopimus astui voimaan maaliskuussa 1980 ja Suomen Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Erkko Räsänen saapui heti tuoreeltaan Hyvinkäälle selvittämään uuden sopimuksen sisältöä jäsenille.

Vuonna 1982 nähtiin alalla merkittävä yhdistyminen, kun Suomen Kiinteistöliitto ja Suomen Kiinteistötyönantajain Liitto yhdistyivät yhdeksi valtakunnalliseksi keskusjärjestyksi. Suomen Kiinteistöliitosta tuli näin myös työmarkkinaliitto, kun Suomen Kiinteistötyönantajain Liiton kaikki oikeudet ja velvoitteet siirtyivät Kiinteistöliitolle.

Asiasta iloittiin suuresti kauppakerholla pidetyssä Hyvinkään Seudun Kiinteistöyhdistyksen

Yhdistyksen 10-vuotisjuhlat

99 HYVINKÄÄ RAKENTAA, KAUPUNKI KASVAA, TIEDON TARVE LISÄÄNTYY

Ensimmäistä täyttä vuosikymmentä yhdistys juhli Hyvinkäällä Rantasipi-hotellin Tyynipyy-kabinetissa 19. syyskuuta 1980 reilun 40 hengen juhlaylellä. Kunniavieraiksi kutsuttiin Erkko Räsänen, Kari Tuominen, Pekka Rimppi, Jorma Eerikäinen, Pekka Arjasmaa ja Pentti Kupiainen sekä Tellervo Ahtola.

Juhlassa luovutettiin yhdistyksen viirit Suomen Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Kari Tuomiselle, merkonomi Tapani Keskitalolle, rehtori Pentti Kupiaiselle ja toimitusjohtaja Yrjö Tossavalle. Tervehdyssanat lausui puheenjohtaja, kiinteistöneuvos Viljo Jyräki ja juhlapuheen piti Suomen Kiinteistöyönantajain Liiton toimitusjohtaja Erkko Räsänen, joka toimi sittemmin pitkään myös Kiinteistöliiton toimitusjohtajana.

10-vuotismuistelmat juhlissa esitti verosihteeri Helge Tuomainen. Muistelmien viimeiset kappaleet kuvaavat osuvasti yhdistyksessä vallinnutta tunnelmaa ja tekemisen meininkiä:

Yhdistyksen toiminta on vuosi vuodelta lisääntynyt, mitään lamavuotia ei ole ollut. Jäsentiedotukset, toimintamuodot ja kaupungin kasvu ovat olleet siinä merkittäviä tekijöitä. Henkilökohtaisesti alusta lähtien mukana olleena uskoisin saaneeni paljon alan tietoutta, jotka uskon pystyneeni siirtämään isännöitsijänä edustamieni kiinteistöjen hyväksi. Toivon, että muut jäsenkiinteistöjen edustajat ovat voineet tuntea samoin.

Hyvin paljon olen myös saanut uusia ystäviä kiinteistöväen parista kuluneen vuosikymmenen aikana. Myös monta rattoisaa hetkeä on vietetty toiminnan ohella yhdessä.

Hyvinkää rakentaa, kaupunki kasvaa, erikoistiedon tarve lisääntyy. Yhdistys on osoittautunut nähdäkseni välttämättömäksi ja toiminta tulee vain lisääntymään. Valoisin mielin voi yhdistys aloittaa seuraavan vuosikymmenen.

Paikalla ollut Hyvinkään Sanomat uutisoi seuraavana päivänä juhlista vähemmän tunteikkaasti. Lehti tyytyi lähinnä siteeraamaan Erkko Räsänen juhlapuheen kriittisiä äänensävyjä.

Puuttuuko meiltä kokonaisvaltainen ja reaalin käsitys yhteiskuntamme taloudellisista lainalaisuuksista kiinteistöpolitiikas-

sa, ja onko asunnontarvitsijan oma päätöksenteko-oikeus ja vaikuttaminen siirtynyt poliittisten ideologioiden hallitsemiin puolue toimistoihin? Räsänen kysyi juhlayleisöltä.

Viime aikoina on Räsänen mukaan virinnyt varsin laaja julkinen keskustelu kiinteistö- ja asuntopolitiikan asemasta tänään ja näiden tulevista suuntaviivoista alkaneella 1980-luvulla.

Ratkaisumalleja eri osatekijöistä esitetään tämän tästä ja tuudittaudutaan uskoon, että kaikki menee hyvin. Tosiasiat osoittavat kuitenkin sen, että kiinteistö- ja asuntopolitiikkaa on hoidettu erittäin lyhytnäköisesti ja se rakentuu osittaisratkaisujen varaan. Kokonaisuus on unohtunut ja seurauksena on kieroutunut tulos, sanoi Räsänen. Asuntopolitiikan tavoitteena piti puhuja "asumisviihtyvyyden maksimointia pitkällä tähtäimellä menojen minimoinnin avulla".

Erkko Räsänen suomi lehden mukaan juhlissa myös kaavoituksen monopolisoitumista, jossa asunnontarvitsijat eivät juurikaan voi vaikuttaa tulokseen. Asuntohallituksen tutkimuksen mukaan yli 80 prosenttia asunnontarvitsijoista haluaisi asua omassa asunnossaan.

Luotakoon siis sellaiset edellytykset heille, että se olisi mahdollista kunkin tulotason mukaan porrastettuna ja yhteiskunnan tukitoimenpitein lainoituksella. Poliitikot tai sellaisiksi aikovat puhuvat sen puolesta, että asumiskustannukset on saatava kohtuullisiksi. Poliittisessa päätöksentekoprosessissa tapahtuu juuri päinvastoin. Esimerkkinä tästä ovat kunnalliset taksat, esim. jätevesi, katurasitus, jätehuolto ym. kustannukset, puhumattakaan polttoaineiden hintoihin sisältyvistä veroista.

Vuokra-asunnot olivat hävinneet 1970-luvun lopulla noin 10 000 asunnon vuosivauhtia markkinoilta, joten Erkko Räsästä ihmetyttivät erityisesti poliittisen päätöksenteon motiivit.

vuoden 1981 syyskokouksessa, jossa puheenjohtaja Viljo Jyränki kertoi yhdistyksen vaatineen tämän suuntaista toimintojen keskittämistä jo usean vuoden ajan.

Kun tämä päätös on nyt vihdoinkin syntynyt, on täysi syy toivoa, että sen avulla tehostuu koko kiinteistöalan valtakunnallinen aktiviteetti ja voidaan entistä painavammin olla vaikuttamassa päätöksentekijöihin sellaisissa asioissa, joilla on välitön vaikutuksensa asuinkustannuksiin ja kiinteistöjen hoitoon ja hallintaan. Liittovaltuustoon valittiin Pauli Jäntti Hyvinkäältä ja näin saimme oman edustajan liiton johtoelempiin.

Myös Hyvinkään Sanomat hehkutti mielissään paikallista kunnia otsikoimalla, että tämä tärkeä valtakunnallinen yhdistysaloite oli alun perin lähtöisin Hyvinkäältä.

"ETUKÄTEEN SEULOEN JA PUFFIA VAROEN"

Vuosikymmenen alussa yhdistys tutki säännöllisesti Hyvinkään hoitovastikkeiden tasoa. Jäsenille tehdyt kyselyt antoivat hyvin osviittaa vallitsevasta tilanteesta, sillä kyselyihin vastattiin sängen aktiivisesti. Esimerkiksi vuonna 1982 tehtyyn kyselyyn vastasi yli puolet yhdistyksen jäsenkunnasta. Jäseniä oli tuolloin 173, joista suurin osa oli kerros- ja rivitaloasunto-osakeyhtiöitä.

Kyselyn mukaan vastikkeiden keskiarvot lokakuun alussa vuonna 1982 olivat kerrostaloissa 6,5 markkaa per neliö, kun vuotta aiemmin vastikkeen neliöhinta oli ollut 5,78 markkaa. Rivitaloyhtiöissä vastaava neliöhinta oli ollut 5,81 markkaa. Eron arvioitiin aiheutuvan pääsääntöisesti palkkakustannuksista. Rivitaloyhtiöissä esimerkiksi lumi-

töitä tehtiin suurilta osin itse ja pihatöitä oli hoidettu taloyhtiön talkoilla.

Asiasta uutisoi jälleen Hyvinkään Sanomat, jota yhdistyksen tiedotussihteerinä toiminut Helge Tuomainen oli erittäin hienovaraisesti lähestynyt tutkimustulosten kera.

Tehtäviini kuuluu mm. ottaa yhteyttä paikalliseen lehdistöön, varsinkin kun toiminnassamme ilmenee sellaista julkaistavaa, joka uutisaineistona kiinnostaa laajaa lukijakuntaa. Jo etukäteen seuloen ja puffia varoen toivon, että lähettämäni aineistoa julkaistaisiin.

Tuomaisen tiedotuslinjasta voisi moni nykypäivän viestintäammattilainenkin ottaa mallia.

Lämmminvesimaksut taloyhtiöissä eivät 1980-luvun alussa useinkaan vastanneet totuutta. Oikeudenmukaisuutta alettiin saada uusiin kiinteistöihin asennettujen erillisten lämminvesimittareiden myötä, kun osakasta voitiin laskuttaa selkeästi käytön mukaan.

Asuintalojen hoitokuluihin ennustettiin vuodelle 1983 jopa kymmenen prosentin nousua muun muassa palkkakustannusten, lämmityskulujen ja vesimaksujen nousun myötä.

KERROSTALOT VAILLA NAISEN KOSKETUSTA

Hyvinkään Horisontti -palstalle Hyvinkään Uutisiin pääsi joulukuussa 1982 oikeutetusti Suomen Kiinteistöliiton hopeisen ansiomerkin yhdistyksen syyskokouksessa saanut kiinteistöneuvos Viljo Jyränki. Yhdistyksen perustajajäseniin kuulunut Jyränki työskenteli vuodet 1965–1980 Hyvinkään suurimman taloyhtiön, Asunto Oy Uudenmaankatu 68:n isännöitsijänä. Alkuvuodet yhdistyksen varapuheenjohtajana toiminut Jyränki aloitti vuonna 1974 puheenjohtajan tehtävissä ja vaikutti

niissä aina vuoteen 1984 asti. Henkilökuvassaan lehden sivuilla Jyränki patisti naisia taloyhtiöiden hallituksiin.

Kerrostaloja moititaan usein siitä, että ne ovat lapsille epäviihtyisiä asua. Parannusta saataisiin, jos naiset tulisivat rohkeammin tekemään päätöksiä taloyhtiöiden asioista, sanoo kiinteistöneuvos Viljo Jyränki. Hän laajentaa ajatuskulkuun todeten, että naisia tarvittaisiin myös kaupungin rakennusasioista päättävissä lautakunnissa. [...] Viljo Jyränki on erityisen tyytyväinen siitä, että isännöitsijän tehtävät otetaan tänä päivänä vakavasti. Taloyhtiöissä on kiinni melkoiset pääomat ja rahaa niissä pyörii paljon. Isännöitsijän ammattitaidon parantumisesta kertoo isännöitsijätutkimuksen voimaantuminen. Samantapaisista ammattitutkintoa puuhataan nyt myös talonmiehille. ”Talkkarin” uusi titteli olisi tämän tutkimuksen suorittamisen jälkeen kiinteistönhoitaja.

Jyränki taisi olla täysin oikeassa ennustaessaan, että viihtyisyys vaatisi naissilmää ja tekevää kättä, ainakin jos seuraavana keväänä ilmestynyttä Hyvinkään Sanomien artikkelia ”Kerrostalon piha kaipaa viheristutuksia” on uskominen.

Lehti kertoi tarinan kahdesta omaan asuinpiiriinsä kyllästyneestä hyvinkääläisnaisesta. Väinölänkadulla kolme vuotta kerrostalossa asunut rouva kaipasi kaunista pihaa, jossa istutukset muodostaisivat selviä kokonaisuuksia ja joista olisi myös silmäniloa. Hänen mielestään talon asukkaat voisivat osallistua talkoilla pihan kunnostukseen. Sandelininkadulla asuva rouva taas ei ollut tyytyväinen ainoastaan puustonäköalaaan, vaan kaipasi myös viihtyisää pihapiiriä. Autojen paikoitustila oli vienyt liian suuren osan asukkaiden yhteiseksi tilaksi tarkoitettusta pihasta. Erityisesti rouva tähden si talonmiehen merkitystä pihan hoitajana, sillä huoltomiehen palvelut eivät häntä tyydyttäneet.

Kumpikaan naishenkilö ei halunnut sanoa lehdelle nimeään, koska molemmat pelkäsivät joutuvansa taloyhtiössään parjausten kohteeksi. Muiden asukkaiden mielestä yhtiövastikkeen maksaminen oli ainoa toimenpide, josta osakkeenomistajan tuli huolehtia.

Tätä ajatusmallia vastaan yhdistys on taistellut koko olemassaolonsa ajan. Pelkkä yhtiövastikkeen maksaminen ei todellakaan riitä takaamaan monen suomalaisen elämän suurimman sijoituksen arvon säilymistä.

TALKOOHENGELLÄ VIIHTYISYYTTÄ JA RAHANSÄÄSTÖÄ

Tilaisuudessa, josta Hyvinkään Sanomat kertoi edellä kuvatussa artikkelissaan, toimivat asiantuntijoina maisema-arkkitehti Margit Antikainen ja puutarha-arkkitehti Camila Rosengren. Antikaisen mielestä pihat olivat asunnon jatke. Hänen mielestään yleisimpiä pihojen epäkohtia olivat liian suuret parkkialueet, roskalaatikoiden turhan näkyvä sijainti jopa keskellä pihaa sekä puiden vähyys. Useimmilla pihilla kasvoivat vain rakentamiselta säästyneet puut.

Rosengren muistutti, että asukkaan vaikutusmahdollisuudet oman pihansa kunnostamiseen olivat moninaiset. Mitä enemmän on yhteis- ja talkoohenkeä, sitä enemmän säästyy myös rahaa. Vajoja, katoksia, aitoja ja portteja samoin kuin keinoja, penkkejä ja pöytiä voisi aina tehdä itse. Asemakaava rajoitti toki joitakin järjestelyjä, mutta rakennusvirastosta voisi kysellä, minkälaisia rakennelmia omalle tontille oli lupa tehdä.

Pihan jäsentely oli puutarha-arkkitehdin mielestä tärkeää. Rakennelmien ja pihastutusten tuli olla

sopuoinnussa keskenään. Siellä täällä kyyhöttävä yksinäinen pensas ei toisi esteettistä nautintoa – ei etenkään silloin, jos kasvi ei edes sovellu kasvupaikkaansa. Hyvän pihan tuli Margit Antikaisen mielestä olla tarkoituksenmukainen, kestävä, vaihteleva, suojaava antava, asukkaita yhdistävä ja omaperäinen. Hyvin rakennettu ja hoidettu piha säästyisi myös paremmin ilkeiltä.

ENSIASKELEET SAHAMÄELLÄ JA DIGIMAAILMASSA

Tammikuussa 1983 kiinteistöyhdistyksen väki pääsi vierailulle Hyvinkään Lämpövoima Oy:n uuteen ja edistyskäsiseen Sahamäen lämpökeskukseen. Tilaisuutta isännöi lämpökeskuksessa työskennellyt yhdistysaktiivi Pentti Silvennoinen. Sahamäen lämpökattiloissa paloi viikoittain noin 150 tonnia jätteitä. Luku vastasi yhdeksää prosenttia energian tuotannosta. Loput tuotettiin hiilellä ja öljyllä. Jätteenpolttaminen ei Silvennoisen mukaan tuottanut mitään ympäristöhaittoja. Esimerkiksi hääkää ja aromaattisia hiilivetyjä ei prosessissa syntynyt, mikä kertoi täydellisestä palamisesta. Metallien poisto ennen polttoa vähensi ratkaisevasti raskasmetalleja. Toisaalta myös riittävän korkea lämpötila edisti hiilivetyjen palamista, mutta lämpötila ei ollut niin korkea, että raskasmetallit höyrystyisivät.

Huhtikuussa 1983 yhdistyksen kevätkokouksessa agendalla olivat ensimmäistä kertaa atk-asiat. Aiheesta alusti Postipankin kamreeri Olof Hammarberg, joka kertoi automaattisen tietojenkäsittelyn koskettavan merkittävässä määrin myös kiinteistöalaa. Hän esitteli atk-järjestelmää, joka jakautui neljään osaan: vuokravaltuutukseen, isännöintipalveluun, kiinteistökirjanpitoon ja määräseurantaan. Aihe ylitti jälleen paikallis-

lehtien uutiskynnyksen. Hyvinkään Sanomat otsikoi sen näin: ATK:n hyväksikäyttöä esiteltiin kiinteistöväelle. Olisiko kuitenkin atk:n *hyödyntäminen* ollut oikeampi ilmaisu?

YHDISTYKSEN ENSIMMÄINEN DIGILOIKKA

Keväällä 1986 yhdistys otti ensimmäisen isomman askeleen kohti digitalisoituvaa maailmaa, kun kaikkia jäseniä pyydettiin antamaan tietonsa Suomen Kiinteistöliiton perustamaa atk-pohjaista jäsenrekisteriä ja kiinteistönhoitokustannusjärjestelmää varten. Jäsenet täyttivät omat tietonsa kuitenkin vielä manuaalisesti lomakkeelle ja lähettivät ne valmiiksi maksetussa palautuskuoressa yhdistykselle. Yhdistyksen vastuulle jäi naputella tiedot virheettöminä tietokoneelle täsmälleen samalla tavalla kuin muutkin yhdistykset ja lähettää sitten ”disketti” liittoon.

Tavoitteena oli, että tarkat ja yhdenmukaiset tiedot muun muassa hoitokustannuksista, aktivoiduista korjauskustannuksista ja lainojenlyhennyksistä auttaisivat liittoa edunvalvontatyössä, kun kokonaiskuva kiinteistökannasta olisi mahdollisimman tarkka. Myös yhdistyksille itselleen luvattiin syksyllä palautteena alueelliset kiinteistötyypittäiset kulutus- ja kustannustilastot.

Vuoden 1986 arkistomapista löytyy kirje, jonka sisällöstä kukaan tätä teosta varten haastatelluista yhdistysaktiiveista ei muistanut tarkemmin, joten toiminta on ollut ilmeisen pienimuotoista ja vähäeleistä, mutta herättää ainakin nykyisessä toiminnanjohtajassa ajatuksia siitä, vaarantuiko kenties yhdistyksen puolueettomuus alan toimijoihin kentällä tämän yhteistyön myötä. Kirjeestä tarkemmin seuraavaksi.

MATTOMYYNTIPROVIKOITA VARAINHANKINTANA

Toimimatto Martti Laurila Oy kiitti yhdistykselle lähtämässään kirjeessä mattokumppania luottamuksellisesta yhteistyöstä ja liitti oheen tilityslaskelman kuuden kuukauden myyntipalkkioista. Hyvinkään Isännöintitoimistolle, Hyvinkään OP-Kiinteistökeskukselle ja Hakalanmäen huollolle oli myyty mattoa 5 027 markan arvosta ja ansaittu näin kymmenen prosentin myyntiprovisio, eli 502 markkaa yhdistyksen tuloihin kirjattavaksi.

Seuraavana vuonna mattomyyntiä on ollut yli tuplasti enemmän, jolloin yhdistyksen saama provisiokin on ollut jo pienin varoin toimivalle yhdistykselle melko merkittävä 1 140 markkaa.

Hieman kyseenalaisena yhteistyön muotona näyttäytyy vuonna 1987 nimeä MattoLaurila Oy käyttäneen yrityksen toimitusjohtajan tiedote yhdistykselle. Siinä pyydetään kirjaamaan esimerkiksi omaan jäsentiedotteeseen valmiiksi muotoiltu kappale:

...MattoLaurila myöntää yhdistyksen jäsenille 10 prosentin alennuksen kiinteistömatoista. Saamiemme kokemusten perusteella voimme todeta, että MattoLaurilan maahantuomat tuotteet ovat laadultaan hyviä. Suosittelemme mattohankinnoissa yhteydenottoa MattoLaurilaan.

Ilmeisesti mattomyynti ei 1980-luvun aktiivienkaan mielestä aivan osunut yhdistyksen toiminnan ytimeen, sillä vuosien 1986 ja 1987 jälkeen ei mattomyyntiprovisioista enää löydy arkistomerkintöjä.

HOITOKULUT NOUSUUN, HUOMIO ENERGIANSÄÄSTÖÖN

Kiinteistöjen hoitokulut olivat 1980-luvun alussa pudonneet reaalihinnoiltaan. Vuosikymmenen puo-

livälissä tapahtui kuitenkin käänne ylöspäin. Yhdistyksen järjestämän talousarvioillaan huolena syksyllä 1985 olikin hoitokulujen vaikea ennakoitavuus. Yhdistys muistutti kuntia niiden tärkeästä asemasta asumiskustannuksia hillittäessä. Toiminnanjohtaja Pauli Jäntti vaati, että kunnallisten maksujen, kuten vesi-, jätevesi- ja jätteenkäsittelymaksujen korotukset tulisi rajoittaa inflaatiotavoitteen mukaisiksi.

Energiakysymykset olivat vahvasti esillä vuosikymmenen puolivälin koulutustapahtumissa. Vuoden 1973 energiakriisistä viisastuneena kiinteistöjen energiansäästökykyt olivat nousseet taloyhtiöissä vahvasti esiin, joten asiantuntevaa energiatietoutta otettiin vastaan kiitollisina. Säästöihin pyrittiin oikeilla kulutustottumuksilla hukakulutusta vähentäen.

Teeman tärkeyttä havainnollistaa Hyvinkäällä hotelli Rantasipissä lokakuussa 1986 järjestetyt erityiset energiapäivät. Pauli Jäntti totesi tapahtumassa, että energiansäästö on ollut eräs yhdistyksen kaikkein keskeisimmistä valistuskohdeista yhdessä alati muuttuvan kiinteistöalan lainsäädännön kanssa. Energiapäivillä luennoinut diplomi-insinööri Kirsti Kärkkäinen totesi, että kauppa- ja teollisuusministeriön tutkimusten mukaan vain 30 prosenttia energiansäästöistä on saavutettu investoinneilla. Loput säästöt syntyivät pääasiassa käyttäen tehostamalla.

Asuinkiinteistöjen energiapäivät järjestettiin samana vuonna myös kymmenellä muulla paikalla kunnalla. Suomen Kiinteistöliitto oli saanut määrärahan tapahtumakiertuetta varten kauppa- ja teollisuusministeriön energiaosastolta ja käytännön järjestelyihin haettiin kumppaneiksi aktiivisia paikallisyhdistyksiä.

Paikallisyhdistysten yhdistymisiä

99 HYVINKÄÄ SAI RIIHIMÄEN - HÄMEENLINNASSA HARMITELTIIN

Reilun kahden vuoden ajan käyty keskustelu Riihimäen oman kiinteistöyhdistyksen tarpeellisuudesta tai tarpeettomuudesta voidaan lopettaa. Viime keväänä tehty päätös yhdistyksen lopettamisesta pitää ja vastaisuudessa riihimäkeläisten edunvalvojana esiintyy Hyvinkään Seudun Kiinteistöyhdistys.

Näin uutisoi Hyvinkää Uutiset joulukuussa 1986. Vääntö vain joitakin kymmeniä kiinteistöjä käsittäneen pikkuyhdistyksen tulevaisuudesta oli ollut yllättävänkin kiivasta. Riihimäen yhdistys itse oli suositellut jäsenilleen liittymistä Kanta-Hämeen Kiinteistöyhdistykseen, vaikka Hyvinkää ja Riihimäki olivat Suomen Kiinteistöliiton avustuksella suunnitelleet yhdistymistä jo vuodesta 1983 lähtien.

Riihimäellä kiinteistöyhdistystoiminta oli virinnyt jo vuosikymmeniä Hyvinkäätä aiemmin. Riihimäen Talonomistajayhdistys oli perustettu keuhällä 1927. Yhdistyksen syntysanat lausui apteekkari Antero Hyttinen, joka valittiin yhdistyksen ensimmäiseksi puheenjohtajaksi. Yhdistyksen toiminta oli kuitenkin ollut enimmäkseen hiljaista, muutamina vuosina 1930-luvulla jopa kuollutta. Toiminta oli supistunut johtokunnan työskentelyyn ja siihen huomattavaan vaikutusvaltaan, mikä osalla sen jäsenistä paikkakunnan yleisissä asioissa oli. Yhdistykselle pannaan antaneiden aktiivien merkitystä alueelle ei voi väheksyä: puheenjohtajalla oli pitkä kokemus valtuustotyöstä ja yli 20 vuoden vaikuttamisesta järjestäytyneen jäsenenä. Riihimäen valtuustossa edustivat pitkään pankinjohtaja Eero Hilli ja E. Railanne, yhdistyksen johtoryhmää hekin.

Toiminnan luonnetta on arkistoista löytyneessä muistiossa kuvattu seuraavasti:

Yhdistyksen kokouksia on pidetty, paitsi varsinaisia, myös yleisiä informointi- ja neuvottelukokouksia, joihin osanotto on ollut vilkasta myös yhdistyksen ulkopuolelta ja joissa on ollut esitelmöitsijä Liitosta. Kirjoituksia paikallisessa sanomalehdessä on myös esiintynyt silloin tällöin. Yhdistyksen jäsenmäärä on pysytellyt noin 50 korvilla. Kaikkein useimmat ovat pienkiin-

teistöjä. Kerrostaloja on yhdistyksessä vain 6 kpl. Aravatalot eivät ole yhdistykseemme liittyneet.

Maaliskuussa 1983 johtokunta oli käsitellyt ensimmäisen kerran Hyvinkään ja Riihimäen yhdistysten yhdistämistä Kiinteistöliiton Erkko Räsänen aloitteesta. Viimein marraskuussa 1985 yhdistymistä käsiteltiin ylimääräisenä asiana vuosikokouksessa. Kiinteistöliiton muistioon on tammikuussa 1986 liiton lakimies Pekka Arjasmaa kirjannut näin:

Riihimäen ja HYKIN yhdistymisasian jatkovalmistelu on Kiinteistöliiton toimesta esitetty HYKI:lle käsiteltäväksi uudelta pohjalta, jonka yhdistys on hyväksynyt. Kysymys ei enää olekaan pelkästään Hyvinkään ja Riihimäen yhdistymisestä, vaan laajemmasta kokonaisuudesta uuden yhdistyksen muodossa.

Perustettavan uuden yhdistyksen toimialue kattaisi 10 kuntaa: Hyvinkää, Riihimäki, Järvenpää, Tuusula, Nurmijärvi, Vihti, Kerava, Hausjärvi, Mäntsälä ja Loppi. Uuden yhdistyksen nimeksi tulee jokin neutraali, esim. Kiinteistökiila tms. Seudullinen nimitys ei voine tulla kysymykseen, koska esim. Hyvinkää ja Riihimäki kuuluvat eri lääneihin. Myöskään muuta kaikkien mukaan tulevien kuntien hyväksyttävissä olevaa seudullista nimeä ei liene helpolla löydettävissä. Pyydän, että Riihimäen kiinteistöyhdistys käsittelee yhdistyksen lopettamiskysymystä edellä esitetyn pohjalta tammikuun 1986 aikana.

Riihimäen Kiinteistöyhdistyksen jäsenistä osa tunsikin enemmän vetoa Hämeenlinnan suuntaan ja valitsi uudeksi yhdistyksekseen Kanta-Hämeen Kiinteistöyhdistyksen. Jokainenhan voi liittyä juuri siihen yhdistykseen, jonka omimmakseen tuntee ja hyvä niin.

2000-luvun alussa Hämeenlinnan suunnalta tuli uusi keskustelunavaus, jossa väläyteltiin, ettei Riihimäen tulisi kuulua Hyvinkään toimialueeseen. Hallitus kommentoi yksimielisesti olevansa eri mieltä. Riihimäki on ja pysyy tärkeänä osana juuri tätä paikallisyhdistystä. Yhteistyötä toki tehdään yli yhdistysrajojen, mutta Hyvinkään ja Riihimäen yhteys on luonteva ja hyvä.

YHDISTYKSEN KULTAINEN KASIKYTLUKU

Jäsenmäärä nousi 1980-luvulla muutamassa vuodessa merkittävästi. Vuonna 1980 jäseniä oli 152. Kahdensadan jäsenen raja rikottiin vuonna 1985 ja vuonna 1989 mukana oli jo 267 jäsentä. Vuoden 1987 jäsenmäärän lisäyksessä (+35) näkyy Riihimäen muukaantulo osaksi yhdistystä edellisvuonna. Vuonna 1988 yhdistykseen liittyi myös Mäntsälä, joka sekin näkyy positiivisena kasvuluvuissa.

Vuonna 1986 järjestettiin Järvenpäässä kaapelitelevisioteemainen tiedotustilaisuus, jonka yhtenä taustatajatuksena oli myös Järvenpään mahdollinen liittyminen yhdistykseen. Näin ei kuitenkaan tapahtunut.

Vuosi 1987 oli yksi yhdistyksen alkuvuosikymmenten aktiivisimmista koulutusvuosista. Vuoden aikana pidettiin peräti yksitoista tilaisuutta, joista neljä Riihimäellä osoituksena siitä, että se todella oli nyt tärkeä toiminta-alue yhdistykselle. Riihimäki oli edustettuna heti myös yhdistyksen hallituksessa: isännöitsijä Pekka Levänen oli ensimmäinen riihimäkeläisedustaja. Riihimäen asemaravintolassa helmikuussa järjestetty koulutus taloyhtiön toiminnasta, tehtävistä ja vastuista osakeyhtiölain mukaan veti paikalle peräti 80 henkeä, kun muutoin koulutusten osallistujamäärät pyörivät näinä aikoina 10–30 koulutettavan haarukassa.

HYVINKÄÄLÄISAKTIIVILLE TÄRKEÄÄ TUNNUSTUSTA

Yhdistyksen perustajajäseniin kuulunut, vuonna 1984 kunniapuheenjohtajaksi nimitetty kiinteistöneuvos Viljo Jyräki täytti vuonna 1987 kunnioitettavat 80 vuotta. Suomen Kiinteistöliiton Erkko Räsänen lä-

hetti Jyrängille onnittelukirjeen, jossa hän kuvailee värikkäästi ja selvästi vilpittömän kiittolisena Jyrängin vaikuttavuutta alan aktiivina.

...Olit erään merkittävän järjestöme neuvottelupäivien puheenjohtaja ja teit kokouksellemme esityksen liittojen yhdyntymisestä, joka olennaisesti pani asian kehittelyyn vauhtia sellaisessa tilanteessa, jossa suma seisoi. Jatkovasti ilmaisemalla kantasi liittojen yhtymiseksi sekä tukemalla koko johtamasi yhdistyksen voimalla ajatuksen eteenpäinviemistä, valoit uskoa myös Tuomas-epäilevien piiriin.

Johtaessasi Hyvinkään Seudun Kiinteistöyhdistyksen toimintaa puheenjohtajakaudellasi näin keskustuomiston näkökulmasta katsottuna se on ollut antoisaa aikaa. Koulutus, yhdistyksen tiedotustilaisuudet ja muu toiminta on esimerkiksi kelpaavaa muillekin yhdistyksille. Tieto on kulkenut kaikkiin suuntiin kuten järjestöelämän menestysellinen toiminta vaatii ja kun takana on asiantuntemus ja ammattitaito ja Sinun luontainen ystävällinen ote, josta välillä pilkahtaa huumorin kukka, niin mikäs on olla kun noin nuorekkaana saa täyttää kahdeksan ja nolla.

Vuonna 1988 Helge Tuomainen sai Kiinteistöliiton hopeisen ansiomerkin yhdistyksen tiedotussihteerin tehtävistä.

Loppuvuodesta Pauli Jäntin tilalla toiminnanjohtajana aloitti Arto Vikki. Tilinpäätös osoitti tuona vuonna voittoa 8 933 markkaa, kun useimmiten viivan alla näkyi lähes pyöreä plusmiinusnolla.

IKIMUISTOINEN TALLINNAN REISSU LAMANA ALLA

Vuosi 1989 oli vuosisadan lämpimimpiä, joten kiinteistöjen lämmönkulutus jäi keskimääräistä pienemmäksi. Nelisen vuotta kestänyt kiinteistöjen suotuisa hoitokehitys kuitenkin päättyi, kun yhtiöiden hoito-

kulut kasvoivat inflaatiota vastaavasti. Talonrakennus-toiminta jatkui vilkkaana koko maassa, mutta asuntojen pitkään jatkunut nopea hintakehitys hidastui, luottorahoitus kiristyi ja korot nousivat.

Asuntojen reaaliarvot putosivat, myyntiajat pitenivät ja osa asunnon vaihtajista joutui taloudellisiin ongelmiin. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 1989 alkanut asuntojen hintojen lasku jatkui aina vuoteen 1995 asti ja hinnoista hävisi noin vuosina lähes 40 prosenttia. Vuoden 1989 tasolle palattiin lopulta vasta vuonna 2002. Asuntojen hinnat reagoivat aina herkästi talouden suhdannemuutoksiin. Vuokrat sen sijaan nousivat tasaisesti koko ajan suhdanteista riippumatta. Kun asuntokauppa ei käy, siirtyy kysyntä vuokra-asuntoihin, jolloin vuokrat nousevat.

Vuoden 1989 aikana valmistui ennätysmäärä asuntopoliittisia komitea- ja toimikuntamietintöjä ja muun muassa asuntorahasto päätettiin perustaa. Yhdistyksen tilinpäätös osoitti edellisen ”huippuvuoden” jälkeen alijäämää 13 833,24 markkaa. Tulevia lamavuolia ei kuitenkaan vielä osattu suuremmin pelätä ja osana jäsenkampanjaa järjestettiin muun muassa koulutus- ja tutustumismatka Tallinnaan elokuussa 1989.

Matkalaisille selvitettiin tulevaa kiinteistöverouudistusta ja kuultiin kiinteistövälittäjä Risto Sainion arvioita syksyn asuntokaupasta. Kesän jälkeen asuntojen hinnan lasku hidastuisi ja kauppa elpyisi. Edellä kuvattujen Tilastokeskuksen lukujen valossa Sainion ennuste saattaa nyt herättää pienoista hymähtelyä tyypillisistä myyntimiehen puheista.

Matkaan liittyi sattumalta historiallinen hetki, jota moni matkalla ollut hyvinkäläinen päätyi todistamaan. Tallinnassa oli Molotov-Ribbentrop-sopimuksen 50-vuotispäivän muistolle järjestetty mie-

lenosoitus. Toompean mäellä soivat kirkonkellot, Viron valtiolliset ja poliittiset henkilöt puhuivat ja välillä koko kansa lauloi.

”Ihmiset pitivät toisiaan kädestä, alkoi ketju, joka ulottui kolmeen valtioon. Monella oli tilaisuuteen liittyviä julisteita, pieniä ja suuria surunauhoin reunustettuja Viron lippuja ja palavia kynttilöitä käsissään”, kuvaili toiminnanjohtaja Arto Vikki matkan jälkeen Hyvinkään Uutisille.

KIINTEISTÖLIITOLTA TOIVE YHDISTYMISISTÄ

Vielä 1980- ja 1990-lukujen vaihteessa yhdistys toimi myös työmarkkina-asiamiehenä paikkakunnillaan. Merkittävällä osalla taloyhtiöistä oli tuolloin kiinteistönhoidossa palkattua henkilökuntaa, ja alan työehtosopimusten tulkinnot tuottivat toisinaan ongelmia yksittäisille taloyhtiöille.

Vuosikymmenen lopulla alkoi kiinteistöyhdistysrintamalta kantautua uudelleenjärjestäytymiseen viittaavaa muutosliikkeitä. Kiinteistöliiton suunnitelman mukaan paikallistasolle toivottiin aiempaa suurempia kiinteistöyhdistyksiä. Näin yhdistyksille voitaisiin palata päätoimista henkilökuntaa, joka turvaisi aiempaa paremmat palvelut ja toiminnan tasaisen laadun. Kiinteistöalan jatkuva ammatillistuminen sekä isännöinnissä että kiinteistönhoidossa vaativat myös järjestötoiminnalta yhä enemmän ammattitaitoa.

Vaikka Hyvinkäällä oli hiljattain paiskattu kättä yhteistyön merkiksi sekä Riihimäen että Mäntsälän kanssa, oli paikallisyhdistys edelleen pieni ja toiminta lähes täysin talkootyön varassa. Ei ollut lainkaan poisuljettu ajatus, etteikö toimintaa voisi edelleen tehostaa lyöttäytymällä osaksi suurempaa kokonaisuutta.

Jäsenhankintaa 1980-luvulla

”LIITÄ TALOYHTIÖ JÄSENEKSI, KOE NEW YORKIN IHMEET

Tällä kortilla olen mukana New Yorkin matkan arvonnassa.

☒ **KYLLÄ.** Osallistun arvontaan ja samalla liitän taloyhtiön Kiinteistöyhdistyksen jäseneksi. Postitan liittymislomakkeen tämän arvontakortin mukana.

Aktiivinen jäsenhankinta on kautta yhdistyksen historian ollut kirjattuna jokaiseen toimintasuunnitelmaan. Uusien jäsenten houkuttelemiseksi on tarjottu välillä pienempiä, välillä isompia porkkanoita. Tyypillisiä kylkiäisiä ovat olleet alan tietokirjallisuusteokset. Historian kaikkien aikojen porkkana tarjottiin vuonna 1988 Suomen Kiinteistöliiton ja paikallisten kiinteistöyhdistysten yhteisessä jäsenhankintakampanjassa, jossa palkintona oli todellakin ei enempää eikä vähempää kuin New Yorkin matka.

Äkkiseltään voisi ajatella, että porkkanan – tai tässä tapauksessa ison omenan – mehevyys olisi saanut aikaan ennätyslisen piikin uusien jäsenten tilastoihin. Vaan toisin kävi. Vaikka kampanjaa Hyvinkään Seudun Kiinteistöyhdistyksessäkin pidettiin arkistomateriaalien perusteella esillä varsin aktiivisesti, saatiin sen avulla ainoastaan viisi uutta jäsentä.

Mukana oli kaikkiaan 23 paikallisyhdistystä, joihin kampanja-aikana liittyi yhteensä 155 uutta jäsentä. New Yorkin matkan arvonnassa onni suosi jyvaskyläläistä isännöitsijää Aatos Hongistoa.

Kuusi kampanjaan osallistunutta yhdistystä ei saanut yhtään uutta jäsentä ja yhdeksän yhdistyksen tulokseksi jäi 1–3 liittynyttä jäsentä. Näihin peilaten Hyvinkään Seudun Kiinteistöyhdistyksen kampanjointia ei voi pitää missään tapauksessa epäonnistuneena. Tosin pelkällä talkootyöllä jäsenyyksiä ei hankittu, vaan rahaakin paloi. Yhdistykset maksoivat itse tilaamansa tarjouskansiot sisältöineen (5,58 mk/kpl), postituskulut sekä osoitteistojen hankinnan. Lisäksi yhdistykselle lankesi lasku liittyneille jäsenille lähetetyistä 60 markan arvoisista kirjaketeista sekä noin 20 markan arvoisista Fiskars-tuotteista.

Myös Kiinteistöliitossa oltiin valtakunnan tasolla ilmeisen pettyneitä kampanjan tuloksiin. Paikallisyhdistyksille lähetetyssä kampanja-analyyssissä todettiin, ettei enakkoon asetettuja kapalemääräisiä tavoitteita saavutettu. Kuitenkin osa kampanjaan osallistuneista yhdistyksistä oli liiton mukaan suhteellisen tyytyväisiä jäsenhankinnalla saavutettuun kuutiomäärän lisäykseen.

Vapaamuotoisissa arvioinneissa paikallisyhdistykset kritisoivat kampanjan ajankohtaa, kohderyhmää sekä ennakkovalmistelujen puuttumista. Kampanjamateriaalin suunniteltu postitusaika oli maaliskuuhuhtikuun, mutta osa materiaaleista jäi postitettavaksi toukokuulle.

Kiinteistöliiton määrärahaista kampanjan suunnittelu- ja yleiskuluihin sekä pääpalkinnon hankintaan ja arpajaisveroon käytettiin yhteensä 60 000 markkaa. Yhtä liittynyttä jäsentä kohden laskettuna jäsenhankintakustannukseksi tuli 387 markkaa. Liiton laskelmien mukaan kampanjan aikana liittyneet jäsenet tuottaisivat liitolle vuodesta 1989 alkaen 26 600 markkaa. Investoinnin takaisinmaksuajaksi laskettiin materiaalikustannusten osalta 2,25 vuotta. Laskelmissa ei huomioitu kampanjasta aiheutuneita huomattavia työvoimakustannuksia sekä liitolle että yhdistyksille.

Liitto kuitenkin muistutti, että kampanjamateriaalilla tehtiin yhdistyksiä ja liittoa tunnetuksi noin 9000 taloyhtiössä, jotka eivät vielä olleet jäseniä. Kampanjan toivottiinkin tuottavan uusia jäseniä myös pitkällä aikavälillä.

Kampanjan yhteenvedossa todettiin, että jäsenhankinnassa henkilökohtaisilla kontakteilla on valtavan suuri merkitys. Samaan johtopäätökseen tultiin vuonna 1993, kun Helsinkiläiset Kiinteistöyhdistykset kampanjoivat hieman vastaavaan tapaan 4 000 markan arvoisen matkalahjakortin arvonnalla. Pöytäkirjojen mukaan myös tuon kampanjan tulos oli varsin huono, sillä palautuneita vastauksia tuli vähän.

Tällöin todettiin, että jatkossa jäsenhankinnassa kannattaa panostaa erityisesti henkilökohtaisiin kontakteihin. Samana vuonna marraskuussa järjestetty yhdistys- ja jäsenhankintatilaisuus osoitti tämän todeksi. Tapahtuma toi pienellä vaivalla paikalle noin 20 potentiaalista uutta jäsentä, joille annettiin kahvitauolla henkilökohtaisesti tietoa yhdistyksen palveluista. Panos-tuotos-suhteissa oli huomattavat erot.

Yksittäisten matkojen tai matkalahjakorttien osuvuutta arvontapalkintona voinee myös pohtia. Onko reilua, että voittomatkalle lähtee isännöitsijä, joka on taloyhtiön jäseneksi liittynyt? Olisiko tarkoituksenmukaisempi porkkana ollut jotakin, josta koko taloyhtiö olisi hyötynyt aidosti, jolloin hallituskin olisi ehkä innostunut jäsenyydestä eri tavoin?



POIMINTOJA 1980-LUVUN OIKEUSTAPAUKSISTA

Vuosi 1983:

SIIVOUSFIRMAN VAHAAMASTA
LATTIASTA VAROITUSVELVOLLISUUS
TALOYHTIÖLLÄ

Asunto-osakeyhtiö oli ulkoistanut porrashuoneiden siivouksen siivousfirmalle. Rappukäytävässä kulkenut henkilö liukastui vastavahatulla lattialla ja loukkaantui. Kiistaa tuli siitä, kummalle aiheutuneen vahingon korvaaminen kuului: taloyhtiölle vai siivousfirmalle.

Oikeus katsoi, että teettäessään talossa työtä, josta voi olettaa aiheutuvan vaaraa siellä liikkuville, tulee asunto-osakeyhtiön huolehtia siitä, että tarpeelliset varotoimet tehdään vahinkojen välttämiseksi – myös silloin kun työ teetetään itsenäisellä yrittäjällä. Kun tiedossa oli, että vahattu lattia on erittäin liukas, olisi taloyhtiön tullut huolehtia, että asukkaille ja rappukäytävässä liikkuville ilmoitetaan lattian poikkeuksellisesta liukkaudesta. Oikeus velvoitti yhtiön yhteisvastuullisesti siivousyhtiön kanssa maksamaan loukkaantuneelle vahingonkorvauksen ja oikeudenkäyntikulujen korvauksen.

OIKEUSTAPAUKSEN DIAARINUMERO 1983-II-109

Vuosi 1984:

HUONEISTON HALTIJOIDEN KÄYTTÄMÄ
KUIVAUSTILA KUULUI YHTIÖLLE

Asunto-osakeyhtiö omisti rakennuksesta huonetilan, jonka hallinnasta ei ollut määräystä yhtiöjärjestyksessä. Rakennuspiirustusten mukaan se oli tarkoitettu asukkaiden yhteiseen käyttöön. Kuivaustilana käytössä ollut tila sijaitsi erään huoneiston vieressä, johon yhtiöjärjestyksen mukaan kuului yksi huone ja keittiö. Välittömästi asunto-osayhtiön valmistuttua vuonna 1951 rakennuttaja ja yhtiön perustajaosakas olivat omatoimisesti liittäneet kuivaustilan viereisen huoneiston yhteyteen asuintilaksi. Tila oli jo noin 30 vuoden ajan ollut huoneiston kulloistenkin haltijoiden yksinomaisessa käytössä.

Kuivaustilasta, kuten muistakaan yhteisistä tiloista, ei ollut mainintaa yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestykseen yritettiin myöhemmin saada muutos, jonka perusteella huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet olisivat sisältäneet myös kuivaustilan hallinnan. Osakkeenomistajan vaatimukset eivät saaneet tukea kaupantekohetkellä voimassa olleesta yhtiöjärjestyksestä, jossa tila ei kuulunut osakkaan hallintaan. Tilan hallinta kuului siis edelleen yhtiölle, siitäkin huolimatta, että huoneiston haltija oli sitä käyttänyt, joten osakkeenomistaja hävisi riidan.

OIKEUSTAPAUKSEN DIAARINUMERO 1984-II-208

Vuosi 1985:

SAUNAN SAI RAKENTAA
KYLPUHUONEESEEN

Osakkeenomistajat olivat rakentaneet huoneistonsa kylpyhuoneeseen löylyhuoneen. Tarvittavat vesi- ja sähköjohdot olivat olleet kiinteinä rakenteina valmiina, kun grynderirakentaja oli luovuttanut rakennuksen asunto-osakeyhtiölle. Lämpö- ja kosteuseristykset sekä panelointi oli kuitenkin tehty osakkaiden kustannuksella rakennuksen valmistumisen jälkeen. Taloyhtiön yhtiökokous ei antanut suostumustaan saunan olemassaololle, koska yhtiön kaikki osakkeenomistajat eivät olleet siihen suostuneet. Yhtiön hallitus oli päättänyt, ettei lupaa voitu myöntää ja että kylpyhuone oli saatettava yhtiöjärjestyksen mukaiseen kuntoon. Yhtiökokous oli lisäksi äänestyksen jälkeen päättänyt olla suostumatta siihen, että yhtiön hallitus hakisi rakennusviranomaisten luvan muutostyölle.

Löylyhuoneen rakentamisesta ei aiheutunut vaurioita yhtiön rakennukselle eikä haittaa muille osakkeenomistajille. Osakkaalla oli lain nojalla oikeus myös yhtiön suostumuksetta tehdä kyseinen muutos, mutta viranomaisen sekä hallituksen lupa kuitenkin tarvittiin. Hallituksen tuli ryhtyä toimiin viranomaisluvan hakemiseksi muutoksen hyväksyttään.

Oikeus julisti yhtiökokousten päätökset mitättömiksi niiltä osin kuin niissä oli evätty suostumus löylyhuoneen rakentamiseen ja velvoitti yhtiön hallituksen kolmen kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimasta hakemaan osakkeenomistajien kustannuksella kaupungin rakennuslautakunnalta luvan muutostyöhön.

OIKEUSTAPAUKSEN DIAARINUMERO 1985-II-14

Vuosi 1987:

OSAKKEIDEN LUNASTUSOIKEUDESTA

A oli 15.10.1985 ostanut asunto-osakeyhtiön osakkeita 555 000 markan kauppahinnasta. Summasta 100 00 maksettiin heti ja loput 455 000 jäi maksettavaksi myöhemmin. Loppukauppahinnalle oli sovittu kuuden prosentin korko kaupantekopäivästä maksupäivään. A oli kaupantekopäivänä tehnyt yhtiön hallitukselle yhtiöjärjestyksen mukaisen ilmoituksen saannostaan. Yhtiön osakkaiden lunastusaika päättyi siten 29.10.1985.

B, joka oli yhtiön osakkeenomistaja, oli 23.10.1985 yrittänyt tavoittaa A:ta ja jättänyt tämän sihteerille nimikorttinsa. Seuraavana päivänä B oli tallettanut lunastushintana 555 000 markkaa A:n lukuun Helsingin maistraattiin, josta haastemies oli B:n toimeksiannosta 25.10. ja 28.10.1985 yrittänyt antaa talletuksen A:n tietoon. Tämän jälkeen A oli 29.10.1985 ilmoittanut B:lle olevansa tavattavissa toimistossaan kello 16.00, jolloin haastemies oli antanut A:lle tämän tiedonannon. A oli kieltäytynyt luovuttamasta osakekirjaa B:lle mm. perustellen, että talletettu määrä ei sisältänyt A:n vastuulla olevaa kuuden prosentin korkoa 455 000 markan loppukauppahinnalle.

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeen mukaan oli myymällä luovutettujen osakkeiden lunastushinta ns. sivullisen osakkeista tarjoama hinta. Lunastushintaan ei kuulunut kaupassa maksamatta jääneelle kauppahinnan osalle suoritettavaksi sovittu korko. B oli siis lunastusoikeutensa toteuttaessaan menettänyt lain mukaisesti ja A:n tuli luovuttaa kyseiset osakkeet B:lle. Sekä hovioikeus että Korkein oikeus päätyivät samaan lopputulokseen ja näiden kaikkien oikeusasteiden oikeudenkäyntikulut tulivat A:n korvattavaksi.

OIKEUSTAPAUKSEN DIAARINUMERO 1987/270



1990-LUKU

”Hyvinkään talot ovat teollisen rakentamisen ensimmäisiä koekappaleita. Ne ovat tulleet peruskorjausikään ja jo pelkkä elintason nousukin edellyttäisi laatutason nostamista. Asuntonsa maksaneilla asukkailla on edessään uusi pakkosäästämisen kausi.”

Suomen Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Ukko Laurila



1990-LUKU

RAKENNUSKANTA HUUTAA PERUSKORJAUKSIA

1990-luvulla alkoi pikkuhiljaa kiinteistönhoidon ulkoistaminen ja palvelujen tuottamiseen keskittyvien kiinteistöhuoltoyhtiöiden tulo markkinoille. Huomio kiinnittyi puutteisiin, joita rakentamisaikaisissa talousarvioissa varsin usein oli. Ylläpitokustannukset, jotka saattoivat olla moninkertaiset pelkkiin rakentamiskustannuksiin verrattuna, olivat voineet jäädä täysin budjetoimatta.

Hyvinkää oli tyypillinen esimerkki parin vuosikymmenen takaisesta muuttovoittokunnasta. 1970-luvun alussa rakennetut kerrostalot ja lähiöt olivat odottaneet jo liian pitkään peruskorjaamista. Eräissä yhdistyksen jäsentapahtumassa vierailnut Suomen Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Ukko Laurila totesi, että Hyvinkään talot olivat teollisen rakentamisen ensimmäisiä koe-kappaleita. Jo pelkkä elintason nousu edellyttäisi toimitusjohtajan mukaan niiden saneeraamista. Asuntonsa maksaneilla asukkailla olisi edessään uusi pakkosäästämisen kausi. Pitkäaikaisilta talletustileiltä kahden vuoden kuluttua vapautuvia 65 miljardin markan talletuksia olisi hänen mielestään syytä ohjata rakennuskannan perusparantamiseen. Apu olisi merkittävä, sillä maan koko lähiökannan rakentaminen maksoi 1970-luvulla noin 200 miljardia markkaa.

Vuosikymmenen alun lama oli talousvaikutuksiltaan maamme historian syvimpiä talouskriisejä, jopa

pahempi kuin 1930-luvun lama Suomessa. Vuosilla 1990–1993 oli merkittävä vaikutus koko 1990-luvun Suomen talouteen, erityisesti työllisyyteen, kulttuuriin, politiikkaan ja yleiseen ilmapiiriin. Laman aikana bruttokansantuote laski 13 prosenttiin ja työttömyys nousi 3,5 prosentista 18,9 prosenttiin.

Laman vaikutukset näkyivät väistämättä myös kaikkien kiinteistöyhdistysten toiminnassa.

YHDISTYKSEN MAKSUVALMIUS ALIJÄÄMÄINEN

Vuosi 1990 oli kolmas perättäinen normaalia lämpimämpi vuosi. Silti energian hinnat nousivat: lämmityskustannuksiin tuli vuodessa peräti 15 prosentin korotus. Elokuussa alkanut Persianlahden kriisi heilautteli energian hintaa tuntuvasti. Lämmityspolttoöljyn myyntihintoja nostettiin viisi kertaa ja alennettiin pariin otteeseen. Kiinteistöjen hoitokuluja nostattivat inflaation lisäksi työvoimakustannukset.

Useita vuosia kestänyt kiinteistöjen suotuisa hoitokulukehitys oli vääjäämättä päätymässä. Kunnalliset menot olivat vaarassa nousta enemmän kuin yleinen kustannuskehitys edellytti. Esimerkiksi Hyvinkäällä raaka- ja jäteveden hinta nousi vuodessa yli 30 prosenttia.

Yhdistys otti vahvaksi tavoitteeksi saada kiinteistöasioita median puheenaiheiksi ja yhdistykselle myön-teistä esilläoloa alueen tiedotusvälineissä haastavana

Yhdistyksen 20-vuotisjuhlat

” LUUTA JA LAPIO EIVÄT ENÄÄ RIITÄ

Yhdistyksen 20 vuoden merkkipaalu noteerattiin mukavasti paikallismedioissa. Juhlia vietettiin 22. syyskuuta 1990 ja Hyvinkään Sanomat saapui valokuvaajan kera juhlisiin paikan päälle. Lehtijutun kuvassa poseerasivat yhdistyksen standardin juhlissa saaneet hallituksen jäsenet Vuokko Rautalampi ja Seppo Runsa-mo sekä yhdistyksen työsuhteasiamies Pekka Levänen ja puheenjohtaja Kari Matikainen.

Juttu oli otsikoitu kuten tämä kirjoitus. Kari Matikainen nimittäin painotti jutussa, että luuta- ja lapiolinjan asenteista olisi päästävä jo eroon, sillä taloyhtiöiden hallinnossa tarvitaan ihmisiä, jotka hallitsevat osakkeiden hoidon ja huollon. Taloyhtiöt olivat suuria kokonaisuuksia, joissa pyöri isoja rahoja ja kiinteistöjen huolto oli teknistynyt nopeasti.

Lehti kertoi, että kahdessa vuosikymmenessä yhdistys oli saanut siipiensä suojaan yhdeksän uusmaalaista kuntaa, ja jäseniä sillä oli 277. Päähaastateltavana jutussa oli Matikaisen lisäksi toiminnanjohtaja Arto Vikki.

Vikki ja Matikainen jaksavat moneen kertaan korostaa sitä, kuinka tärkeää on osata laatia talousarvio ja osata ennakoida myös tulevat isommat remonttitarpeet. Miehet eivät anna erityistä kiitosta niille taloyhtiöille, jotka kehuskelevat sillä, ettei joulukuussa tarvitse maksaa lainkaan yhtiövästikettä. [...] Miehet muistuttavat myös siitä raa’asta tosiasiasta, että talot ja huoneistot kuluvat ja kaipaavat remonttia. Matikainen arvelee, että puolen tunnin kierroksella tavallisesta talosta saattaisi löytyä sata korjattavaa kohdetta. Remonttitarpeista pitäisi tehdä kartoitus ja täytyisi selvittää, mikä osuus kustannuksista katetaan lainalla ja mikä omalla pääomalla. Katto- ja ikkunaremonttien ja elementtien saumavuotojen osalta kerrostaloissa voidaan helposti puhua satojen tuhansien markkojen korjauskustannuksista. (Hyvinkään Sanomat 24.9.1990)

Hyvinkään Uutiset julkaisi puolestaan ison jutun yhdistymiseen valmistautuvasta yhdistyksestä otsikolla ”Asukkaita patistetaan valvomaan talon etuja”. Heti ingressissä todettiin ilman turhia juhlallisuuksiin viittavia korulauseita, että hyvät vuodet olivat ohi myös kiinteistöjen taloudenpidossa. Asumiskustannuksia

kohtaan oli kova korotuspaine ja laaja peruskorjausten aalto oli syöksymässä päälle. Kari Matikainen lausui lehdelle, että talojen hallinnoissa oli pidetty päätöksiä, kun vastikkeita oli pidetty alhaalla ja suuria ratkaisuja siirretty eteenpäin. Hän kertoi varoittavana esimerkkinä tapauksesta, jossa isännöitsijä oli sooloillut ohi yhtiöhallituksen ja -kokouksen.

Tuore tapaus oli, kun isännöitsijä oli vaihtamassa paikkakuntaa ja hän ajoi läpi markan pudotuksen yhtiövästikkeen neliöhintaan. Tämä edesauttoi isännöitsijän asunnon myyntiä, mutta taloyhtiö maksaa tänä vuonna todellista hintaa eli 8,50 markan sijasta vastike on 12,60 markkaa neliömetriltä.

Vikki ja Matikainen kiittelivät lehdessä Hyvinkään kiinteistöjen isännöitsijöiden ja huoltomiesten tasoa. Ajanhenkeä kuvaa kuitenkin toteamus tiukasta kilpailusta alalla, joka on tuonut esiin ylilyöntejä. Vikki kertoi esimerkin toimistolla vierailleesta alan henkilöstä, joka halusi korjata 40 prosenttia liian alakanttiin tekemäänsä tarjousta. Kilpailun huumassa mies oli luvannut 5 000 markan työn 3 000 markalla.

Jutussa käsiteltiin myös kiinteistöyhdistyskentällä odotettavissa olevia yhdistymisiä. Lehti kirjoitti, että Kiinteistöliiton kartalla Uusimaa on toiminnallisesti yllättävän valjua aluetta, josta Hyvinkää nousee edukseen esille.

Liiton tavoite on yhdistää heikoimpia ja hiljaisempia yhdistyksiä toisiinsa tai vahvempiinsa. Uudellamaalla tämä merkitsee läänin yhdistysten kokoamista yhteen ja Helsingin erikseen tai koko läänin yhdistystoiminnan keskittämistä Helsinkiin. Painoarvotamme olemme vahvasti ehdolla uusmaalaisten yhdistysten pääpaikaksi. Läänin kaikkien yhdistysten keskittäminen Helsinkiin ei kuitenkaan veisi alan palveluja eli toimistoa pois Hyvinkäältä. Pääkaupungissa olisi tuolloin vain hallinnollinen puoli ja painatuspalvelut, lohduttavat Vikki ja Matikainen.

Aivan näin eivät suunnitelmat lopulta kuitenkaan edenneet, vaikkakin 1990-luvun alkupuolella aloitettiin keskitettyjen palveluiden tarjoaminen Uudeltamaalta. Yhdistys säilyi silti vahvasti itsenäisenä.



aikoina. Lausuntoja kiinteistöalaaan liittyvistä asioista annettiin paikallisille viranomaisille sekä näiden pyynnöstä että oma-aloitteisesti.

Jäsenhankintaankin päätettiin taas laittaa uusia paukkuja. Mukaan pääsi kampanja-aikana ilman liittymismaksua ja isännöitsijätoimistot otettiin mukaan jäsenhankintaan. Henkilö, joka ohjasi yhdistykseen useamman kuin yhden jäsenen, palkittiin.

HYVINKÄÄ VIIMEIN OSAKSI UUSIMAATA

1990-luvun alkua yhdistyksen sisällä värittivät keskustelut yhdistyksen mahdollisesta liittymisestä osaksi nykyistä Kiinteistöliitto Uusimaata*. Asiaa harkittiin tarkoin monelta kantilta – faktaperusteiden rinnalla taisivat painaa myös jonkin verran puhtaasti tunnepuolen seikat. Paikkakunnalla itsenäisenä näkyminen koettiin erittäin tärkeäksi, joten vuonna 1991 hallitus päätti täysin yksimielisesti, että palvelupiste tulisi säilymään Hyvinkäällä ja se tuli kirjata myös yhteistyösopimukseen. Kyseessä oli siis yhteistoiminnan käynnistämisestä ja palvelujen keskittämisestä osana Uusimaata. Yhdistys tulisi toimimaan jatkossakin juridisesti omana itsenään eikä sitä lakkautettaisi.

Yhdistyksen aktiivit olivat aivan ensimmäisiä vuosia lukuun ottamatta toimineet ilman palkkioita yhdistyksen hyväksi. Vuonna 1991 kulurakenne muuttui merkittävästi, kun lokakuusta lähtien toiminnanjohtajalle päätettiin alkaa maksaa kuukausittaista korvausta 4 200 markkaa. Vuokra rasitti yhdistystä 500 markalla ja lisäksi maksettiin toimistokorvausta isännöintitoimistolle 3 150 markkaa kuukaudessa.

Taloudenpito ei tainnut kuulua toiminnanjohtajan suurimpiin vahvuuksiin, sillä yhtälö todistettiin nopeasti kestävämmäksi ja lisäksi osa taloudellisis-

ta velvoitteista hoitui hieman toisella kädellä. Joulukuussa 1991 tehdyn maksuvalmiusselvityksen mukaan maksattomista laskuista oli muodostunut tilivelkaa yhdistykselle 49 821,10 markkaa. Kiinteistöviestin ilmoitustuloilla (28 600 markkaa) taloutta saatiin hieman tasapainotettua, mutta tilikauden alijäämä (26 000 markkaa) jäi lopulta kuitattavaksi vuoden 1992 jäsenmaksuista Uudellemaalle.

LEVEÄMMIN HARTIOIN TALOUSSOTKIJEN KIMPPUUN

Alkuvuodelta 1992 ei pöytäkirjoja löydy lainkaan, mikä vahvistaa epäilystä siitä, että kaikki ei noina vuosina mennyt aivan niin kuin olisi pitänyt. Toiminnanjohtaja Arto Vikki siirtyi syksyllä muihin tehtäviin ja hänen paikalleen houkuteltiin asianajaja Erkki Pusaa, jolla oli pitkäaikainen kokemus asunto- ja kiinteistöyhtiöiden oikeudellisten asioiden hoitamisesta. Pusa ei kuitenkaan pitänyt itseään toivotun kaltaisena yhdistysaktiivina, mutta aloitti omalla mukavuusalueellaan eli uutena asiamiehenä syyskuussa 1992 antaen jäsenille puhelinneuvontaa päivittäin. Paikallisen puhelinpalvelun lisäksi jäsenten käytössä oli Uudenmaan puhelinneuvonta.

Vetovastuun yhdistyksestä otti seuraavaksi Uusimaan toiminnanjohtaja Juhani Reen, joka alkoi setviä myös yhdistyksen taloutta. Marraskuussa 1992 pidetyssä hallituksen kokouksessa hän kertoi, että edellinen toiminnanjohtaja oli ostanut yhdistyksen lukuun ilman oikeuksia kiinteistöalan tuotteita niin sanottuun välitysmyyntiin, kun ne olisi sopimuksen mukaan tulut tilata toiminnanjohtajan oman yrityksen lukuun. Yhdistyksen taloutta rasitti myös Riihimäen Kirjapainon velkoma 12 600 markan lasku Kiinteistöviestin numerosta 1/92, vaikka lehden kustantaminen oli ollut

yksin toiminnanjohtajan ja hänen yrityksensä asiana. Koneita ja kalustoa oli myyty yritykselle 6 000 markan edestä, mutta suoritusta ei yhdistyksen tilillä näkynyt.

Hallitus päätti antaa Reenille valtuudet hoitaa asia parhaaksi katsomallaan tavalla kuitenkin niin, että jos asia vaatisi rikosoikeudellisia toimenpiteitä, hallitus käsitelisi asiaa uudelleen.

Uusimaa maksoi loppuvuodesta 32 000 markan edestä Hyvinkään Seudun Kiinteistöyhdistyksen maksamatta jääneitä laskuja. Tässä kohtaa varmasti viimeinenkin yhdistymistä mahdollisesti vastustanut käänsi takkinsa: ilman leveämpiä hartioita olisi yhdistyksen tarina voinut saada talousvaikeuksiensa myötä ikävän lopun 1990-luvulla.

Taloussotkuja setvittiin lopulta vuosikausia jopa oikeudessa asti ja jonkinlaiseen järjestykseen ne saatiinkin, mutta paljon saatiin oppia yhdistyksen talousasioiden hoitoon niin sanotusti kantapään kautta.

VUOKRARASTEJA, HÄÄTÖJÄ, VASTUUNPAKOILUA

Huoneenvuokralakiin oli helmikuussa 1992 tullut merkittävä muutos, kun asuinhuoneistojen vuokrasopimukset vapautuivat vuokrasääntelystä. Yhdistys antoi ohjeita niistä muuttujista, joihin vuokranantajan kannattaisi sitoa vuokran määrä. Vuokrasääntelyn purku alkoi edistää toimivien vuokra-asuntomarkkinoiden kehittymistä.

Laman myötä jatkuvasti lisääntyneet vuokra- ja vastikerästit työllistivät vuokranantajia ja taloyhtiöiden isännöitsijöitä erittäin paljon. Neuvontaan tuli jatkuvasti kyselyjä perintäkeinoista, hallintaanottomenettelyistä ja häädöistä, joita jouduttiin tekemään runsaasti.

Samaan aikaan keskuslämmitystalojen lämpöverkostutukkeumista muodostui monille taloille hankala on-

gelma. Isännöitsijöiltä tuli paljon kyselyjä mahdollisista korjaustavoista ja siitä, kuka on vastuussa näistä virheistä.

Rakennusalan heikoista suhdanteista johtuen perustajarakentajat kieltäytyivät usein niin sanotun 10-vuotisivastuunsa mukaisista korjaustoimenpiteistä. Yhdistyksen neuvonta auttoi taloyhtiöitä määrittelemään virheiden laatua. Tarvittaessa toimittiin taloyhtiön ja rakentajan välisissä neuvotteluissa asiantuntijana.

NEUVONTALINJAT KUUMINA MUUTOSTEN EDESSÄ

Kiinteistöala koki lamavuosina suuria muutoksia. Yleinen taloudellinen tilanne heijastui alalle monin eri tavoin. Eniten vaikeuksia oli liikekiinteistöjen omistajilla. Korkea korkotaso, toimitilojen tyhjentäminen, vähäiset uudet vuokrasopimukset ja vuokralaisten vaatimukset vuokrien alentamisesta heikensivät alan kannattavuutta.

Asuntokiinteistöjen ongelmana olivat jo aiemmin mainitut lisääntyneet vuokra- ja vastikerästit. Samaan aikaan saatettiin voimaan kiinteistövero, joka nosti esimerkiksi asumiskustannuksia keskimäärin kymmenellä prosentilla vuodessa.

Kiinteistöverolain lisäksi voimaan tuli asunto-osakeyhtiölainsäädännön kokonaisuudistus ja vuokrasääntelyn purkaminen uusista sopimuksista. Yhdistys keskittyi edunvalvontaan ja jäsenpalveluiden tehostamiseen toiminta-alueella.

Lokakuussa 1992 yhdistys oli antanut lausunnon kuntien kaavailemien kiinteistöveroprosenttien nostosta ja lupasi edelleen vaikuttaa kuntien luottamuselimiin, jotta kiinteistöverot eivät pääsisi karkaamaan käsistä. Yhdistys oli laskenut, että esimerkiksi Riihimäellä uuden veron tuotto tulisi olemaan

Yhdistys osaksi Uusimaata

99 AMMATTIMAISEMPAA OTETTA YHTEISTOIMINNALLA

Vuonna 1992 saatiin vihdoinkin päätökseen Hyvinkään Seudun Kiinteistöyhdistyksen ja Helsingin Asuntoyhtiöiden Yhdistyksen (sittemmin Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys ja lopulta Kiinteistöliitto Uusimaa) välillä.

Jo lokakuussa 1990 laaditussa muistiossa oli nostettu yhteistoiminnan perusteiksi seuraavia faktoja:

Hyvinkään Seudun Kiinteistöyhdistyksen toiminta perustuu osa-aikaisen toiminnanjohtajan lisäksi puhtaaseen talkootoimintaan. Tämä ei pitkällä tähtäimellä välttämättä turvaa palvelujen ja niiden laadun kehittämistä ja toisaalta riittävää aktiivisuutta jäsenhankinnassa. Ottaen huomioon Hyvinkään Seudun Kiinteistöyhdistyksen suppeahkon jäsenpotentiaalin toiminta-alueellaan, yhdistyksellä ei ole mahdollisuuksia toiminnan selvästi aktivoituessaan palkata päätoimista työntekijää jäseniä palvelemaan.

Muistiossa todettiin, että sulautuminen isompaan yhdistykseen edellyttäisi Hyvinkään yhdistyksen lakkauttamista. Toisena vaihtoehtona mainittiin toiminnan ”siirtämisestä” Helsinkiin niin, että Hyvinkään yhdistys jäisi yhdistysrekisteriin ja jäsenet siirtyisivät päätöksen jälkeen omalla suostumuksellaan Helsingin Asuntoyhtiöiden Yhdistykseen. Erityisesti edunvalvonnan kannalta alueellista toimintaa pidettiin tärkeänä, joten Hyvinkään seudulle perustettaisiin toimikunta, jonka sihteerinä toimisi Hyvinkään alueen asiamies.

Näistä pohdintoista alkoivat keskustelut sopivan yhteistyömallin löytämiseksi. Jokaisessa aihetta käsitelleessä kokouksessa hallitus oli yksimielinen siitä, ettei Hyvinkään yhdistyksen lakkauttaminen olisi vaihtoehto. Samalla kuitenkin tunnustettiin yhdistyksen käytössä olevien resurssien niukkuus.

Arkistomapiesta löytyy myös Hyvinkään oma elokuussa 1990 laatima muistio yhdistyksen vallitsevasta tilanteesta. Se päättyy lyhyeen ja ytimekkääseen yhteenvetoon. Tj:n lausunto: taloudellinen tilanne ”kädestä suuhun”, näillä resursseilla ei tule mitään.

Kun päätös sitten hallituksen kokouksessa 16. tammikuuta 1992 nuijittiin läpi, korosti Helsingissä toimintaa johtanut Juhani

Reen, että kyseessä ei ollut virallinen fuusio, koska yhdistyslaki ei tunne sulautumista.

Hyvinkään yhdistys jäi toimimaan omana yhdistyksenä ja jäsenet pysyivät yhdistyksessä, mutta aivan kuten muutaman muunkin paikallisyhdistyksen kanssa oli sovittu, Helsinki hoitaisi koko yhdistystoiminnan käytännössä. Helsinki keräisi jäsenmaksut Hyvinkään puolesta niin sanottuna yhteistoimintamaksuna ja hoitaisi näin myös kaikki toiminnasta aiheutuvat kustannukset. Taloudenpito ja hallinnollinen työ helpottuisi Hyvinkään päässä huomattavasti, kun omaa kirjanpitoa ei enää tarvitsisi tehdä. Helsinki esittäisi Hyvinkään varoista ja niiden käytöstä hallituksen laatiman tilinpäätöksen ja samassa yhteydessä esittäisiin Helsingin päässä valmisteltu toimintakertomus. (Tämä käytäntö muuttui sittemmin.)

Hyvinkään jäsenet saivat jatkossa jäsentiedotteet Helsingistä. Niihin laadittaisiin oma Hyvinkään seudun liite vähintään kerran vuodessa. Tarjolla olisi noin viisi kertaa vuodessa jäsentilaisuuksia ajankohtaisista aiheista ja ainakin kerran vuodessa kohdennettaisiin oma tilaisuus myös Hyvinkäälle. Suomen Kiinteistölehti tulisi jokaiselle jäsenelle ilman lisämaksua. Neuvontapalvelut laajenivat heti. Erityispalveluna sopimukseen oli kirjattu Hyvinkään seudun kunnallisen kiinteistöpolitiikan seuraaminen ja yhteydenpito alueen viranomaisiin sekä jäsenhankinnan tehostaminen alueella.

Toiminnan kannalta pidettiin kuitenkin erittäin tärkeänä, että Hyvinkäällä olisi käytännön paikallisväriä, joten paikallisen yhdistysasiamiehen tehtävistä ei haluttu luopua. Yhdistyksen palvelupisteenä Hyvinkäällä säilyisi totuttuun tapaan isännöitsijä Arto Vikin toimisto Kauppalankadulla.

Samassa hallituksen kokouksessa, jossa edellisen syyskokouksen hyväksymä yhteistoimintasopimus vahvistettiin, tehtiin myös puheenjohtajavaihdos. Yhdistyksen pitkäaikainen puheenjohtaja toimitusjohtaja Kari Matikainen luopui puheenjohtajuudesta, mutta päätti jatkaa hallituksessa. Uudeksi puheenjohtajaksi valittiin Pentti Silvennoinen. Tämä kapulanvaihto ikään kuin sinetöi symbolisesti uuden ajan alun Hyvinkään Seudun Kiinteistöyhdistyksessä.

15 miljoonaa markkaa, mikä oli 3,8 kertaa enemmän kuin vanhojen korvattavien verojen (katumaksu, harkintaverot, asuntotulovero ja manttaalimaksu) tuotto. Korotus merkitsi taloyhtiöille 1–3 ylimääräistä yhtiövastiketta vuodessa.

TALOYHTIÖIDEN BUDJETINTEKO HAASTEITA TÄYNNÄ

Riihimäellä järjestetyssä talousarvioillalla esiteltiin vuodelle 1993 yhdeksänsivuinen budjetoitiohje, jossa kiinteistöveron lisäksi neuvottiin huomioimaan myös muun muassa sähkö- ja haittaverot energiakustannuksissa, nousevat työvoimakulut sekä markan kelluminen rakennusurakoissa.

Suomen markka oli laskettu kellumaan 8. syyskuuta 1992 tehdyllä valtioneuvoston päätöksellä. Kellunta oli aiheuttanut tulkintavaikeuksia muun muassa rakennusurakkasopimuksissa erityisesti silloin, jos urakoitsija joutui tuomaan tarvikkeita ulkomailta.

Myös asuntokauppalain uudistaminen, huoneenvuokralain muutokset, rakennus- ja kaavoituslain säädäntö edellyttivät edunvalvonta- ja neuvontaponnistuksia. Paikallisen neuvontapalvelun lisäksi käytettävissä oleva Uusimaan seitsemän hengen ammattilaisjoukko osoitti tarpeellisuutensa.

Tutkimuspuolella paikallinen mielenkiinto kohdistui muun muassa liiketilojen vuokraseurantaan ja kiinteistöverouudistuksen vaikutuksiin. Liiton ja kiinteistöyhdistysten uudistunut jäsenrekisteriohjelma palveli entistä monipuolisemmin yhdistyksiä ja jäsenkiinteistöjä.

Jäsentiedotteita lähti vuosittain noin kymmenisen kappaletta Uudeltamaalta, ja yhdistyksen toi-

minta-alueita koskeva liite sujautettiin aina mukaan, kun tarvetta oli.

KIINTEISTÖVERO KURIIN VAIKKA VÄKISIN

Kiinteistövero tuli ensimmäisen kerran perittäväksi vuonna 1993. Koska kiinteistöveron sai kukin kunta itse päättää, toi lakiuudistus yhdistykselle melkoisen paikallisen edunvalvontatehtävän. Ennen veroprosenttien määräämistä yhdistys tekikin laskelmia veroprosenttien tasoista sekä Hyvinkäällä että Riihimäellä ottaen huomioon, että uudistuksen yhteydessä kunnilta jäivät pois tietyt maksut, kuten katumaksut, kiinteistöjen harkintaverot, asuntotulon verot sekä manttaalimaksut. Kaikki ne tulisi korvaantua uudella verolla.

Kuntien taloudellinen tilanne johti kuitenkin siihen, että uusi vero hyödynnettiin heti ensimmäisenä vuonna siten, että kiinteistöjen verorasitus kasvoi uudistuksen yhteydessä pois jääneisiin veroihin ja maksuihin nähden noin 2,5-kertaisesti. Lähes poikkeuksetta kuntien virkamiehet olivat budjetoineet vieläkin korkeampia veroprosentteja, mutta luottamusmiessittelyssä niitä saatiin jonkin verran laskettua. Yhdistyksen merkitys kiinteistöveron vaikutusten selvittämisessä päätäjille ja julkiselle sanalle oli ratkaiseva. Hyvänä esimerkkinä tästä yhdistyksen laatima mielipidekirjoitus Hyvinkään Sanomiin lokakuussa 1992 otsikolla ”Onko kiinteistöveron kolminkertaistaminen armeliasta?”

Tämän lehden pääkirjoituksessa 24.10.1992 otettiin varsin ansiokkaasti kantaa kaikkien hyvinkääläisten taloutta ensi vuonna rasittavaan kiinteistöveroon. Jotta kaupungin tavoitteet tulisi kaikille täysin selviksi, vaatii pääkirjoitus muutaman täydentävän kommentin.

Hyvinkään ”armeliailla” prosenteilla kerätään vuonna 1993 kymmenen miljoonaa markkaa enemmän veroa kiinteistöiltä ja niiden käyttäjiltä kuin vuonna 1992. Hyvinkään kaavailema asuinrakennusten veroprosentti 0,15 on muihin kuntiin verrattuna varsin kohtuullinen, mutta tonteille ja muille kuin asuinrakennuksille suunniteltu veroprosentti 0,6 nostaa kokonaisrasituksen kohtuuttomalle tasolle.

Hyvinkään kaupungin tulisikin käyttää verotusoikeuttaan maltillisemmin ja verrata kiinteistöveron vaikutusta korvautuviin veroihin eikä muiden kuntien niin ikään kohtuutoman korkeaan kiinteistöverotasoon. Hyvinkäälläkin ns. armeliaisuus loppuu lyhyeen. Kiinteistöveroon kaavaillaan roimaa tasokorotusta jo vuodelle 1994.

ALV-LAKI PAINEISTAA PIKAISTA REMONTINTIA

Uutena lama-ajan ilmiönä vuonna 1993 nousi vahvasti esiin velkasaneerauslainsäädännön vaikutukset vuokrien ja vastikkeiden perintään sekä liikehuoneistojen vuokra-alennusvaatimukset ja niiden käsittely asunto-oikeuksissa.

Samana vuonna kiinteistöjen omistajia alkoi toden teolla kiinnostaa kesällä 1994 voimaan tuleva arvonlisäverolaki. Kiinteistönhallinta- ja rakentamispalvelut joutuivat muiden palveluiden tavoin alv-verotuksen piiriin ja veron kustannusvaikutukset olivat merkittävät. Jäseniä kehoitettiin suorittamaan suuremmat korjaustoimenpiteet jo toimintavuonna, sillä seuraavana vuonna alv-laki tulisi nostamaan korjauskustannuksia keskimäärin noin 12 prosenttia.

Asunto-osakeyhtiöille suunnatusta korjausavustuksesta tuli vuoden 1993 lopulla teknistä neuvontaa työllistävin asia. Ympäristöministeriön myöntämää avustusta kohtaan ei vielä alkuvuodesta ollut juu-

rikaan mielenkiintoa. Korjausavustuksella taloyhtiö pystyi kattamaan noin kymmenen prosenttia kokonaiskustannuksista. Sitä myönnettiin vähintään kahden asunnon asunto-osakeyhtiölle asuinrakennuksen kunnan kannalta keskeiseen korjausrakentamiseen. Myös kuntoarviointiin oli mahdollista saada avustusta kolme markkaa asuinneliömetriä kohden.

HYVINKÄÄLLÄ KÄYTTÄMÄTTOMIÄ KORJAUSAVUSTUKSIA...

Marraskuussa yhdistys järjesti Hyvinkäällä perusrannuksiin myönnettävistä lainoista ja avustuksista neuvontatilaisuuden, joka veti ennätysmäärän osallistujia: pitkälti toistasataa isännöitsijää ja kiinteistöasioista kiinnostunutta. Hyvinkää oli saanut kulu-neelle vuodelle korjausmäärärahaa 900 000 markkaa, josta oli marraskuuhun mennessä jaettu vain noin 350 000 markkaa yhteensä 37 taloyhtiölle.

Tilaisuudessa puhunut Riihimäen kaupungin korjausneuvoja Risto Lahdensalo kertoi, että Riihimäen vuoden potista oli jäljellä enää rippeet. Suosioon oli epäilemättä vaikuttanut korjausneuvojan tarjoama apu muun muassa paperisodan kanssa. Hyvinkäällä ei korjausneuvojaa ollut ja Hyvinkään Sanomien (5.11.1993) mukaan kaupungin vaisua tiedottamista asiasta sekä poisjäämistä koulutustilaisuudesta – kutsusta huolimatta – hämmästeltiinkin avoimesti tilaisuudessa.

Teknisissä ongelmissa neuvojen antaminen vaati myös käyntejä paikan päällä kiinteistöissä. Valtaosa tarkastuksista koski kosteusvaurioita. Asuntojen pesuhuonetilojen lattiavuotoja esiintyi kaiken ikäisissä taloissa. Nuorissa taloissa tekninen neuvonta toimi asiantuntijana urakoitsijalle kohdistettujen vaatimus-

ten esittämiseksi. Vanhoissa taloissa asiantuntijaa tarvittiin selvittämään yhtiön ja osakkaan välisiä korjausvastuita ja antamaan ohjeita oikeista korjaustavoista.

Talon ikkunoiden uusimistarpeet ja julkisivurap-
pausten kuntoarviot olivat myös pinnalla. Pahimmissa kiistoissa esiinnyttiin oikeudessa taloyhtiön kutsumana todistajana.

Uudeksi neuvontaa työllistäväksi ongelma-alueeksi nousivat vuonna 1994 homeen ja sieni-itiöiden esiintyminen taloissa. Monissa hometapauksissa oli hyvin vaikea vetää rajaa sille, johtuiko homehtuminen rakenneviasta vai asukkaan ”vääristä” asumistavoista. Näihin kysymyksiin isännöitsijät kaipasivat lisää tietoa sekä keinoja homeen hävittämiseksi. Uusissa taloissa paljastui rakentajien tekemiä laiminlyöntejä vesi- ja kosteuseristeissä ja vanhoissa taloissa ilmeni osakkaiden tekemissä muutostöissä selkeää ammattitaidon puutetta.

... JOTKA SITTEMMIN LOPPUIVAT KESKEN

Yhdistys oli poliittisten päättäjien puheisiin luottaen jakanut jäsenkenttään tietoa, että kaikki asianmukaiset korjaushankkeet tulisivat saamaan avustusrahan. Vuoden 1994 lopulla kiinteistöt hakivat kuitenkin korjausavustuksia niin innokkaasti, että myönnettävää määrärahaa jäi uupumaan yli 100 miljoonaa markkaa. Moni taloyhtiö odotti turhaan kunnan ilmoitusta myönteisestä avustuspäätöksestä. Kun tieto rahojen loppumisesta levisi kiinteistöihin, alkoi myös neuvontapuhelimiin tulla äkäisiä kyselyjä siitä, milloin avustusten myöntäminen taas jatkuisi.

Keväällä tasavaltaan nimitetty uusi hallitus paikkasi myöhemmin kesällä lisäbudjetilla avustusrahavajeen ja kaikki hakijat saivat lopulta haluamansa avustuspäätöksen. Huolimatta avustusrahanjaossa tapahtu-

neesta viiveestä, kesällä 1995 oli runsaasti käynnissä muun muassa julkisivu- ja parvekeremontteja.

Betonielementtitalojen ”paikkaamisessa” oli korjaussuunnittelijoilla keskinäisiä näkemyseroja oikeista työtavoista. Neuvonta joutuikin vastailemaan lukuisiin isännöitsijöiden kyselyihin siitä, miksi eri taloissa käytetään toisistaan poikkeavia korjaustapoja.

Vuokrasääntelystä vapautuminen toukokuussa 1995 oli kiinteistöyhdistysten kannalta tärkeä saavutus. Ja jälleen oli neuvonnalle kysyntää. Monet taloyhtiöt ja vuokranantajat halusivat tietää, kuinka uudet lait vaikuttivat vanhoihin sopimuksiin ja mitä uusissa sopimuksissa oli mahdollista sopia. Sähkömarkkinoiden vapautuminen asetti uusia vaatimuksia energialaitosten hinnoittelulle ja mittaustekniikalle. Näiden asioiden selvittelytyötä tehtiin aktiivisesti.

Myös poikkitieteellistä selvittelyä vaativa ongelma nimeltä *home* teetti edelleen runsaasti kysymyksiä yhdistyksen lakineuvontaan. Teknisten ja lääketieteellisten näkökulmien lisäksi haluttiin selvittää, kenelle kuului homevaurioiden korjausvastuu sekä mahdollisten terveys- ja muiden haittojen korvausvastuu.

Huhtikuussa 1995 yhdistys järjesti Hotelli Rantasipi Sveitsissä kaikille avoimen homeklinikan, jonka paneelikeskustelussa kuultiin Allergia- ja astmaliiton, Hyvinkään kaupungin ja kiinteistöyhdistyksen asiantuntijoita.

POSTILLE NUHTELUT KADONNEISTA AVAIMISTA

Vuoden 1997 arkistomapista löytyy jälleen pieni yksittäinen, mutta merkittävä asiakirja, joka kertoo jotain oleellista yhdistyksen olemassaolon tärkeydestä. Yhdistys on moittinut Riihimäen postia käytössä olleiden, talojen ulko-oviin sopivien avainten pää-

tymisestä varkaiden käsiin. Varkaus sinällään ei toki ollut postin vika, mutta yhdistyksen tietojen mukaan avaimia oli säilytetty erittäin epäluotettavalla tavalla ja vielä tunnistettavasti osoitteiden kera merkittyinä.

...Tämä johtaa luonnollisesti lukituksen uudelleenjärjestelyihin taloissa. Pidämme selvänä, että posti korvaa välittömät kustannukset tai itse kustannuksellaan järjestää tarvittavat lukitusmuutokset. [...] Mikäli menettely jatkuu, jäsenemme tulevat jatkossa esittämään todellisiin ja tarpeellisiin kustannuksiin perustuvat vahingonkorvausvaatimuksen Riihimäen postille. Tällaisia ovat esimerkiksi tiedottamiskustannukset, vartiointikustannukset ym.

Joskus yhdistyksen riveistä älähtäminen vain on tehokkaampaa kuin yksittäisen taloyhtiön reklamointi.

TALOYHTIÖN TOIMITUSJOHTAJA VALITTAVA HUOLELLA

Uusimaan toiminnanjohtaja Ari Kanerva kiteytti vuoden 1998 toimintakertomuksessa erinomaisesti yhdistyksen roolia ja merkitystä kiittäen samalla motivoitunutta henkilökuntaa ja aktiivista jäsenistöä:

Isännöitsijä on taloyhtiön toimitusjohtaja. Ei ole yhdentekevää, mitä kriteereitä taloyhtiö käyttää toimitusjohtajaa valitessaan. Isännöitsijän tehtävänä on vastata asumispalveluita tuottavan yhtiön kannattavasta toiminnasta sekä tänään ja huomenna. Ajatellaanpa, että jokainen taloyhtiön osakas maksaisi esimerkiksi 100 000 markkaa taloyhtiön hallitukselle omaisuudenhoito-yhtiön hoitoon. Mitä vaatimuksia hallitus asettaisi salkunvartijalle? Millä perusteilla luottohenkilö valittaisiin?

Hallitus päättää jäsentensä ja muiden osakkaiden puolesta, kenen hoitoon osakesalkku annetaan. Isännöitsijää valittaessa ei puhuta enää pikkurahoista. Asunto-osake on usein yksityishenkilön arvokkain sijoitus. Jokaisen ta-

loxyhtiön tulisi laatia kiinteistönpidon strategia, johon kirjattaisiin perusvalinnat asumisviihtyvyyden ja omistuksen arvon säilyttämiseksi. Strategia antaa suuntaviivat yksittäisiä päätöksiä varten.

Hyvinkään Seudun Kiinteistöyhdistys ry palvelee asumiin ja omistamiseen liittyvissä asioissa. Tehtävänä on luoda jäsenillemme mahdollisimman suotuisat lähtökohdat asukasviihtyvyyden lisäämiseen ja asunto-osakkeiden arvon säilyttämiseen. Palvelupakettimme auttaa ja tukee taloyhtiön päivittäistä toimintaa ja vastauksia löytyy myös erikoiskysymyksiin.

Kanerva kuvaa toimintakertomuksessa yhdistyksen roolia myös ”kiinteistöalan tuntosarviksi”. Kuvaus oli niin osuva, että se päättyi osaksi tämän historiikin nimeä. Yhdistys on taloyhtiön edunvalvoja, olipa kyseessä perusparannus, asumiskustannukset tai asukkaiden turvallisuus. Taloyhtiön turvaverkkona yhdistys tarjoaa myös ulospääsyä lakipykälien hämmästyttävästä labyrinthista. Onko uusi omistaja, myyjä vai taloyhtiö velvollinen korjaamaan huoneistossa ilmenevät viat? Ovatko isännöitsijätodistuksen tai muulla tavalla yhtiön edustajien antamat yhtiön remontti-, laina- ja muut tiedot riittäviä ja oikeita? Uusi asuntokauppalaki oli nostanut muun muassa näitä kysymyksiä taloyhtiöiden pohdittaviksi.

HYVINKÄÄ UUTEEN NOUSUUN

Vuonna 1998 Uusimaa laati oman toimintastrategian vuoteen 2005. Yksi osa-alue oli yhdistyksen tunnettuuden nostaminen ja sitä kautta jäsenmäärien kasvattaminen erityisesti Helsingin ulkopuolisella toiminta-alueella.

Tämän tavoitteen saavuttamiseksi yhdistyksen palveluksessa aloitti vuoden 1999 alussa aluepäällikkö-

nä KTM Marika Hakala (sittemmin Sipilä). Hänen tehtävikseen määriteltiin markkinoinnin ja viestinnän kokonaissuunnittelu sekä Helsingin ulkopuolisen alueen jäsenhankinta. Hakala korvamerkittiin toimimaan erityisesti myös Hyvinkään yhdistyksen kontaktihenkilönä.

Hakala esittäytyi hallitukselle helmikuussa 1999 Ravintola Harlekiinissa kertoen muun muassa suunnitelmistaan julkaista paikallisessa ilmaisjakelulehdessä omaa Kiinteistövinkki-palsta. Ehdotus otettiin heti myönteisesti vastaan. Palsta alkoi pian ilmestyä keran kuussa Hyvinkään Viikkouutisissa ja Riihimäen Viikkouutisissa. Moni on vuosien varrella kiitellyt palstan kansantajuista otetta ja käytännönläheisiä teemoja, ja kysymyksiä palstalle on tullut toisinaan myös lehden lukijoilta.

Tästä voidaan katsoa alkaneen tulevan toiminnanjohtajan Marika Sipilän aktiivinen aikakausi yhdistyksessä, joka historiikin julkaisuhetkellä syksyllä 2020 on edelleen käynnissä.

Vaasan Kiinteistöyhdistyksen ensimmäisenä päätoimisena toiminnanjohtajana Marika Hakala oli saanut suuria aikaan. Kun sitten Uudenmaan toiminnanjohtaja tarjosi töitä markkinointitehtävien lisäksi kahden pienen paikallisyhdistyksen aluepäällikkönä, ei hän kauaa miettinyt, vaan otti haasteen mielellään vastaan. Hän toi mukanaan muutamia länsirannikolla hyväksi havaittuja käytäntöjä, yhtenä Kiinteistöviesti-lehden, josta alkoi nopeasti tulla runsaasti positiivista palautetta. Hallitus otti tarmokkaan Hakalan avosylin vastaan ja antoi hänelle melko vapaat kädet yhdistyksen kehittämiseen omalla tavallaan.

Vuonna 1999 vaihtui myös yhdistyksen palvelut tuottaneen Uudenmaan henkilökunnassa vetovas-

tuu, kun lokakuussa uutena toiminnanjohtajana Ari Kanervan tilalla aloitti Stefan Johansson.

JÄSENMAARA NOUSUUN LASKEVAN TRENDIN JÄLKEEN

Johansson kuvasi toiminnanjohtajan katsauksessa kiinteistöalan itsetunnon olleen vuosituhannen viimeisenä vuotena selkeästi nousussa. Sen tehtävä palveluyhteiskunnassa, ja näin ollen myös työllisyyden ja hyvinvoinnin ylläpitämisessä, oli Johanssonin mukaan kirkastumassa:

Moderni asunto-osakkeen omistaja on valveutunut. Hän tietää, että hänen osakkuutensa ”kova” osa, omaisuuden arvo, ja ”pehmeä” osa, viihtyminen, ovat saman mitalin kaksi puolta. Tämä ei tosin vielä ole kaikkialla taannut oman yhtiön asioiden tehokasta ja pitkäjänteistä hoitoa. Tässä yhdistyksellämme on tärkeä työsarka. Asumiseen panostaminen kannattaa aina!

Valittu kasvuhakuinen strategia Uudellamaalla tuotti heti alusta asti tulosta, sillä vuonna 1999 myös Hyvinkään Seudun Kiinteistöyhdistyksen jäsenmäärä saatiin huomattavaan 12 prosentin nousuun edellisvuosien laskevan trendin sijaan.

Yhteistyössä Pirkanmaan kiinteistöyhdistyksen kanssa solmitun sähkön puitesopimuksen toivottiin edelleen vilkastuttavan jäsenhankintaa. Johanssonin mukaan puitesopimus oli oiva esimerkki toimintastrategiasta: *helpotamme ja annamme mahdollisuuksia, emme pakota.*





POIMINTOJA 1990-LUVUN OIKEUSTAPAUKSISTA

Vuosi 1994:

HUONEISTON HALLINTAANOTTOA
 MOITITTIIN LIIAN MYÖHÄÄN

Yhtiökokouksen päätös ottaa A:n huoneisto yhtiön hallintaan huoneistossa vietetyn häiritsevän elämän vuoksi oli tehty ja annettu A:lle tiedoksi.A oli moittinut yhtiökokouksen päätös-
 tä vetoamalla siihen, että rikkomuksen oikaisu olisi tapahtunut
 ennen yhtiökokousta hänelle annetun varoituksen johdosta.

Vaikka A:n moitekanne perustui huoneiston hallintaan
 ottamisen edellytysten puuttumiseen rikkomuksen oikaisun
 johdosta, on se nostettava 30 päivän määräajan sisällä.A oli
 siis nostanut kanteen liian myöhään.

OIKEUSTAPAUKSEN DIAARINUMERO 1994:103

Vuosi 1997:

KAATUMINEN TALON EDESSÄ OLI
 TALOYHTIÖN VASTUULLA

Asunto-osakeyhtiön omistaman talon katolta oli auringon
 lämmön vaikutuksesta valunut syöksytorvea pitkin jalkakäy-
 tävälle vettä, joka oli pakkassäässä jäänytynyt.A oli yöllä noin
 kello 1 liukastunut jäätyneessä kohdassa ja loukkaantunut.
 A syytti B:tä eli asunto-osakeyhtiön isännöitsijää järjestys-
 sääntörikkomuksesta ja ruumiinvamman tuottamuksesta.
 B:n ei ollut näytetty syyllistyneen rikos- tai vahingonkor-
 vausvastuun perustavaan laiminlyöntiin liukkauden torjun-
 nassa, joten syyte vahingonkorvausvaatimuksineen hylättiin.

Syöksytorvesta valuvan sulaveden jäätyminen pakkasyö-
 nä jalkakäytävälle ei ollut ennalta arvaamatonta.Asunto-osa-
 keyhtiö ei ollut näyttänyt, että liukastumista estävän hiekan
 pysyminen jalkakäytävällä olisi vallinneissa olosuhteissa ollut
 mahdotonta.Aluetta, joka oli jäätynyt, ei ollut rajattu puomein
 tai osoitettu muulla varoitusmerkillä.Tämän vuoksi yhtiö oli
 vastuussa A:lle aiheutuneesta vahingosta.

OIKEUSTAPAUKSEN DIAARINUMERO 1997:151

Vuosi 1997:

TALOYHTIÖN VIIVYTTELY
 SAUNANRAKENNUSLUVASSA
 EI OLLUT TUOMITTAVAA

Osakkeenomistaja A oli suunnitellut rakentavansa saunan hal-
 litsemaansa huoneistoon ja solminut osakkeiden myynnistä
 esisopimuksen, joka sen ehtojen mukaan purkautuisi, ellei
 A saisi saunalle yhtiön suostumusta määräaikaan mennessä.

Kun näin ei ollut tapahtunut, esisopimus oli purkautunut.
 Saatuaan ilmoituksen A:n rakennushankkeesta, yhtiö ei ol-
 lut kohtuullisessa ajassa määritellyt, mitä selvitystä se kat-
 soi tarvitsevana voidakseen ottaa kantaa siihen, saattoiko
 muutostyö aiheuttaa vahinkoa rakennukselle.Viivyttestään
 huolimatta yhtiö ei ollut osakkeenomistajalle korvausvelvol-
 linen osakkaalle syntyneestä taloudellisesta tappiosta, koska
 se ei ollut ollut tietoinen sopimuksesta. Osakas veloitettiin
 korvaamaan yhtiön oikeudenkäyntikulut.

OIKEUSTAPAUKSEN DIAARINUMERO 1997:3

Vuosi 1998:

TEHOKKAAMMAN ILMANVAIHDON
 KUSTANNUKSET KUULUIVAT
 TALOYHTIÖLLE

Huoneisto, jonka yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus
 oli liikehuoneisto, oli aikanaan suunniteltu kahvilakäyttöön.
 Siksi siihen oli asennettu muita talon huoneistoja tehok-
 kaampi ilmanvaihtojärjestelmä. Huoneistossa ei ollut toimi-
 nut kahvilaa tai ravintolaa ennen kuin osakkeenomistajan A
 vuokralainen aloitti siinä pelisali- ja baaritoiminnan. Kahvi-
 la- tai ravintolatoiminnan harjoittaminen edellytti silloisten
 rakentamismääräysten mukaan tehokkaampaa ilmanvaihtoa
 kuin rakennuksen valmistuessa oli vaadittu.

Yhtiö on velvollinen pitämään kunnossa muun muassa
 sellaiset ilmanvaihtojohdot ja -kanavat, jotka on asennettu
 samantaisina rakennuksen huoneistoihin ja normaaliva-
 rusteiden kunnossapitovastuu kuuluu asunto-osakeyhtiölle.
 Jos käyttötarkoitus joidenkin huoneistojen osalta edellyttää
 tehokkaampaa ilmanvaihtojärjestelmää kuin muiden huo-
 neistojen osalta, kysymys ei ole erikoisvarusteista. Kun yh-
 tiöjärjestyksestä ei ilmennyt muunlaista vastuunjakoa, kuului
 kunnossapito asunto-osakeyhtiölle.

Vastuu kustannuksista, jotka aiheutuivat ilmanvaihdon uu-
 simisesta, kuului asunto-osakeyhtiölle eikä osakkaalle. Huo-
 neiston äänieristyksessä ei ollut suoranaisia rakenteellisia
 vikoja ja sen parantamista koskevan vaatimuksen hyväksy-
 miselle ei ollut perusteita.

Asunto-osakeyhtiö oli toimittanut hovioikeuteen Suomen
 Kiinteistöliitto ry:n lisälausunnon siitä, mitä sen antamassa
 lausunnossa tarkoitettiin huoneiston aikaisemmalla käytöl-
 lä. Hovioikeus ei olisi saanut jättää lausuntoa huomioon ot-
 tamatta. Korkein oikeus otti kyseisen lausunnon huomioon,
 mutta se ei muuttanut itse tuomiota.

OIKEUSTAPAUKSEN DIAARINUMERO 1998:105

2000-LUKU

”Asioista pitää puhua avoimesti, että ihmiset uskaltavat vielä toimia yhtiöiden hallituksissa. Virheelliset uskomukset voivat olla syvässä. Kiinteistöyhdistyksellä on merkittävä rooli oikean tiedon jakamisessa. Jatkossa meidän on aktivoiduttava ja lähdettävä mukaan koulutuksiin. Vaikka meillä jäsenyyttä kierrätetään, ei tieto koskaan hukkaan mene.”

*Kimmo Makkonen ja Jouko Leppänen
As Oy Vehmaspiha, yhdistyksen 500. jäsen*



2000-LUKU

TUTTUJA ASIOITA UUDELLA TOIMINTATAVALLA

Uusi vuosituhat alkoi huojentuneiden huokausten kera. Maailmanloppua ei ollut tullut ja tietojärjestelmätkin olivat kestäneet milleniumin. Vuosituhannen vaihtumisen oli pelätty vaikuttavan laajalti muun muassa kiinteistöautomaatiikkaan. Tulevaan oli selvästi osattu varautua aktiivisen ja seikkaperäisen tiedottamisen ansiosta.

Taloyhtiöissä ei kuitenkaan voitu jäädä pitkiksi ajoiksi huokailemaan, sillä 2000-luku toi uusia vaatimuksia ja hoidettavia asioita toinen toisensa perään. Piti laatia pelastussuunnitelmaa, energiatodistusta, varautua analogisten tv-lähetysten päättymiseen, kehittää jätehuoltoa, laatia elinkaaritodistusta sekä suunnitella ja toteuttaa korjaustöitä. Asuinkerrostalojen korjausvelka vastasi 2000-luvun alkupuolella useiden vuosien uustuotannon arvoa. Kiinteistöyhdistyksen tärkeäksi tehtäväksi muodostuikin korjaussuunnittelussa tukeminen ja auttaminen. Aktiivisia asukkaita kutsuttiin purkamaan remonttipommia.

Hyvinkäällä iloittiin uusien vaatimusten äärellä virkistyneestä yhdistystoiminnasta uuden aktiivin vaihtuessa nyt samalla innolla ja antaumuksella kuin perustajajäsenet 1970-luvulla. Marika Sipilä (entinen Hakala) oli Ruotsista takaisin Suomeen muutettuaan

vuonna 1995 herättänyt jo yhden uinuvan kiinteistöyhdistyksen henkiin. Jo ensimmäisen Hyvinkäällä vaikutetun toimintavuoden jälkeen merkit olivat ilmassa, että myös tämä paikallisyhdistys oli saanut pitkään kaivatun positiivisen tuulahduksen toimintaansa.

JÄÄHYVÄISET RUPATELUKAHVIKOKOUKSILLE

Marika Sipilä oli pannut merkille, että osa aktiivisista yhdistysihmisistä oli aktiivisia lähinnä mukavien rupattelussa ja kahittelussa. Muutaman hallituksen kokouksen jälkeen hän pyysi jokaista tarkemmin pohtimaan, mitä on vuosien varrella yhdistykselle antanut ja mitä mahdollisesti haluaisi seuraavaksi yhteisen hyvän eteen tehdä, jotta yhdistyksen toiminta kehittyisi yhteisesti toivottuun suuntaan.

Seuraavassa vuosikokouksessa pari jäsentä jäi pois – ilmeisesti tultuaan pohdinnan jälkeen siihen lopputulokseen, ettei heillä oikeastaan ollut enää uutta annettavaa yhdistykselle. Sipilä toivoi alusta asti aktiivista panosta myös muilta.

Hallitukseen saatiinkin tässä kohtaa hieman aktivoivaa vaihtuvuutta ja työ vuorovaikutuksellisen puheenjohtajan Hannu Niemenojan kanssa oli hedelmällistä. Sipilä olisi mielellään organisoinut teke-

Yhdistyksen 30-vuotisjuhlalat

” KIINTEISTÖALA SITOO KIINNOSTUNEET LOPPUKSI

Yhdistyksen 30-vuotista taivalta juhlistettiin kiinteistöillan merkeissä 17. lokakuuta 2000 Suomen Rautatiemuseolla Hyvinkäällä. Museon sijaintipaikka on kulttuurihistoriallisesti ainutlaatuinen Hanko–Hyvinkää-rautatien asema- ja varikkoalue, joka on rakennettu 1870-luvun alussa. Alun perin yksityinen rautatie yhdisti Hangon sataman niin Helsinkiin kuin Pietariinkin. Alueen alkuperäisistä rakennuksista näyttelytiloina toimivat asema, veturitalli ja kasarmi. Alueen rakennukset peruskorjattiin Liikenneministeriön ja VR:n avustuksen turvin 1990-luvulla.

Juhlissa olivat kutsuttuina jäsentäilyhtiöiden hallitusten lisäksi muun muassa Hyvinkään kaupunginjohtaja Tauno Kirves sekä Suomen Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Ukko Laurila.

Ukko Laurila puhui juhlassa kiinteistöjen roolista kansantaloudessa ja puheenjohtaja Pentti Silvennoinen veti yhteen yhdistyksen kuluneita vuosikymmeniä. Juhlan integroituminen osaksi kiinteistöiltaa vaikutti olennaisesti illanvieton sisältöön: asiaa oli enemmän kuin viihdettä. Yhdistyksen asiamies, varatuomari Erkki Pusa tarjoili muun muassa puolentoista tunnin tuhdin paketin aiheesta Neuvottelutaito – osaatko neuvotella oikein?

Kuohuvaiset tervetuliaismaljat, Hyvinkään kaupungin tervehdyksen tuoneen kaupunginjohtajan läsnäolo, juhlava buffet sekä asiaankuuluvat huomionosoitukset erottivat kuitenkin juhlaillan tavallisesta kiinteistöillasta.

Pyöreät vuodet huomioitiin myös pienimuotoisesti yhdistyksen syyskokouksen yhteydessä 30. marraskuuta Hyvinkään seurakuntakeskuksen kokoussalissa. Tarjolla oli kakkukahvit ja kokoukseen osallistuneille jaettiin yhdistysaktiivi Hannu Niemenojan kolmesivuinen historiikkiyhteenvedo kuluneista vuosikymmenistä.

Tässä tiivistelmä Niemenojan tekstistä:

Kuten aina, tuntuu 30 vuotta pitkältä ajalta, kun sitä ajattelee eteenpäin, mutta hämmästyttävän lyhyeltä jälkikäteen. Tämän taipaleen on Hyvinkään Seudun Kiinteistöyhdistys ry nyt elänyt eli alamme lähestyä aikuisikää. Vuosien varrella ovat monet henkilöt antaneet työpanoksensa yhteisen asian ja yhteisen yhdistyksen hyväksi. Vaikka aktiivisia ihmisiä löytyy toki joka alalta, tuntuu kuitenkin, että kiinteistöala erityisesti sitoo aiheesta kiinnostuneet pitkäksi aikaa – jopa loppuiksi. Tämä on nähtävissä myös meidän yhdistyksemme osalta; monet henkilöt ovat tehneet ja tekevät edelleen pitkää työurpeamaa kaikille meille tärkeän asian – asumisen – puolesta.

Koulutus, tiedotus ja neuvonta ovat olleet ohjelmassa koko ajan. Nämä ovatkin ne peruspilarit, joiden varaan yhdistyksen toiminta on tarkoitettukin rakentaa. Toiminta on toki muuttunut vuosien mittaan vastaamaan kulloisiakin olosuhteita ja vaatimuksia. Edellä mainittujen lisäksi yhdistyksen toimintaan on kuulunut edunvalvonta kiinteistöasioissa. Merkittävimmistä asioissa (esim. lainsäädäntöön ja sen muutoksiin liittyvät asiat) näkyvä toiminta on tapahtunut kattojärjestömme Suomen Kiinteistöliitto ry:n kautta. Moniin merkittäviin asioihin on saatu parannusta vuosien varrella niin paikallistasolla kuin valtakunnallisestikin.

Viime vuosikymmenen muutoksista huolimatta yhdistyksemme on edelleen itsenäinen, alueellinen kiinteistöyhdistys, jolla on hyvät toimintaedellytykset jatkossakin. Sen takuuna ovat sekä yhteistoimintasopimuksemme että jäsenistömme usko aktiivisuuden merkityksestä kiinteistöasioissa.

Tähän asti olemme selviytyneet hyvin. Toivottavasti seuraavatkin vuosikymmenet ovat sekä koko kiinteistösektorille että erityisesti omalle yhdistyksellemme vieläkin suotuisampia.

mistä erilaisten työryhmien ja valmistelevien elinten avulla, koska hän koki, että näin vastuita olisi saatu jaettua selkeästi useamman ihmisen kesken, mutta hallitus oli sitä mieltä, että ne toisivat vain lisää hallintoportaita ja konstikkuutta. Tekemisen mallia lähdettiin siis rakentamaan mahdollisimman matalalla hierarkialla.

Sipilä koki olevansa vahvasti toiminnan nainen, joka halusi tehdä asiat omalla tavallaan, ei niin kuin aina oli tehty. Vaasassa aikaan saadusta aktivointityöstä oli tullut hyvää palautetta liittotasolta asti, joten hän luotti vahvasti samankaltaisen tekemisen kantavan. Sipilä halusi kuitenkin tutustua ensin huolella kenttään ja sen ihmisiin voidakseen edistää juuri tämän paikallisyhdistyksen asiaa parhaalla mahdollisella tavalla.

NAISIA UUDEN VUOSITUHANNEN HALLITUKSEEN

Tavoitteekseen Sipilä linjasi jäsenmäärän tasaisen kasvattamisen lisäksi näkyvyyden ja uskottavuuden. Esimerkiksi vakiopalstat paikallislehdistä olivat hänen mielestään hyvä osoitus siitä, että yhdistys toimii alueella aktiivisena ja reagoi ajan henkeen.

Kun Sipilä tuli yhdistykseen, ei sen hallituksessa ollut yhtään naista. Tuula Isotalo oli ensimmäinen nainen hallituksessa pitkään aikaan ja tätä Sipilä pitää yhtenä tärkeänä saavutuksenaan. Yhdestä kolmeen naista per hallitus olisi hänen mielestään ideaali, sillä naisnäkökulma toi aina uusia puolia toimintaan, vaikkei pukisikaan feministin viittaa yleen. Saman huomion oli tehnyt muun muassa Viljo Jyräki jo yhdistyksen alkuaikoina.

Epävakaammat suhdanteet antoivat keväällä 2001 aihetta ennustaa, että jäsenmäärä voisi kääntyä las-

kuun. Näin ei kuitenkaan tapahtunut, vaan määrätietoinen jäsenhankintatyö tuotti tulosta. Tieto hyödyllisistä ja asiantuntevista neuvontapalveluista oli saavuttanut uusia potentiaalisia jäseniä ja herättänyt kiinnostusta. Myös keväällä 2001 toteutettu jäsen-tyytyväisyyskysely antoi rohkaisevaa palautetta yhdistykselle. Vuosituhannen alussa asumiseen liittyvät terveysnäkökohdat sekä taloyhtiöiden tietoverkkoihin ja tv-lähetysten digitalisointiin liittyvät asiat olivat vahvasti esillä.

JUKOLAN-HÄMEEN KIINTEISTÖYHDISTYS?

Uudelle vuosituhannelle siirryttäessä virisi myös keskustelu yhdistyksen nimestä. Asia ei suinkaan ollut vähäpätöinen, sillä juuri nimi joko vahvistaa tai heikentää samaistumispintaa: kuuluuko meidän taloyhtiömme juuri tämän yhdistyksen toiminta-alueeseen ja onko taloyhtiömme sille aidosti tärkeä?

Hyvinkään Seudun Kiinteistöyhdistys korostaa luonnollisesti Hyvinkäätä. Oliko oikein, että jo 1980-luvun lopulta mukana ollut Riihimäki kuitattiin edelleen nimessä osana Hyvinkään seutua Mäntsälän tavoin? Yhdistyksen syyskokouksessa 2001 annettiin hallitukselle evästystä asian tarkemman miettimiseen. Vaihtoehdoiksi tarjottiin muun muassa nimeä Jukolan-Hämeen Kiinteistöyhdistys sekä Hyvinkää-Riihimäki-nimiparia hyödyntävä nimeämistapa.

Pitkään hauduteltu nimenmuutos vietiin lopulta läpi vuoden 2002 syyskokouksessa. Vielä maaliskuussa 2001 hallituksen kokouksen pöytäkirjoissa kulki nimiehdotus Hyvinkään-Mäntsälän-Riihimäen Kiinteistöyhdistys. Edelleen käytössä olevas-

sa yhdistyksen nimessä Riihimäki tulee kuitenkin ennen Mäntsälää eli kunnat laitettiin lopulta kokojärjestykseen.

Nimenmuutoksen myötä tarpeelliseksi tuli tarkastella yhdistyksen sääntöjä tarkemminkin, sillä säännöt pitäisi joka tapauksessa kirjoittaa uusiksi uudella yhdistysnimellä. Päivitystarpeita löytyikin – lukuisia pienempiä hienosäätöjä, mutta myös muutama isompi uusi linjaus. Syyskokouksessa 2002 päätettiin, että yhdistys siirtyy yhteen keväisin pidettävään vuosikokoukseen kahden sijasta. Näin myös hallituksen jäsenten toimikausi sidottaisiin vuosikokoukseen eikä kalenterivuoteen. Hallituksen jäsenten lukumäärä oli aiemmin ollut kymmenen. Sääntömuutoksen jälkeen lukumäärä porrastettiin 6–10 jäseneseen. Uudet säännöt rekisteröitiin maaliskuussa 2003.

Vaikka Riihimäki pääsi nimeen ennen Mäntsälää, myös mäntsäläisten hyväksi tehtiin kuitenkin pontevasti töitä koko ajan. Tästä yhtenä esimerkkinä Marika Sipilän ehdotuksen pohjalta saatu Kiinteistövinkki-palstan julkaisulupaus kerran kuukaudessa myös Mäntsälän Uutisissa.

KUKA MAKSA KOSTUNEEN SUIHKUNURKAN?

Kosteusmittauksia suorittavilla yrityksillä riitti vuosituhannen alussa kiireitä ja mittaajien laatimien raporttien toimenpide-ehdotuksista käytiin taloyhtiöiden sisällä vilkasta keskustelua. Taloyhtiön hallinnon käsitys kostuneen suihkunurkan korjaustarpeiden laajuudesta poikkesi usein osakkaan vaatimasta kylpyhuoneen kunnostusurakasta. Näkemyserojen selvityspyynnöt saivat yhdistyksen puhelinneuvonnan langat kuumiksi. Uudellemaalle palkattiin jo aiem-

man rakennusinsinöörin lisäksi oma LVI-insinööri näitä nimenomaisia asioita hoitamaan.

Teknisen neuvonnan puolella tarkasteltiin mittaus-tuloksiin perustuvaa todellista kuivatus- ja kunnostustarvetta. Kosteusmittaajien perustiedot eri-ikäisten talojen rakenteista ja lvi-tekniikasta olivat usein puutteellisia, mikä saattoi johtaa virhearviointeihin. Tapauksissa, joissa tekninen neuvonta oli tullut kuvioon mukaan ennen purkutöiden alkua, voitiin korjaukset rajata tarkemmin ja näin säästää taloyhtiön varoja. Yhdistyksen jäsenyyttä kiitteli tässä kohdalla moni taloyhtiö.

Kosteusvauriokorjaukset oli yleensä pakko teettää laskutyönä, mutta kustannusten suuruuden arviointi oli vaikeaa. Korjausliikkeiden hyvä työtilanne näkyi nopeasti nousseissa laskutushinnoissa herättäen isännöitsijöissä ihmetystä. Yhdistyksen neuvonta saapui usein avuksi, jotta laskutuksia saatiin kohtuullistettua.

Yhdistyksen neuvontainsinöörit ja lakimiehet huomasivat toimivansa usein tuomareina jakamassa korjauskustannusosuuksia taloyhtiön ja osakkaan kesken. Aina yhteisymmärrystä ei asiantuntijalausunnoista huolimatta löytynyt, vaan riita siirtyi käräjäoikeuteen. Todistajana esiintyminen oikeudessa kuului yhä useammin teknisen neuvonnan rutiineihin.

ELINKAARIAJATELUSTA AJAN TRENDI

Kesäkuussa 2001 voimaan astunut asuntoyhtiölain muutos teetti töitä erityisesti valmisteluvaiheessa sekä välittömästi voimaan tultuaan. Taloyhtiöiden suunnitelmallisuutta ja huolellisuutta kilpailuttamistilanteissa ja urakoiden läpiviennissä korostettiin uudella tavalla. Yksinomaan huoneistojen asumistasoa kohottavasta perusparannuksesta ja uudistuksesta voitiin

nyt päättää yhtiökokouksessa samoilla edellytyksillä kuin muistakin perusparannuksista.

Elinkaariajattelusta tuli kiinteistökäsitteistön uusi trenditermi. Julkinen valta otti sen johtotähdekseen niin lainsäädännössä kuin rahanjaossa. Huoltokirjoja alettiin vaatia entistä tarkemmin, käytettäviä materiaaleja ja niiden kiertokulkua valvottiin tarkoin ja alalla työskentelevien pätevyysvaatimukset tarkistettiin. Markkinoille tuli yhä useampia palveluntuottajia, jotka lupasivat hoitaa kiinteistön kaikki asiat koko sen elinkaaren ajan samasta puhelinnumerosta.

Elinkaariajattelu tuki erinomaisesti yhdistyksen agenda, sillä pitkäjänteisyys ja kokonaisvaltaisuus olivat aina olleet sen toiminnan tavaramerkkejä. Asunto-osakeyhtiö on kuitenkin aina itsenäinen oikeushenkilö, joka päättää omista asioistaan eikä eturistiriitoja voida sulkea pois sopimusteitse. Tämä koski kaikenkokoisia ja -ikäisiä taloyhtiöitä. Ongelmia esiintyi valitettavan paljon myös uusissa kohteissa. Kiinteistöyhdistyksen jäsenyys nousi tärkeäksi osaksi yhtiön elinkaarta ongelmatilanteiden ratkojana sekä niiden ehkäisijänä.

Yhdistyksen asioista vuodesta 1999 alkaen vastuun kantanut aluepäällikkö Marika Sipilä jäi äitiyslomalle syksyllä 2002. Sijaista ei palkattu vaan aluepäällikön tehtäviä hoiti sopimuksen mukaisesti Mäntsälän OP-Kiinteistökeskus ja siellä työskentelevä, yhdistyksessä pitkään vaikuttanut puheenjohtaja Hannu Niemenoja. Sipilä palasi takaisin aluepäälliköksi elokuussa 2003.

Syyskuussa 2002 järjestettiin Hyvinkään Allergia- ja astmayhdistyksen kanssa sisäilmaseminaari. Samana vuonna toteutettiin myös valtakunnallinen ympäristöministeriön ja sosiaali- ja terveysministeriön rahoittama Sisäilma 2002 -kampanja, joka tar-

josi erinomaiset mahdollisuudet korostaa jäsenille ja tiedotusvälineille suunnitelmallisen korjaustoiminnan merkitystä niin terveydelliseltä kuin taloudelliselta kannalta.

Vuoden 2002 alussa puhelinneuvontaa kuormitti poikkeuksellisen paljon myös euroon siirtymiseen liittyvät konkreettiset ongelmat.

VA'ANTO'A RIIHIMAESTA' ERIKOISENA SÄÄVUONNA

Vuosi 2002 oli poikkeuksellinen säävuosi. Keskitalveen osui helmikuun ensimmäiselle päivälle, jolloin runsaslumisen pakkaspyryn jälkeen saman vuorokauden sisällä alkoi vesisade. Umpijäissä olleet räystäskourut padottivat vedet vesikattojen liitosrakteiden yläpuolelle ja sieltä sisälle asuntoihin asti. Neuvontainsinöörit yhdessä isännöitsijöiden kanssa miettivät kuivaustarpeita ja korjauskeinoja vastaavanlaisten tulvien ehkäisemiseksi.

Kesä taas oli Etelä-Suomessa sateisin vuosikymmeniin. Rakennusten perustus- ja sokkelirakenteet saivat kohonneista pohjavesistä ja runsaista pintavesistä epätavallisen pitkäkestoisien vesirasituksen. Niistä seuranneita ongelmia esiintyi varsinkin matalaperusteisissa ja kellarillisissa pientaloissa. Kesä osoitti, että vähäisempikin rakennusvaiheen laiminlyönti salli rakenteen perusteellisen vettymisen. Kerrostaloissa sateet haittasivat julkisivu- ja parvekekunnostuksia.

Tänä erikoisena säävuonna alkoi Hämeenlinnan suunnasta kuulua soraääniä naapuriyhdistysten maantieteellisistä rajoista. Hämeenlinnassa oltiin sitä mieltä, että Riihimäen olisi luontevampaa kuulua Hämeenlinnaan kuin Hyvinkäälle. Yhdistyksen hallitus linjasi yksimielisesti olevansa eri mieltä. Yhteistyö Hämeen-

linnan suuntaan on kuitenkin aina ollut sopuisaa ja tästä todisteena esimerkiksi koulutustarjonnasta on vinkattu yli yhdistysrajojen.

HISSIPROJEKTIT KÄYNTIIN HYVINKÄÄLLÄ

Yhdistys oli 2000-luvun alussa aktiivisesti mukana työryhmässä, jonka tarkoituksena oli edistää hissien rakentamista vanhoihin kerrostaloihin. Valtiosa Suomen asuinkerrostalokannasta oli rakennettu 1960–1980-luvuilla. Tällöin rakennettiin suurelta osin hissiton 3–5-kerroksinen asuinkerrostalokanta, jota myös Hyvinkäällä, Riihimäellä ja Mäntsälässä on runsaasti.

Hissirakentamisesta ei noina vuosina ollut erillisiä määräyksiä, joten hissi oli asuinrakennuksen vapaaehtoinen lisävaruste. Vuonna 1994 voimaan tullut G1 rakentamismääräyskokoelma määräsi ensimmäistä kertaa hissien rakentamisesta uudistuotannon osalta. Sen mukaan kerrostalossa, jossa käynti asuinhuoneistoihin on neljännessä tai sitä ylemmässä kerroksessa, porrasyhteys asuinhuoneistoihin on varustettava pyörätuolin käyttäjälle soveltuvalla hissillä. Vasta vuonna 2005 rakentamismääräystä uudistettiin siten, että vähintään kolmikerroksiset uudet asuinkerrostalot tuli varustaa hissillä.

Hyvinkäällä käynnistettiin työryhmän aloitteesta tavoitteellinen hissiprojekti, joka kuitenkin hautautui joksikin aikaa muiden kiireiden alle. Vuonna 2004 projekti käynnistettiin uudella innolla ja leveämmin hartioin isossa seminaarissa. Mukana oli edustajia Techvillasta, Kone Oyj:stä, Vaje ry:stä, aluepelastuslaitokselta, Helsingin kaupungin hissiprojektista sekä Hyvinkään Kiinteistöjenhoito Oy:stä, joka

isännöi muun muassa kaupungin vuokra-asuntoja. Yhdistystä edustivat Marika Sipilä ja Markku Pajala.

Seminaarin tavoitteena oli kirkastaa suunnitelma siitä, miten hissien rakentamista Hyvinkäällä voitiin tukea ja kehittää. Valtakunnan ainoa kokopäiväinen hissiasiamies Erkki Holappa kertoi Helsingin hissihankekokeimuksista. Oleellista oli tiedottaminen, eri hankkeissa avustaminen ja mahdollisten porkkanoiden jakaminen, jotta hissihankkeet saataisiin käyntiin.

ALAKERRAN ASUKKAAT NUIVIA HISSIREMONTEILLE

Hissin rakentaminen kiinteistöön, johon sitä ei oltu alun perin suunniteltu, ei ollut aivan ongelmatonta. Porraskäytävän leveys toi usein omat rakennustekniset haasteensa, mutta myös kustannusten jakaminen osakkeenomistajien kesken aiheutti runsaasti keskusteluja. Ennen asunto-osakeyhtiölain muutosta eli vuotta 2001 perusparannuksia voitiin tehdä jakamalla kustannukset niiden osakkaiden kesken, jotka halusivat hankkeeseen osallistua. Lainmuutoksen jälkeen yhtiökokouksen enemmistö päätöksellä voitiin kattaa muun muassa perusparannuksista ja uudistuksista aiheutuvat kulut yhtiövastikkeista. Edellytyksenä kuitenkin oli, että hanke vastasi ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia eikä yksittäisen osakkeenomistajan maksuvelvollisuus saanut muodostua kohtuuttoman ankaraksi.

Hisseihin liittyvä päätöksenteko oli usein ongelmallista, sillä hanke ei hyödyttänyt kaikkia osakkeenomistajia tasapuolisesti. Myynnin hetkellä hissittömän talon yläkerrosten asunnot olivat huippukiinteistövälittäjällekin haastavia kohteita, kun taas alimman kerroksen asuntojen myyntiä hissien puute ei juuri-

kaan jarruttanut. Maksurasituksen kohtuullisuuteen tuli siis kiinnittää erityistä huomiota. Rahoituksen osalta pohdittiin usein erilaisia jyvityksiä kerroksittain. Tilannetta helpotti valtion myöntämä avustus hissien rakentamiseen. Avustuksen suuruus oli peräti 50 prosenttia kokonaiskustannuksista. Yhteiskunnan tuki oli niin merkittävä, että taloyhtiöitä koitettiin kaikin keinoin kannustaa hissihankkeisiin, joissa hyvä etukäteissuunnittelu ja erilaisten vaihtoehtojen kar-toitus olivat asioita, joita ei voinut liikaa korostaa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen vuonna 2008 julkaiseman Asuinkerrostalojen hissittö-myys -raportin mukaan maakunnista lukumääräisesti eniten hissejä puuttui juuri Uudeltamaalta. Vuoden 2006 tilastoissa Hyvinkään 422 kerrostalosta 54 prosenttia oli hissittömiä, joten kaikenlainen tuki ja kannustus tuli todellakin tarpeen.

KUNTAKOHTAISIA EROJA YHTENAISESSA YHDISTYKSESSÄ

Taloyhtiöiden vanhat turvallisuussuunnitelmat tuli päivittää uuden pelastuslain mukaiseksi pelastussuunnitelmaksi vuoden 2005 alkuun mennessä. Todellisuudessa vain ani harva taloyhtiö pysyi aikataulussa, joten muistuttelu yhdistyksen taholta tuli tarpeeseen. Samaan aikaan uudet jätehuoltomääräykset tekivät jo tuloaan.

Vuoden 2006 alussa piti taloyhtiöissä jälleen palata biojätteen erilliskeräykseen muutaman vuoden pusilajittelukokeilun jälkeen. Kukin kunta laati uudet kunnalliset jätehuoltomääräyksensä, joten myös yhdistyksen toiminta-alueella nähtiin pieniä linjauseroja. Hyvinkäällä ja Riihimäellä biojäte piti lajitella vähintään kymmenen huoneiston kiinteistöissä, kun taas

Mäntsälässä raja meni jo viidessä huoneistossa. Keräys-kartonkiastiat tulivat pakolliseksi kaikkiin vähintään kymmenen asuinhuoneistoa käsittäviin kiinteistöihin.

MYÖS MÄNTSÄLÄSTÄ RADANVARSIKUNTA

Vuonna 2006 koko valtakunnan huomio kääntyi hetkeksi Mäntsälään, kun Kerava–Lahti-oikoradan avajaisten myötä Mäntsälästä tuli aito radanvarsi-kunta Hyvinkään ja Riihimäen tapaan. Tapahtuma oli oikeutetusti myös Kiinteistöviestin 2/2006 suurin uutinen. Pääkirjoituksessa yhdistyksen puheenjohtaja Hannu Niemenoja toivoi Mäntsälälle kaikkea hyvää uuden rataosuuden myötä, mutta samalla esitti toiveen, ettei se tapahtuisi Hyvinkään ja Riihimäen kustannuksella. Kasvu kun saisi tulla mielellään alueen ulkopuolelta olematta eräänlaista paikallista siirtymää.

Mäntsälän väestönkasvu on ollut Tilastokeskuksen mukaan koko 2000-luvun tasaista (lukuun ottamatta miinusmerkkisiä vuosia 2017 ja 2018), mutta oikorata ei tehnyt erityisen suurta piikkiä, pienen kylläkin. Vuonna 2005 ennen oikorataa asukasluku oli 18 226 ja vuosi oikoradan avautumisen jälkeen 2007 asukkaita oli 18 980.

ASUKASVIESTINTÄ UUDELLA TASOLLE

Jäsenpalveluissa korostui vuosikymmenen loppupuolella liiton jäsensivujen lisäksi mahdollisuus ylläpitää taloyhtiön omia nettisivuja maksutta taloyhtiösivut-palvelun valmiilla alustalla. Nettisivuprojektit alusta asti itse suunnitellen ja toteuttaen olivat monelle taloyhtiölle työmäärältään ja kustannuksiltaan

Oikoradan vaikutukset Mäntsälälle

” KONDUKTÖÖRIN KUTSUHUUTO: ONKO MÄNTSÄLÄÄN MENIJOITA?

Kerava–Lahti-oikorata avattiin 1. syyskuuta 2006. Vuonna 2002 aloitettu ratahanke teki Mäntsälästä uuden radanvarsikunnan. Kiinteistöviesti-lehdessä 2/2006 kerrattiin historiallisen hankkeen etenemistä ja pohdittiin oikoradan alueellisia vaikutuksia.

Oikoradan rakentaminen oli lähes kolmeen vuosikymmenen mittavin ja merkittävin ratahanke Suomessa. Neljä vuotta kestänyt projekti maksoi yhteensä 331 miljoonaa euroa. Rakentamisesta vastasi Ratahallintokeskus ja rakennuskustannuksista 20 prosenttia tuli EU-tukena. Uutta rataa rakennettiin yhteensä 63 kilometriä ja oikoradan kokonaispituudeksi tuli 74 kilometriä. Radan varteen rakennettiin kaksi uutta asemaa: Järvenpäässä sijaitseva Haarajoki sekä Mäntsälä, josta tuli näin Suomen uusin rautatiepaikkakunta. Mäntsälässä rautatien saapumista juhliittiin erityisillä Oikoratafestivaaleilla.

Helsingistä itään suuntautuvaa rataa alettiin suunnitella jo 1980-luvun loppupuolella. Hankkeesta tehtiin monta selvitystä, joiden jälkeen linjaus alkoi hahmottua. Asia oli puhututtanut jonkin verran myös Mäntsälässä, mutta tulevaisuudenkuva näytti pitkään niin hämärältä, ettei se vaikuttanut esimerkiksi kiinteistökauppaan juuri millään tavalla ennen virallisia päätöksiä. Kun ratahanke lopulta nuijittiin läpi, vilkastui myös asuntokauppa. Vuonna 2003 kiinteistöjen hinnat nousivat 18 prosenttia.

Kasvava kysyntä toi esiin Mäntsälän ongelman. Monet kunnan ulkopuolelta tulevat – oikoradan hyödyntämisestä haaveilevat ostajat – halusivat omakotitalon isolla pihamaalla tai vähintään tilavan rivitalo-osakkeen. Kysyntää oli enemmän kuin tarjontaa. Kauempana keskustasta asuvat vanhemmat ihmiset olivat valmiita myymään haluttuja kohteita, mutta olisivat vastaavasti halunneet itselleen sopivan asunnon keskustasta palvelujen läheltä.

Mäntsälän keskustaan kaivattiin kipeästi kerrostaloja. Niistä olivat kiinnostuneet myös pääkaupunkiseudulle työn vuoksi

pendelöivät, joille siirtymän kotoa asemalle tuli olla mahdollisimman helppo ja nopea. Keskustaan alettiinkin rakentamaan suhteellisen kiivaasti sekä perinteisiä että uutta teknologiaa omaavia kerrostaloja. Mäntsälän kerrostalorakentaminen lisääntyi 2000-luvun edetessä jopa siinä määrin, että viime aikoina markkinoiden pullonkaula on ollut juuri uusissa kerrostaloasunnoissa. Ajoittain on siis menty asuntojen suhteen yltäjäronnan puolelle.

Mäntsälästä tuli tasaisen voimakkaasti muuttovoittoinen kunta heti oikoradan valmistumisesta seuraavan viiden vuoden ajan. Asukasmäärä kasvoi tänä aikana noin kahdella tuhannella yli 20 000 asukkaaseen, jonka jälkeen se on pysynyt lähes ennallaan näihin päiviin asti.

Mäntsälä kuuluu Hyvinkään tavoin Helsingin, Espoon ja Vantaan ”naapurustoverkostoon” yhdessä yhdeksän muun pikkukunnan kanssa. Nämä niin sanotut KUUMA-kunnat ovat olleet kollektiivisesti 2010-luvun muuttoliikkeen voittajia. Keväällä 2020 julkaistun kyseisten kuntien teettämän muuttoliikeanalyysin perusteella voidaan tehdä kaksi keskeistä johtopäätöstä: kyseessä on yksi muuttovetovoimaisimmista kaupunkiseuduista koko maassa ja 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmenen Nurmijärvi-ilmiöstä (kaupunkirakenteen hajaantuminen) on siirrytty 2010-luvulla tiiviimmän yhdyskuntarakenteen ja hyvien palvelujen malliin.

KUUMA-kunnat houkuttelevat muuttoliikeanalyysin mukaan muuttajia pientalovaltaisuudella ja hyvällä asuin- ja elinympäristöllä, mutta sen rinnalla korostuvat urbaanit piirteet. Tämä liittyy keskustan ja asemanseutujen tiivistymiseen, monimuotoiseen asuntotuotantoon, korkeaan rakentamiseen, liikenneyhteyksien korostumiseen ja palveluiden keskittymiseen kuntataajamiin.

Ulkoinen ja sisäinen viestintä

” KIINTEISTÖViestin MONIVAIHEINEN ELÄMÄ

Luotettava viestintä on aina ollut yksi yhdistyksen kivijaloista sekä selkeä myyntivaltti jäsenten suuntaan. Kun alalla on monenlaista toimijaa, muistuttaa meno toisinaan villiä länttä. Välillä on vaikea erottaa faktoja mielipiteiden ja kaupallisten viestien joukosta. Juuri tässä on yhdistyksen viestinnän vahvuus: jaettu tieto on puolueetonta, faktoin perusteltavaa ja luotettavaa. Jäsenille tarkoitettu puhelinneuvonta on ollut aina henkilökohtaista ja kahdensuuntaista viestintää parhaimmillaan, mutta kiinteistöalan asioista on haluttu tiedottaa myös painettuna sanana.

1980- ja 1990-luvuilla yhdistys julkaisi omaa sanomalehtiformaattista Kiinteistöviesti-lehteä, joka jaeltiin kaikkiin talouksiin Hyvinkään alueella. Tuolloin elettiin vielä aikoja, jolloin ilmoitusmyynti lehtiin oli helpompaa, kun mainosmarkoista kilpailevia medioita ei ollut markkinointijohtajien pakeilla tungokseksi asti.

Ensimmäisessä Kiinteistöviesti-lehdessä vuonna 1986 silloinen puheenjohtaja Pauli Jäntti kirjoitti seuraavasti:

Koska yhdistyksen toiminta-alueella on arviolta noin tuhat taloyhtiötä, on yhdistyksen jäsenhankinnassa vielä runsaasti tehostamisen varaa. Ihmetellä myös täytyy, mistä ei-jäsenet saavat tarpeelliset tiedot, koska yhdistys lähettää vuosittain noin kymmenen pulleaa kirjekuorta jäsenilleen eikä aineistossa pitäisi olla mitään tarpeetonta kiinteistöjen hoidon kannalta ajatellen.

Lehden tekeminen oli jopa tapa kohentaa yhdistyksen taloutta, eli siis voitollista. Nykypäivänä vain harva yhdistyslehti pystyy tekemään voittoa. Mutta painetulla julkaisulla ja laadukkaalla sisällöllä on toki muitakin arvoja kuin taloudellisia.

1990-luku muutti radikaalisti viestintäkenttää niin maailmalla kuin Suomessakin. Internet teki vahvan läpimurtonsa ja nykypäivänä sen asemasta ei voi olla kuin yhtä mieltä. Verkkopalvelut ja sähköinen viestintä erilaisine sovelluksineen ovat tulleet jäädäkseen. Vuosikymmen alkoi kuitenkin vielä printin kannalta vahvasti. Hallituksen pöytäkirjaan 4/91 on kirjattu seuraava tavoite:

Kiinteistöviesti numero 6: päätettiin, että Kiinteistöviesti tehdään 16-sivuisena ja mainosten myynnillä pyritään 30 000 markan tavoitteeseen. Lehden kustannukset pysyvät ennallaan 10 000 markassa.

Vuosikertomuksen mukaan hallituksen tavoite olikin varsin realistinen – tai itse asiassa jopa hieman alakantissa. Mutta mitä pidemmälle internet-vuosikymmen eteni, sen haastavammaksi ilmoitusmyynti osoittautui, joten lehden tekemisestä päätettiin luopua.

Viestintä on yksi nykyisen toiminnanjohtajan Marika Sipilän henkilökohtaisista intohimoista, joten myös Kiinteistöviestin mahdollinen uusi elämä yli kymmenen vuoden tauon jälkeen 2000-luvulla nousi selvityslistoille.

Vuonna 2004 lähdettiin kokeilemaan samaa mallia, johon moni paikallisyhdistys – muun muassa Päijät-Häme ja Vaasa Sipilän aloitteesta – oli päätenyt. Ulkopuolinen yhtiö tarjosi kustannusmallia, jossa toimituksellinen vastuu olisi yhdistyksellä, mutta yhtiö kantaisi taloudellisen vastuun lehdestä, joka jaettaisiin kaikille toimialueen taloyhtiöille. Jos ilmoitusmyynti vetäisi hyvin, myös yhdistys saisi mainostuloista osansa.

Ensimmäisen aikakauslehtityylinen numeron kannessa pohdittiin muun muassa putkiremontin optimaalista ajankohtaa ja luvattiin tietoa hallituksen vastuusta asunto-osakeyhtiössä. Ensimmäisenä yhteistyövuonna kiinteistöyhdistys ei sovitusti saanut lehdestä palkkiota, vaan siihen suhtauduttaisiin puhtaasti informaatiokanavana. Vuodesta 2005 eteenpäin palkkio tarkastettiin kustantajan kanssa vuosittain. Joinakin vuosina tuottoa on tullut noin tuhannen euron verran, mutta monena vuonna on toimintakertomuksissa toistunut maininta liian vähäiseksi jääneestä ilmoitusmyynnistä, mikä tarkoitti, ettei palkkiota yhdistykselle tullut. Lopulta lehden kustannuslogiikka kiepsahti jopa täysin pääläelleen. Lehden ei enää edes odotettu olevan yhdistykselle tuottoisa, vaan päinvastoin: kustantaja alkoi viestittää, että yhdistyksen tulisi maksaa osa lehden teosta koituvista kuluista.

Lehden ilmestyminen oli tauolla vuodet 2007–2008 päätoimittajana toimineen Marika Sipilän toimenkuvamuutosten vuoksi. Vuosina 2009–2019 Kiinteistöviestiä julkaistiin kaksi kertaa vuodessa. Vuonna 2020 Kiinteistöliitto Uusimaa alkoi julkaista omaa Kiinteistölehti Uusimaata, joka jaetaan myös Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän alueella. Uudistuksen yhteydessä luovuttiin yhdistyksen omasta Kiinteistöviestistä.

täysin epärealistisia, mutta tarjolla olevalla alustalla sähköinen viestintä oman taloyhtiön sisällä sai uut-ta potkua.

Taloyhtiön hallitukselle oli oma suojattu osion-sa hallitustyöskentelyä varten, mutta muutoin taloyhtiön asiat olivat sivuilla kenen tahansa luettavissa. Avoimella toimintakulttuurilla haluttiin ehkäistä turhia väärinkäsityksiä ja lisätä asukkaiden luottamusta asioiden hoitoon.

Taloyhtiön omilla sivuilla voitiin parantaa merkittävästi asukkaiden, osakkaiden, taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän välistä tiedonkulkua.

Yhdistyksen viestinnällisten tavoitteiden eteen uudella tavalla panostanut Marika Sipilä toimi tam-mikuusta 2007 puolentoista vuoden ajan Uusimaan toiminnanjohtajan sijaisena. Tämän ajan yhdistyksestä vastasi puheenjohtajanakin toiminut Esko Kauppinen. Syksyllä 2009 Sipilä jäi vuorotteluvapaalle puolek-si vuodeksi.

KOULUTUSTEN SUPERSYKSY SUPERVUONNA 2009

Yhdistyksen asettamat jäsenhankintatavoitteet ylitettiin merkittävästi vuosikymmenen viimeisen vuoden kunniaksi. Jäsenmäärä kasvoi noin 21 prosenttia. Vuoden 2009 lopussa yhdistyksellä oli 482 jäsentä: uusia jäseniä oli liittynyt vuodessa peräti 94. Alueellisesti suurin kasvu tuli Riihimäeltä, jossa SKV Isännöinti liitti jäseneksi kaikkiaan 48 taloyhtiötä. Kiinteistöliiton jäsenyytyväisyyksysely todisteli samaa mitä nopeasti kasvanut jäsenmäärä. Yhdistyksen jäsenet olivat entistä tyytyväisempiä toimintaan ja täydet sata prosenttia vastaajista oli valmis suosittelemaan jäsenyyttä.

Syksyn koulutustilaisuuksiin tuli enemmän ilmoittautuneita kuin mukaan voitiin ottaa, mikä oli ilmiönä melko harvinaista herkkua. Lokakuussa Hallitustyö toimivaksi taloyhtiössä –koulutuksen 250 osallistujaa täyttivät Hyvinkäsalin äärimmilleen. Ilta oli maksuton jäsenhankintatilaisuus kaikille taloyhtiön hallituksen jäsenille ja peräti 40 osallistujaa oli taloyhtiöistä, jotka eivät vielä olleet yhdistyksen jäseniä, joten koulutus oli samalla myös oiva tilaisuus markkinoida jäsenyyttä. Loppuun varattu oli myös 220-paikkainen marraskuun koulutus uudesta asuntoyhtiölaista. Joulukuun alussa 125:lle paikan ensimmäiseksi varanneelle tarjottiin vielä teemakoulutus aiheesta ”Miten selviän puheenjohtajan tehtävästä?”

Vuosikymmen päättyi siis yhdistyksen ennätyselliseen kasvuvuoteen, ja 500 jäsenen rajapyykkiin oli matkaa vain 18 jäsentä. Yhdistys oli kaikista Kiinteistöliiton 25 yhdistyksestä prosentuaalisesti vuoden suurin kasvaja.





POIMINTOJA 2000-LUVUN OIKEUSTAPAUKSISTA

Vuosi 2000:

PUHEENJOHTAJAN SAI VAIHTAA "LENNOSSA"

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa puheenjohtaja ei suostunut ottamaan käsiteltäväksi työjärjestyskysymyksenä esitettyä vaatimusta puheenjohtajan vaihtamisesta. Kokouksessa käsiteltiin muun muassa onko tilinpäätökseen tullut sisällyttää eräs puheenjohtajan vastikevelka, jota hän ei mielestään ollut velvollinen yhtiölle maksamaan. Osakkeenomistajat puheenjohtajaa lukuun ottamatta siirtyivät viereiseen huoneeseen jatkaakseen siellä yhtiökokousta valitsemansa uuden puheenjohtajan johdolla.

Korkein oikeus katsoi, että yhtiökokous oli pätevästi päättänyt puheenjohtajan ja kokoustilan vaihtamisesta. Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksen puheenjohtajan valitsee yhtiökokous, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Yhtiökokous voi siis milloin tahansa kokouksen kestäessä erottaa valitsemansa puheenjohtajan tehtävästään ja valita uuden puheenjohtajan.

Puheenjohtajan ja kokoushuoneen vaihtaminen on merkitty asianmukaisesti laadittuun pöytäkirjaan. Kokoustilan vaihtaminen ei ole rajoittanut yhtiökokouksessa läsnä olleiden yhtiön koko osakekantaan edustaneiden osakkeenomistajien mahdollisuuksia osallistua yhtiökokoukseen. Näin ollen yhtiökokouksen päätökset eivät olleet mitättömiä.

OIKEUSTAPAUKSEN DIAARINUMERO 2000:23

Vuosi 2003:

KALLIIMPI REMONTTI KUIN NAAPURILLA EI KUULU TALOYHTIÖLLE

Asunto-osakeyhtiön huoneistossa oli virheellisen rakennustavan aiheuttamien kosteusvaurioiden korjaamisen yhteydessä jouduttu uusimaan osakkeenomistajan huoneistoon hankkima, yhtiön muiden huoneistojen tasoa kalliimpi lattian pinnoite ja lämmitysjärjestelmä. Tästä aiheutui suuremmat kustannukset kuin huoneiston kunnostamisesta muiden huoneistojen tasoa vastaavaksi olisi aiheutunut. Riitaa tuli siitä, jäävätkö aiheutuneet lisäkustannukset yhtiön vai osakkeenomistajan vastattaviksi.

Korjaustöitä oli tehty kolmeen eri kertaan. Yhtiön kaikissa huoneistoissa oli alun perin ollut parkettilattia ja sähköpatterilämmitys. Ensimmäisellä korjauskerralla huoneistoon oli asennettu yhtiön kustannuksella lattialaatoitus, joka oli kustannuksiltaan vastannut parkettipinnoitusta, ja osakkaan kustannuksella lattialämmitys. Toisella korjauskerralla yhtiö oli maksanut huoneiston korjauskustannukset lattialämmityksineen ja laatoituksineen osakkeenomistajan laatoitukseen teettämää kuviointia lukuun ottamatta. Kolmannella korjauskerralla huoneiston lattiaan asennettu lattialämmitys ja laattapinnoite olivat tulleet yli 10 000 markkaa kalliimmaksi kuin, jos korjaukset olisi toteutettu parketilla ja patterilämmityksellä, kuten alkuperäisesti oli toisissa huoneistoissa.

Oikeuden mukaan yhtiöllä ei ollut velvollisuutta asentaa huoneistoon sellaisia materiaaleja eikä varusteita, joita siellä ei ollut alun perin ollut ja jotka eivät vastanneet muiden huoneistojen tasoa, joten osakkeenomistaja hävisi riidan.

OIKEUSTAPAUKSEN DIAARINUMERO 2003:80

Vuosi 2007:

HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJA TUOMITTIIN KUOLEMAN- TUOTTAMUKSESTA

Asunto-osakeyhtiön omistaman rakennuksen musiikkiliik-keessä oli asioinut henkilö A, jonka päähän oli rakennuksen katolta pudonnut yli kymmenkiloinen jäälohkare. Henkilö oli saanut vaikean kallovamman ja sen seurauksena kuollut.

Kyseisen kiinteistön katolle oli muodostunut viikkojen kuluessa noin 15–20 sentin paksuinen jää, joka oli ollut havaittavissa. Jää oli roikkunut musiikkiliikkeen omistajan todistuksen mukaan räystään ulkopuolella ja reunallakin oli ollut jääpuikkoja. Kysymyksessä oleva rakennus sijaitsee Kuopion keskustassa vilkkaan kävelykadun varrella. Sijainti oli omiaan korostamaan velvoitetta huolehtia turvallisuudesta.

Kiinteistön hoidosta oli sovittu huoltoyhtiön kanssa. Lumen ja jään poistamista katolta ei kuitenkaan ollut sisällytetty sopimuksessa luetteluihin huoltoyhtiön tehtäviin. Korkein oikeus totesi, että sopimuksen perusteella oli jäänyt epäselväksi, kenen vastuulle katon tarkkailu kuului, jolloin asunto-osakeyhtiö ei ollut vapautunut itse huolehtimasta katon valvonnasta ja puhtaanapidosta.

Korkein oikeus katsoi, että B ei ollut asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajana noudattanut sitä huolellisuutta yhtiön kiinteistön turvallisuuden suhteen, jota häneltä on voitu edellyttää. Puheenjohtaja oli talonrakennusalan ammattilainen ja omisti kyseisen yhtiön osakekannan. Hän oli syytteen mukaisesti laiminlyönyt rakennuksen katon puhtaanapidosta huolehtimisen ja hänet tuomittiin A:n kuolemantuottamuksesta.

OIKEUSTAPAUKSEN DIAARINUMERO 2007:62

Vuosi 2008:

TUPAKOINTI SALLITTU PARVEKKEILLA

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen yksinkertaisella äänten enemmistöllä oli päätetty kieltää tupakointi asuntojen oleskeluparvekkeilla. Päätös oli erään osakkeenomistajan mielestä lainvastainen ja loukkasi hänen omistus- ja hallinto-oikeuttaan. Mikäli päätöksellä oli tarkoitettu muuttaa asunto-osakeyhtiön järjestyssääntöä, oli yhtiö laiminlyönyt velvollisuuttaan kutsua asukkaat yhtiökokoukseen ja kuulla heitä.

Tupakointikiellosta parvekkeilla voitiin määrätä vain yhtiöjärjestystasolla. Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen tarvittava määräenemmistövaatimus ei ollut täyttynyt eikä kaikkien niiden osakkeenomistajien suostumuksia, joita päätös koski, ollut näytetty tai edes väitetty hankitun.

Kielto oli osakkeenomistajan mielestä kohtuuton tai johtaisi kohtuuttomuuteen. Päätöksellä puututtiin osakkaan hallinto-oikeuteen parvekkeen osalta, mikä rajoitti huoneiston käyttöä ja alensi sen markkina-arvoa. Terveyshaittaa mistään yksittäisestä tapauksesta ei ollut näytetty tai edes väitetty aiheutuneen eikä yleistä terveyshaittaa ollut pystytty osoittamaan.

Tupakointi on lähtökohtaisesti luvallista osakehuoneistoissa ja niihin kuuluvilla parvekkeilla. Tietyissä olosuhteissa, esimerkiksi poikkeuksellisen runsaan tupakoinnin kohdalla, parveketupakointi voi muodostua muiden osakkaiden asumisviihtyisyyttä olennaisesti heikentäväksi ja myös terveyttä uhkaavaksi tekijäksi. Kysymyksessä oleva tupakointikielto tähtäsi kaiken tupakoinnin kieltämiseen osakashallinnassa olevilla parvekkeilla. Tällainen kielto rajoittaisi perusteettomasti osakkaan hallinto-oikeutta. Osakkeenomistaja siis voitti riidan.

OIKEUSTAPAUKSEN DIAARINUMERO 2008:7

2010-LUKU

”Yhdistyksen hallitus on minun aikanani koostunut kolmen eri tahon edustajista: taloyhtiön hallituksen jäsenistä, isännöitsijöistä ja kiinteistöalan muista toimijoista. Yhteistyö kaikkien kanssa on ollut hedelmällistä ja päätökset on tehty yksimielisesti, kun kaikki ovat istuneet sillä ainoalla oikealla puolella pöytää, taloyhtiöiden ja niiden osakkaiden puolella.”

*Yhdistyksen julkaisuhetkellä istuva
toiminnanjohtaja Marika Sipilä*



2010-LUKU

HORISONTTI VIIDEN VUODEN PÄÄSSÄ

Uusi vuosikymmen teki viimein todeksi kauan odotetun uuden asunto-osakeyhtiölain, joka muun muassa laajensi yhtiön kunnossapitovastuuta. Lain uudistamistyö vei lopulta aikaa peräti kymmenisen vuotta ja se astui voimaan 1. heinäkuuta 2010. Uuden lain myötä taloyhtiön hallituksen oli esitettävä jokaisessa varsinaisessa yhtiökokouksessa näkemyksensä yhtiön kunnossapitotarpeista viideksi vuodeksi eteenpäin. Mikäli yhtiön hallinnossa oli riittävää rakennusalan tuntemusta, selvityksen saattoi tehdä ilman ulkopuolista apua. Kiinteistöliitto suositti, että taloyhtiöt pohtisivat jo kevään 2010 yhtiökokouksissa, miten omassa yhtiössä kyseinen selvitys tehtäisiin ja mah-

dollisen selvityksen laatimisesta koitua rahoitustarve huomioitaisiin budjetissa. Budjettimielessä huomionarvoinen muutos oli myös vaatimus ammattitilintarkastajasta, mikäli taloyhtiöön kuului vähintään kolmekymmentä osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa.

Uusi laki velvoitti myös osakkaan tekemään taloyhtiölleen ilmoituksen huoneistoonsa tehtävistä remonteista. Tarkoituksena oli parantaa tiedonsaantia, sillä tulevaisuudessa asunnonostaja näkisi isännöitsijäntodistuksesta huoneistoon tehtyt isommat remontit. Ilmoitus oli tehtävä, jos remontilla oli vaikutusta kiinteistön rakenteisiin ja laitteisiin tai yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kunnossapitovastuulla oleviin asioihin. Remonttia ei saisi aloittaa ennen

Yhdistyksen 40-vuotisjuhlalat

” EI MINUN, VAAN YHTEISKUNNAN JA IHMISYYDEN VUOKSI

Keski-ikäiseksi varttunutta yhdistystä juhlittiin Suomen lasimuseolla Riihimäellä 18. marraskuuta 2010 noin 70 vieraan voimin. Illan ohjelmassa oli puheita, kulttuuria, suolaisia buffet-herkkuja sekä tietenkin kakkukahvit. Suomen Kiinteistöliiton tervehdyspuheen juhlassa piti toimitusjohtaja Harri Hiltunen ja juhlavien puitteiden eli lasimuseon tervehdyksen juhluvieraille toi museojohtaja Heikki Matiskainen.

Suomen lasimuseo sijaitsee lähellä vanhaa Riihimäen lasitehdasta (1910–1990) ja on paikkakunnalla historiallisestikin tärkeä kulttuuritoimija, joka on sijainnut kahdessa merkittävässä riihimäkeläiskiinteistössä. Museo toimi aluksi vuonna 1919 valmistuneessa, tilanomistaja Rudolf Gestrinin Alli-vaimolleen rakennuttamassa tanskalaista kartanotyyliä edustavassa rakennuksessa Riihimäen Harjukylässä. Vuonna 1980 lasimuseo asetui nykyiseen paikkaansa, jonne museonäyttelyt suunnitteli akateemikko Tapio Wirkkala. Museorakennus on rakennettu alun perin Paloheimo Oy:n turvejauhetehtaaksi vuonna 1914. Riihimäen Lasi Oy muutti rakennuksen lasitehtaaksi vuonna 1921.

Juhlien kulttuuritarjonnassa haluttiin tukea paikallisia lahjakkuuksia. Musiikkia iltaan tarjoili riihimäkeläinen laulu-yhtye Olennainen ja Riihimäen nuorisoteatterin improvisaatioryhmä Takakireät takareidet johdatti juhluvieraat tirkistelemään hultvottomalla tavalla elämää kerrostalossa.

Lyhennelmä Marika Sipilän juhlapuheesta:

Yhdistyksen toiminta on alusta asti ollut pääpiirteittäin samanaista. Jäsenten kouluttaminen, tiedottaminen ja neuvonta ovat muodostaneet hyvän palvelukokonaisuuden. Eli ne peruspilarit, joiden varaan yhdistyksen toiminta on tarkoitettukin rakentaa.

Yhdistyksemme on yksi Suomen nuorimmista kiinteistöyhdistyksistä (kolmanneksi nuorin). Mutta siitä huolimatta jäsenmäärä on tänä päivänä 25 yhdistyksestä kymmenenneksi suurin. Meillä on 505 jäsentä, mikä on kaksi kertaa enemmän kuin kymmenen vuotta sitten. Toki sijainti pääkaupunkiseudun tuntumassa on edesauttanut, mutta kyllä kasvuun tarvitaan muutakin: uskoa omaan toimintaan, sinnikkyyttä ja pitkäjänteistä työtä, hyviä jäsenpalveluita sekä tietenkin vahvaa asiantuntemusta taloyhtiömaailmasta.

Jäsenmäärän kasvu oli tasaisesti nouseva yhdistyksen kahtena ensimmäisenä vuosikymmenenä. 1990-luvulle tultaessa nähtiin selvästi laman mukanaan tuoma hiipuminen ja muutokset yhdistyksen toiminnassa vaikuttivat osaltaan jäsenmäärän kehitykseen.

1980-luvulla yhdistyksellä oli oma toimisto ja omaa henkilökuntaa. Tuolloin järjestettiin paljon koulutuksia eri kohderyhmille, kuten siivoojille. Vuosikymmenen vaihteessa tilanne muuttui, ja jotta jäsenpalvelut voitiin turvata, solmittiin vuonna 1992 yhteistoimintasopimus helsinkiläisten Kiinteistöyhdistysten kanssa. Samana vuonna saatiin yhdistykselle oma alueellinen asiamies, eli lakineuvontaa paikallistasolla. Tätä tointa on kunniakkaasti hoitanut asianajaja Erkki Pusa.

Tämä palvelumalli on ollut yhdistykselle erittäin toimiva. Oma henkilökuntaa ei tarvita ja hallitus tekee itsenäisesti päätökset toiminnan sisällöstä. Sovitulla yhteistoimintamaksulla meillä on käytettävissämme kattavat jäsen- ja hallintopalvelut. Näistä ammattitaitoisista palveluista meidän on kiittäminen nykyistä Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistystä.

Yhdistyksen toimikaudella on kiinteistöalaa kohdistunut monia merkittäviä lakimuutoksia. Näistä voidaan mainita jo kaksi kertaa uudistettu asunto-osakeyhtiölaki. Harvan 40-vuotisen yhdistyksen toiminta-aikaan on mahtunut jäsenistöön kohdistuvia lakimuutoksia näin lyhyen ajan sisällä. Nämä muutokset ovat tuoneet suuria haasteita jäsenpalveluille. Tämän kesän lakimuutokseen valmistauduttiin jo muutamana vuoden ajan muun muassa lukuisilla koulutustilaisuuksilla ja kiinnostus on ollut suuri. Ensi viikon kiinteistöiltaan on ilmoittautunut 220 henkeä.

Yhdistys jatkaa toimintaansa panostaen alussa mainittuihin peruspilareihin: koulutukseen, tiedottamiseen ja neuvontaan. Olemassaolomme merkityksen voi kiteyttää nyt 103-vuotiaan silloisen Porvoon Talonomistajayhdistyksen sihteerin Rudolf Flodmanin vuonna 1917 lausumin sanoin: ”Ei minun, vaan yhteiskunnan ja ihmisyyden vuoksi”.



Yhdistyksen 500. jäsen

” ASIANTUNTIJA-APU INNOSTI MUKAAN

Vuonna 2010 saavutettiin merkittävä virstanpylväs, kun yhdistykseen liittyi 500. jäsen: vuonna 2000 valmistunut riihimäkeläinen rivitaloyhtiö As Oy Riihimäen Vehmaspiha.

Asia noteerattiin ansaitusti Kiinteistöviestin 2/10 kannessa ja aukeaman artikkelilla, jossa taloyhtiöstään kertoivat hallituksen puheenjohtaja Kimmo Makkonen ja hallituksen jäsen Jouko Leppänen. Sysäyksen jäsenyyteen oli antanut rakentajan kymmenen vuoden vastuuajan umpeutuminen ja sen yhteydessä tarvittava asiantuntija-apu. Yhdistys lahjoitti puolen tuhannen merkkipaalun kunniaksi tuoreelle jäsenyhtiölle pihapuun, jonka toiminnanjohtaja Marika Sipilä kävi viemässä paikan päälle.

As Oy Riihimäen Vehmaspiha muodostuu neljästä rivitalosta ja piharakennuksesta. Asuntoja yhtiössä on viisitoista. Reilussa kolmanneksessa huoneistoista asui edelleen vuonna 2010 alkuperäiset yhtiön valmistumisvuonna muuttaneet asukkaat.

Yhtiön tontti rajoittuu Vehmaspuistoon, jossa on vihreyttä ja tilaa ulkoiluun. Puiston reunassa on muun muassa kesäisin pieni pelialue jalkapallomaaleineen lähitalojen lapsille ja nuorille. Talojen keskelle jää viihtyisiä ja suojaisia sisäpiha, joka toimii asukkaiden yhteisenä olohuoneena. Varsinkin kesäisin siinä vietetään aikaa yhdessä ja monista muista yhtiöistä poiketen talkootkin saavat joukon hyvin liikkeelle.

Meillä on ollut hyvä osanotto talkoihin niin keväällä kuin syksylläkin. Lähes poikkeuksetta melkein jokaisesta huoneistosta on ainakin joku edustaja paikalla, monesti useampikin. Samalla jutustellaan ja paistetaan makkaraa. Talkoot ovat siten myös tärkeä viestintäkanava, Jouko Leppänen kertoi lehdelle.

Taloyhtiön asukaskulttuuriin kuuluivat myös yhteiset pihajuhlat ja hallitustyössä tehtävien kierrättäminen. Puheenjohtaja ja hallituksen jäsenet ovat vaihtuneet periaatteessa vuosittain ja hallitukseen on pyritty aina valitsemaan edustaja kustakin neljästä talosta. Näin urakka ei ole käynyt kenellekään liian raskaaksi ja kaikki ovat päässeet sanomaan sanottavansa.

Taloyhtiön toiminnan terävöittämisessä toimi Vehmaspihan kohdalla isännöitsijän vaihtaminen. Edellisessä isännöitsijässä ei varsinaista vikaa ollut, mutta hän oli aikanaan rakennus-

liikkeen valitsemana isännöitsijänä hoitanut taloyhtiön asioita jo seitsemisen vuotta melkoisen rutinoituneesti. Taloyhtiön 10-vuotissynttäreiden ja rakentajan rakennusvirhevastuuajan päättymisen lähestyessä hallituksesta tuntui hyvältä ajatukselta jo ihan jääviyden kannaltakin, että asioita tarkastelisi täysin rakennushankkeen ulkopuolelta tullut ihminen. Taloyhtiön toinen isännöitsijä Tiina Mäkelä osoittautui oivalliseksi valinnaksi. Miehet kertoivat hänen tuoneen hallitukselle aktiivisesti uutta tietoa ja oma-aloitteisia ehdotuksia toimenpiteistä, joihin hänen mielestään hallituksen tuli tarttua. Myös aloite kiinteistöyhdistykseen liittymisestä tuli Mäkelältä. Edellinen isännöitsijä ei ollut kiinteistöyhdistyksen olemassaoloa koskaan tuonut esille eikä hallituksesta oltu näin ollen osattu edes pohtia jäsenyyttä aiemmin.

Kun taloyhtiö sitten vuonna 2009 teetti kuntotarkastuksen, jossa ilmeni pieniä puutteita, ei jäsenyyttä enää kukaan pohtinut, vaan päätös oli selvä. Tiedossa oli, että jäsenetuihin kuului lakimiesneuvonta, joka tuntui tilanteessa erittäin tarpeelliselta.

Vastapuolena asiassa taloyhtiöllä oli iso rakennusyhtiö, joka vuosituhannen alussa yhtiöitti toimintaansa pienempiin yksiköihin. Vastuukysymyksistä keskustelemaan ei ollut helppo löytää kumppania. Yhdistyksen lakimies laati taloyhtiön puolesta nopeasti kaksi kirjelmää rakentajalle.

Jutun kirjoitushetkellä hallitusjäseniä on mietittänyt heinäkuun alussa voimaan tullut asunto-osakeyhtiölain muutos. Sen ympärillä oli jo käyty paljon keskustelua hallituksen vastuista ja keskustelu oli ajoittain saanut hieman pelottaviakin piirteitä. Yhdistykseltä tarjolla oleva tuki ja tieto tuntui Leppäsen ja Makkosen mielestä huojentavalta. Molemmat olivat jo ehtineet kuulla lakimuutoksesta monenlaisia tulkintoja ja suoranaisesti virheellisiä uskomuksia lain vaikutuksista.

Riihimäen Vehmaspihan tarina on varsin tyypillinen jäsentarina. Oikean tiedon hankkiminen mieluummin ennemmin kuin myöhemmin sekä neuvontapalveluiden hyödyntäminen ovat olleet monen jäsenen liittymismotiivina – ja syy siihen, että jäsenenä on pysytty vuodesta toiseen. Myös Vehmaspiha on edelleen vuonna 2020 yhdistyksen tyytyväinen jäsen.

kuin ilmoitus on käsitelty asianmukaisesti. Taloyhtiön hallituksella oli oikeus valita muutostöille valvoja.

Lyhyesti kiteytettynä lakiuudistuksen tavoitteena oli edistää kiinteistöjen hyvää ja suunnitelmallista hoitoa ja kunnossapitoa. Jos taloyhtiössä näin oli tehty jo aiemminkin, ei lakimuutos tuonut merkittäviä muutoksia arkipäivän asumiseen ja elämiseen.

HYVIN HOIDETUN TALOYHTIÖN ARKI RULLAA

Hyvä esimerkki mallikkaasti toimineesta taloyhtiöstä oli Kiinteistöviestissä 1/11 esitelty As Oy Lopen Kentäkulma, yhdistyksen pitkäaikainen jäsen. Taloyhtiön puheenjohtaja Göran Bäckroos kertoi lehdelle lukeneensa tarkkaan läpi koko uuden asunto-osakeyhtiölain, jonka pykälämäärästä kertoo miehen oivaltavan havainnon mukaan Aku Ankan auton rekisterinumero: 313. Moni asia oli osoittautunut lopulta sellaiseksi, että jo voimassa ollut käytäntö oli nyt vain kirjattu lain tasolle.

Taloyhtiön isännöitsijä Simo Hannulaa harmitti, että lakimuutoksen uutisoinnissa oli ollut peloteleavaakin sävyä. Ihmiset pelkäsivät jo aiemminkin paikoin vastuita eivätkä sen vuoksi halunneet toimia taloyhtiöiden hallituksissa. Varsinkaan nuoria hallitustyö ei juurikaan kiinnostanut.

Bäckroos oli huomannut, ettei tehtävä käytännön tasolla hallituksen jäsentä kovin paljon rasittanut. Silloin kun homma toimii, hoitavat isännöitsijä ja hallituksen puheenjohtaja tiiminä pääosan tehtävistä eikä kokouksiakaan ole montaa vuodessa. Bäckroos itse oli toiminut nykyisen taloyhtiönsä hallituksessa neljä vuotta, joista kaksi viimeistä puheenjohta-

jana. Hänellä oli kuitenkin kokemusta myös pienen paritaloyhtiön puheenjohtajana. Tuossa taloyhtiössä puheenjohtaja teki kaiken muun paitsi kirjanpidon. Se oli jo melkoisen työllistävää.

PASSIIVISANEERAUKSEN PILOTOINTI RIIHIMÄELLÄ

Vuosina 2010–2012 käynnissä ollut Innova-hanke muutti 1970-luvun kerrostalon Riihimäellä Suomen ensimmäiseksi uudella korjausmenetelmällä tehdyksi passiivitaloksi. Hankkeessa olivat mukana VTT, Tekes, Sitra, ARA sekä joukko rakennusalan isoja yrityksiä. Tavoitteena oli selvittää millä edellytyksillä vanhoja kerrostaloja voitaisiin peruskorjata passiivitaloiksi. Hanke oli uraauurtava Suomessa, koska sitä aloitettaessa ei ollut kokemuksia passiivitalon toteuttamisesta korjausrakentamalla. Hankkeessa todennettiin passiivitalosaneeraus todellisessa kohteessa tavoitteina energiankulutuksen pienentäminen, lyhyt saneeraus aika ja asukkaiden kokemien häiriöiden minimointi.

Suomalainen 1960- ja 1970-lukujen kerrostalorakentaminen oli energiatehotonta. Lisäksi etenkin sosiaalisen rakentamisen kohteisiin oli muodostunut korjausvelkaa, sillä kiinteistöjen omistajilla ei ollut mahdollisuutta kerätä korjausten edellyttämiä varoja vuokratuloista. Tämä oli johtanut omaisuuden arvon laskuun samalla, kun osa lähiöistä oli taantunut, ja niiden sosiaalinen rakenne oli vinoutunut.

Saneerauskohdetta etsittiin valtakunnallisen kilpailun avulla, jossa kilpailuun osallistuneet taloyhtiöt kertoivat omista peruskorjaussuunnitelmistaan. Ilmoittautuneiden yhtiöiden suunnitelmat

arvioitiin ja arvion perusteella Innova-hankkeen korjauskohteeksi valittiin Riihimäen Peltosaassa, Saturnuksenkatu 2:ssa, sijaitseva kerrostalo. Kyseessä oli vuonna 1975 rakennettu nelikerroksinen ja kolmiportainen kaupungin omistama vuokrataloyhtiö. Talossa oli 38 asuntoa ja alimmassa kerroksessa toimi lasten päiväkotia.

ENERGIATEHOKKUUDELLA ILMASTONMUUTOSTA VASTAAN

Passiivisaneerauksella tarkoitetaan korjausta, jossa saavutetaan samat tunnusluvut kuin uudessa passiivitalossa. Saneerauksen jälkeen passiivitaloksi muutuneen rakennuksen lämmitysenergian tarve on vain noin neljännes uusien kerrostalojen ja 10–20 prosenttia vanhempien talojen kulutuksesta.

Näkyvin ero perinteiseen peruskorjaustyömaahan verrattuna oli rakennustelineiden ja huputusten puute. Iso osa töistä hoitui elementtitehtaalla, jossa valmistetut 12-metriset julkisivuelementit nostettiin nosturilla paikoilleen. Uusissa puurunkoisissa julkisivuelementeissä oli valmiina tuloilmakanavat, ikkunat, parvekeovet ja jopa rappaus. Paikan päällä ei tarvinnut tehdä kuin purku- ja viimeistelytyöt, joten asukkaille aiheutui remontista poikkeuksellisen vähän häiriötä.

Energiatehokkuus kokonaisuutena on tärkein keino hidastaa ja pysäyttää ilmastomuutos. Rakennusten ja rakennetun ympäristön rooli on keskeinen, sillä rakennuksissa käytettiin 2010-luvun alussa noin 40 prosenttia kaikesta energiasta. Päästöjen vähentämistavoitteet eivät toteudu pienillä muutoksilla. Tarvittiin ratkaisuja, jotka mahdollistavat kasvihuonekaasujen päästöjen merkittävän

pienentämisen sekä uudis- että korjausrakentamisessa. Korjausrakentaminen oli ainoa tehokas keino pienentää rakennusten energiankäytöstä aiheutuvia päästöjä lyhyellä aikavälillä.

Asumisen energiatehokkuutta alettiin 2010-luvulla hakea myös monilla muilla tavoin. Yksi yhä useampia taloyhtiöitä kiinnostanut selvittelyn paikka oli maalämpöön vaihtaminen. Esimerkiksi mäntsäläläisen OP Isännöinnin taloyhtiöistä kuusi siirtyi kahden vuoden sisällä maalämpöön. Ensimmäiset kohteet olivat aiemmin öljylämmitteisiä hieman iäkkäämpiä rivitaloja, joiden lämmityskoneisto olisi kaivannut uudistamista.

TASAISEN TOIMINNAN VUOSIKYMMEN

Keväällä 2011 yhdistys otti käyttöönsä Kiinteistöliiton graafisten ohjeiden mukaisesti tehdyn logon, joka on käytössä edelleen. Sen visuaalisessa ilmeessä on vahva yhteys Kiinteistöliittoon.

2010-luku kului yhdistyksessä sangen sopuisasti ja vuosikalenteria täyttivät pitkälti vakioina pysyvät tapahtumat ja aiheet. Jäsenmatka Helsinkiin vuosittaiseen Taloyhtiö-tapahtumaan oli jo suosittu perinne, jota osattiin jäsenistössä odottaa. Tapahtumaan lähdettiin yhteiskuljetuksella ja bussimatkan isäntänä toimi useana vuonna hallituksen jäsen Pekka Kumela, joka antoi lopulta matkaisännän kapulan Esa Frimanille.

Myös kiinteistöilta pidettiin vuosittain, toisinaan jopa useammassa toiminta-alueen kunnassa samasta teemasta. Jäsentilaisuuksia järjestettiin muun muassa korjausrakentamisen suunnittelu- ja rakennusvirheistä. Vuonna 2011 jäsentiedote muu-

tettiin sähköiseksi, mutta vajaat 30 jäsentä toivoi edelleen paperista versiota tiedotteesta, joten taloyhtiöiden ”sähköistämisessä” oli vielä tekemistä vuosikymmenen alussa.

Vuosikertomuksessa 2011 on avattu Kiinteistöliiton tilastoista saatuja järjestäytymisasteita yhdistyksen toiminta-alueen kunnissa. Hyvinkäällä prosentti oli 28,5, Riihimäellä 24,9 ja Mäntsälässä 19,6. Luvut eivät olleet lainkaan huonoja muihin yhdistyksiin verrattuna, mutta kertoivat siitä, että jäsenpotentiaalia oli edelleen reilusti, joten alusta asti vahvana yhdistyksen toimintamuotona ollutta jäsenhankintaa tuli väsymättä edistää uusien ponnisteluin. Niinpä toimintasuunnitelmaan vuodelle 2012 kirjattiin jälleen kerran maininta, että uusia jäseniä pyritään saamaan edellistä vuotta enemmän. Jäsenmäärän tasainen kasvattaminen on kirjattu lähes jokaiseen yhdistyksen toimintasuunnitelmaan.

Kiinteistöliiton Korjaushanke haltuun -kiertue pysähtyi marraskuussa 2014 Hyvinkäällä tarjoten monipuolisen koulutus- ja näyttelytilaisuuden. Edellinen valtakunnallinen Energiaviisas asuintalo -kiertue ei vuonna 2012 tarjonnut tapahtumaa yhdistyksen paikkakunnalle, joten tällä kertaa etapista oltiin erittäin tyytyväisiä.

OMA LEHTI JA JÄSENHANKINTA JÄLLEEN TARKASTELUSSA

Kiinteistöviesti-lehden kohtalosta keskusteltiin jälleen kerran vuonna 2014. Mainosmyynti oli ollut vaatimatonta ja lehden kustantaja oli joutunut katamaan lehden tappion. Tahtotila lehden jatkosta oli kuitenkin molemminpuolinen, joten keskustelu lehden rahallisesta tukemisesta yhdistyksen varoin

nousi esiin. Vuodesta 2015 lähtien yhdistyksen budjettiin päätettiin varata tuhannen euron tukisumma lehden tekoon, jotta kustantaja pystyisi jatkossakin toteuttamaan laadukkaan erikoislehden yhdistykselle.

Jäsenhankinnan aktivoimiseksi kokeiltiin vuonna 2017 puhelinmyyntiä Myyntimestareiden kanssa. Kokeilu ei ollut erityisen onnistunut, sillä valitettavasti osa puheluista meni jo olemassa oleville jäsenille. Uusia niin sanottuja koejäseniä neljän kuukauden sopimuksella saatiin puhelimitse vain yhdeksän kappaletta. Samalla näille potentiaalisille uusille jäsenille mainostettiin Järvenpäässä Uudenmaan kanssa yhdessä marraskuussa järjestettävää avointa koulutusiltaa, jonka aiheena olivat kunnossapitovastuut.

Puhelinmyynnin mallia oli kokeiltu jo Uudella maalla, joten sitä päätettiin koeponnistaa ensin pienellä alueella ja tulosten perusteella sitten mahdollisesti voitaisiin laajentaa. Puhelinmyynti jäi kuitenkin kokeiluksi.

MILLAINEN HISTORIIKKI YHDISTYKSELLE?

Nyt käsissäsi olevasta muistelmateoksesta viriteltiin ensimmäisiä keskusteluja vuonna 2017. Monet kiinteistöyhdistykset olivat päättäneet juhlistaa pyöreitä vuosia kokoamalla yhdistyksen tärkeitä vaiheita kirjoihin ja kansiin. Esimerkiksi Porvoon Kiinteistöyhdistys oli julkaissut vuonna 2007 satavuotishistoriikkinsa ja Hämeenlinnan seudun historiaa kiinteistöalan näkökulmasta oli tarkasteltu vuonna 2012 ilmestyneestä *Kaupunkikuvan kulisseissa* -kirjassa Kiinteistöliitto Kanta-Hämeen 120-vuotisjuhlien kunniaksi.

Vaikka 50-vuotisjuhlavuoteen oli vielä runsaasti aikaa, ei keskustelua aloitettu yhtään liian aikaisin. Yhteisen näkemyksen kirkastuminen tilattavasta teoksesta ottaa aina oman aikansa, puhumattakaan itse



Hyvinkään Sveitsi

” KUKOISTUKSESTA RAPPIOON – JA TAKAISIN HUIPULLE

Yhdistyksen aktiiviset ensiaskeleet 1970-luvulla eivät jääneet valtakunnan tasollakaan huomaamatta. Yhdistys sai järjestettäväkseen Suomen Kiinteistöliiton vuosikokouksen alle neljä vuotta omasta perustamiskokouksestaan. Tämä koettiin suureksi tunnustukseksi hyvästä työstä ja tuloksesta. Kokouspaikaksi valittiin luonnollisesti kaupungin uusin ja upein kongressitalo Rantasipi-hotelli Sveitsi.

Parahiksi kokousvuonna 1974 valmistunut Rantasipi Sveitsi eli huimia kukoistusvuosiaan 1970-luvun loppupuolella. 1980-luvulla se oli yksi Suomen suosituimmista kongressi-, tapahtuma- ja elämyskeskuksista. Sveitsin vakiovieraisiin kuului muun muassa presidentti Urho Kekkonen ja hotellissa järjestettiin useita Miss Suomi -kisoja.

Syksyllä 2015 Sveitsin liiketoimintaa pyörittänyt hotelioperaattori Restel luopui Rantasipi Sveitsin liiketoiminnasta. Kongressihotelli suljettiin pahoin ränsistyneenä. Tuolloin joukko alueella asuvia tai toimivia kiinteistöalan sijoittajia ja asiantuntijoita päätti Hyvinkään kaupungin myötävaikutuksella kartoittaa legendaarisen hotellikiinteistön tulevaisuuden mahdollisuuksia.

Kun Spahotel Sveitsi avattiin pari vuotta myöhemmin 2017 täysin uudistuneena, oli 1970-luvun henki herätetty tyylikkäästi eloon. Sisustuksen lähtökohtana oli tuon aikakauden arkkitehtuuri sekä ympäröivä luonto.

Sveitsin tarina muistuttaa näin radikaalilla tavalla kiinteistöyhdistysten yhteiskunnallisesta merkityksestä. Kiinteistöt eivät pysy kunnossa itseksensä. Niitä on hoidettava ja huollettava

asianmukaisesti ja säännöllisesti. Jos Rantasipi Sveitsin edustaja oli mukana Kiinteistöliiton vuosikokouksessa vuonna 1974, hän taisi torkkua takarivissä.

Tarinalla on kuitenkin onnellinen loppu – tai ei loppu, vaan käänne. Kiinteistön kunnostaminen ei ollut onneksi vielä vuonna 2015 myöhäistä. Tunnustuksen poikkeuksellisen onnistuneesta uudistustyöstä Hotel Sveitsi sai kesäkuussa 2019 kansainvälisessä gaalatilaisuudessa Portugalissa, kun se valittiin vuoden Suomen parhaaksi lomakeskukseksi.

World Travel Awards -tapahtumassa palkittiin matkailualan toimijoita eri kategorioissa. Finland's Leading Resort -kategoriasa oli ehdolla viisi suomalaista lomakeskusta, joista yleisö sai äänestää omaa suosikkiaan kevään aikana. Äänestyksen ykköseksi nousi Hotel Sveitsi.

Helsingin Sanomien artikkelissa (9.6.2019) hotellinjohtaja Vesa Kokkonen nostaa asiakaspalautteiden perusteella esille kolme mahdollisesti voittoon johtanut asiaa: sijainti, palvelu ja monipuolisuus.

Helsingin Sanomat kuvailee Hotel Sveitsin olevan upean suomalaisen luonnon ympäröimä. Luonto on vahvasti läsnä myös sisällä, sillä suurten lattiaan asti ulottuvien ikkunoiden ansioista metsää voi ihailla vaikkapa kokoushuoneesta. Tyytyväinen hotellinjohtaja kertookin lehdelle ihastuttavan yksityiskohdan:

*Kansainväliset kokousvieraat ovat erityisen innoissaan tästä. Kokouksia välillä keskeytyy, kun jäädään seuraamaan ikkunas-
ta ohi kulkevaa kettua tai jänistä.*

teoksen valmistelutyöstä. Kirjoittaminen on lopulta vain jäävuoren huippu, vaikka siinäkin on toki oma istumalihaksia kysyvä urakkansa. Kun päätös muistelmateoksesta saatiin tehtyä, alkoi keväällä 2019 arkis-
tomateriaalien ja haastateltavien metsästyks. Muistoja, valokuvia ja materiaalia kyseltiin puskaradion kautta, mutta myös Kiinteistöviesti-lehden ilmoituksella. Ilmiantoja yhdistyksen riveissä piilottelevista arkis-
tojen aarteista tuli kuitenkin harmillisen vähän. Ensimmäisessä sisältösuunnitelmassa oli mukana henkilökuvia avainhenkilöistä, jota varten tehtiin myös
muutamia haastatteluja. Koska kaikki avainhenkilöitä emme kuitenkaan päässeet enää henkilökohtaisesti
jututtamaan, tehtiin lopulta päätös siitä, että haastat-
telujen antia hyödynnetään siellä täällä kokonaista-
rinaa tukemassa. Näin kukaan tärkeä henkilö ei va-
hingossa jää liian vähälle huomiolle teoksessa. Teosta
varten haastatellut henkilöt on kuvien ja kiitosten
kera esitelty teoksen sivulla 82.

Alkuvuosikymmeniin on jo nyt jäänyt väistämättä tiedollisia aukkoja, joita ei enää kukaan ole täyttämässä. Onneksi Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistys halusi tallentaa omia vaihteita teokseksi ”jo” 50 vuoden kohdalla vuonna 2020 – nyt saatiin kuitenkin paljon dokumentoitua. Kun yhdistys vuonna 2070 täyttää sata vuotta, voi toinen kirjoittaja pukea sanoiksi tämän teoksen jatko-osan eli jälkimmäiset 50 vuotta.

GDPR TIUKENTAA HENKILÖTIETOJEN KÄSITTELYÄ

Paljon keskustelua herättänyt EU:n yleinen tietosuojalaki eli GDPR astui voimaan toukokuussa 2018. Medioissa aiheesta oli kirjoitettu pelkojakin herät-

täneeseen sävyyn: jos tietosuoja-asiat eivät ole ase-
tuksen vaatimassa kunnossa, voi tiedossa olla roima sakko. Todellisuudessa ennen sakkoa hyvin todennäköisesti tietosuojavelvoitteita laiminlyönyt taloyhtiö – tai muu taho – saisi asiasta ensin huomautuksen tai varoituksen, jonka avulla toimintaa voitaisiin muuttaa oikeaan suuntaan. Paniikkimieliälään ei siis ollut aihetta. Monenlaisia kysymyksiä kuitenkin yhdistyksen puhelinpalveluun jälleen saapui. Taloyhtiöitä ja isännöitsijöitä askarrutti muun muassa muodostiko
rappukäytävässä oleva nimitaulu henkilörekisterin (ei muodosta) ja saiko sauna- tai pesutupavuorolistalla lukea edelleen varaajan nimi (taloyhtiön harkittava merkinnän tarkkuus: perusteettomasti ei nimiä pidä kirjata, mutta esimerkiksi huoneistonumero voi olla tarpeellinen merkintä).

Vuosikymmenen lopulla saatiin vielä tarpeellisia lisäyksiä jäsenpalvelutarjontaan sekä Uusimaan että Kiinteistöliiton kautta, kun Palvelututka, Lakihelpi ja teknisille isännöitsijöille suunnattu rakennuksen kuntoselvityksiä helpottava RAKU avautuivat verkoon. Nämä palvelut täydensivät osaltaan jo pitkään jäsenille tarjolla olleiden digitaalisten palvelujen valikoimaa, kuten Taloyhtio.net-sivustoa (nykyisin palvelu osoitteessa kiinteistoliitto.fi) sekä jo kymmenisen vuotta käytössä ollutta mobiilikorttia.





Suomalainen yhdistystoiminta

99 AATTEEN PALOA VAI TOIMINTAA JALOA?

Suomea tituleerataan usein yhdistysten luvatuksi maaksi. Positiivisen kuvauksen rinnalla kulkee toisinaan myös maininta Suomesta kuolleiden yhdistysten maana – tai vähintäänkin outojen yhdistysten maana.

Kaikille määritelmille löytynee perusteensa. Patentti- ja rekisterihallituksen (PRH) tilastojen mukaan vuoden 2019 lopussa Suomessa oli yhdistyksiä ja uskonnollisia yhdyskuntia rekisterissä yhteensä 106 805. PRH:n ”suursiivouspäivinä” rekistereistä poistetaan urakaluonteisesti toimimattomat yhdistykset. Vuoden 2017 tammi–helmikuussa PRH poisti rekisteristä noin 36 000 yhdistystä. Luku on suuri, mutta uusiakin yhdistyksiä rekisteröidään edelleen, mutta trendi on laskeva.

Vuonna 2019 PRH rekisteröi 1 713 uutta yhdistystä. Rekisteröityjen uusien yhdistysten määrä on laskenut jo viiden vuoden ajan. Vuonna 2015 uusien yhdistysten määrä oli vielä 2 277.

Patentti- ja rekisterihallituksen määritelmän mukaan yhdistystoiminta on jäsenten yhteistä toimintaa yhteisen aatteen hyväksi. Aatteena voi olla yhteisen hyvän asian, ajatuksen tai vaikka harrastuksen edistäminen. Näihin teemoihin liittyy usein runsaasti henkilökohtaisia intohimoja – jota toisinaan myös aatteen paloksi kutsutaan – ja sitä myöden myös suuria tunteita ja vahvoja mielipiteitä. Jos nämä ajautuvat törmäyskursille, saattavat lähtökohdiltaan hyviksi suunnitellut asiat kääntyä pääläelleen tai ainakin fokus karata niistä kauas.

Yhdistysmaailmassa avainhenkilöiden väliset riitaantumiset eivät ole aivan harvinaisia. Pahimmillaan tärkeä perustehtävä jää tulehtuneiden välien selvittelyn jalkoihin. Yksi ehkä eniten

mediajulkisuuttakin saanut riitaisa tapaus on Helsingin eläinsuojeluyhdistys, jossa on ollut suuria ongelmia moneen otteeseen 2000-luvulla. On varmasti sanomattakin selvää, ettei jokainen yhdistykseen liittynyt kokee eläinsuojelun tärkeäksi, mutta uutisointi yhdistyksen sisäisestä toiminnasta on ollut surullista luettavaa. Aina yhteinen aate ei riitä pitämään yhdistystä elinvoimaisena ja toimimaan yhteisten arvojen mukaisesti.

Miten tämä johdanto liittyy Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistykseen? No siten, että tässä mielessä yhdistys on ehkä poikkeuksellinenkin. Tätä teosta varten haastatelluista eri aikakausilla vaikuttaneista avainhenkilöistä kaikki kuvailevat, että yhdistyksessä on vallinnut aina äärimmäisen hyvä työrauha eikä suurten yhdistyspersoonien välisiä tukkanuottasia ole tarvinnut tuomaroida. Eri mieltä on joskus saatettu olla, mutta tutulla hokemalla ”asiat riitelevät, eivät ihmiset”. Suurta ihmissuhdraamaa ei tähän muistelmateokseen päästy dokumenttoimaan.

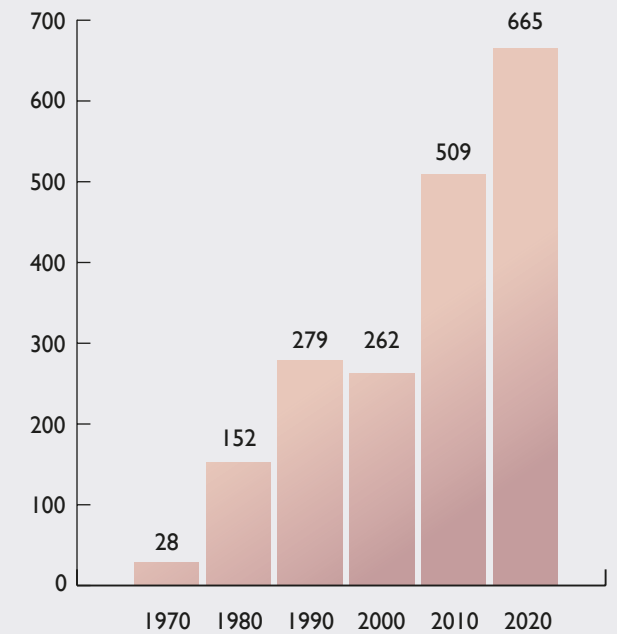
Hyvän yhdessä tekemisen taustalla saattaa olla tietty aatteen palon puute, joka tässä kohtaa on pelkästään positiivinen asia. Kiinteistöasiat eivät esimerkiksi eläinsuojeluun verrattuna kuumenna samalla tavalla tunteita, jotka ajaisivat sydän karrel-la barrikadeille. Moni entinen ja nykyinen hallituksen jäsen on kertonut syyksi toimintaan mukaan lähdölle juuri tiedonjonon. Sopuisasti toimivassa hallituksessa on usealla jäsenellä vierähtänyt monta aktiivivuotta, koska hallustyö ei rasita ketään kohtuuttomasti. Kokoukset ovat lyhyitä ja huolella suunniteltuja, mutta samalla ne tarjoavat tilaisuuden vaihtaa ajatuksia alasta kiinnostuneiden muiden aktiivien kanssa.

Kiinteistöihin liittyvät asiat ovat äärimmäisen tärkeitä sekä yksilöille, yhteisöille että yhteiskunnalle, mutta niihin on helppo suhtautua maltilla ilman dramatiikkaa. Tämä lienee Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistyksen tasaisen hyvinvoinnin salaisuus.

Rekisteröidyt yhdistykset ja uskonnolliset yhdyskunnat 31.12.2019

• Kulttuurialan yhdistykset	18 593
• Urheilu- ja liikuntayhdistykset	14 203
• Ammatti- ja elinkeinoyhdistykset	10 762
• Vapaa-ajan yhdistykset	10 011
• Sosiaali- ja terveysalan yhdistykset	6 527
• Muut yhdistykset (kuten kiinteistöyhdistykset)	6 330
• Maanpuolustukseen ja kansainvälisiin suhteisiin liittyvät yhdistykset	2 100
• Uskontoon ja maailmankatsomukseen liittyvät yhdistykset	1 383
• Uskonnolliset yhdyskunnat	463

YHDISTYKSEN JÄSENMAÄRÄN KEHITYS 1970–2020





POIMINTOJA 2010-LUVUN OIKEUSTAPAUKSISTA

Vuosi 2011:

HUONEISTON JAKAMINEN EI OLLUT YHDENVERTAISUUS- PERIAATTEEN VASTAISTA

Osakkeenomistaja A pyysi taloyhtiöltä lupaa jakaa huoneistonsa (6 h + k) kahdeksi asuinhuoneistoksi siten, että muodostettavaan yksioon rakennettaisiin märkätilat ja keittiö. Yhtiökokous ei myöntänyt lupaa muutostöille. A vaati yhtiötä vastaan ajamassaan kanteessa, että A oikeutetaan tekemään muutostyöt ja että yhtiö veloitetaan hakemaan rakennusviranomaisten lupa muutostöille tai A oikeutetaan hakemaan lupa. Koska muutostöiden katsottiin edellyttävän yhtiöjärjestyksen muuttamista, ei A:n vaatimuksia voitu hyväksyä.

Jos muutostyö on sellainen, että sen toteuttaminen edellyttää yhtiöjärjestyksen muuttamista, ei pelkkä tuomioistuimen muutostyöhön oikeuttava tuomio ole riittävä, vaan asia on lisäksi käsiteltävä asianmukaisesti yhtiökokouksessa. Myöskään rakennusluvan hakemiseen oikeuttava tuomioistuimen tuomio ei voisi johtaa muutostöiden toteuttamiseen, vaikka rakennusviranomaisen myöntäisikin niille luvan, jollei yhtiöjärjestyksestä ensin muutettaisi. Tällaisessa tilanteessa on tarkoituksenmukaista, että asunto-osakeyhtiössä käsitellään ensin yhtiöjärjestyksen muuttamista koskeva asia ja vasta sen jälkeen rakennusluvan hakemista koskeva asia.

Oikeus oli jo aiemmassa asteessa katsonut, että kieltäytymistä yhtiön mainitsemilla perusteilla oli pidettävä asiallisena perusteena. Tämä päätös jäi voimaan.

OIKEUSTAPAUKSEN DIAARINUMERO 2011:39

Vuosi 2013:

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET OLIVAT MITÄTTÖMIÄ

A ja B oli valittu asunto-osakeyhtiön hallituksen jäseniksi. Jäsenien toimikausi päättyi yhtiöjärjestyksen mukaan seuraavassa varsinaisessa yhtiökokouksessa. Varsinainen yhtiökokous tuli pitää vuosittain kuuden kuukauden kuluessa kalenterivuoden päättymisestä. Yhtiökokousta ei ollut kuitenkaan pidetty ennen kuin kahden vuoden päästä B:n yksin koolle kutsumana.

Kun aiemmin valitun hallituksen toimikausi ei ollut päätynyt eikä B ollut voinut pätevästi kutsua yhtiökokousta koolle, korkein oikeus päätyi siihen, että hänen kutsumansa yhtiökokouksen päätökset olivat mitättömiä.

OIKEUSTAPAUKSEN DIAARINUMERO 2013:74

Vuosi 2015:

KOSTEUSVAURION KORJAUS- KUSTANNUKSET KUULUIVAT YHTIÖLLE

1950-luvulla rakennetun talon kylpyhuoneissa oli alun perin ollut ammeet. A:n asunnossa edellinen osakkeenomistaja oli teettänyt suihkutilan ammeen tilalle. Muutostyöhön ei ollut ollut asunto-osakeyhtiön lupaa. A:n omistusaikana pintalaatassa sekä seinien alaosassa todettiin kosteuspoikkeamia. Vaurioiden todettiin johtuneen kylpyhuoneen muuttuneesta käyttötavasta. Asunto-osakeyhtiön kieltäytyi korjaamasta kosteusvaurioita, joten A teetti korjauksen.

A oli rakennusasioissa maallikko eikä tiennyt, ettei kylpyhuoneessa ollut asianmukaista vedeneristystä. Koska kylpyhuone oli alun perin tarkoitettu märkätilaksi, A oli voinut edellyttää, että kylpyhuoneen kaakeleiden takana oli asianmukainen vedeneristys. Tämän vuoksi oikeus ei katsonut, että A olisi vahingonkorvausvastuussa, vaikka jatkoikin kylpyhuoneen käyttöä vuoden 2003 jälkeen. Yhtiö ei ollut tuolloin rajoittanut tilan käyttöä tiedossaan olleen kosteusvaurion vuoksi.

Aikaisempi osakkeenomistaja oli korvausvastuussa vahingosta, joka oli aiheutunut hänen teettämästään muutostyöstä. Tämä vahingonkorvausvastuu ei ollut siirtynyt osakeomistuksen perusteella A:lle. Yhtiön ja A:n välisessä suhteessa vastuu jakautui tämän vuoksi kunnossapitovastuusäännösten mukaisesti.

A:lla oli lain mukaan ollut oikeus teettää kylpyhuoneen korjaustyö yhtiön kustannuksella, vaikka A ei ollut tehnyt yhtiölle korjaustarpeesta erikseen kirjallista huomautusta. Tarve oli ollut yhtiön tiedossa. Samoin asianosaisten tiedossa oli ollut, ettei yhtiö suostunut ryhtymään tarpeellisiin korjaustoimiin.

Oikeus katsoi, että kyseisen korjauksen tekemättä jättämisestä olisi aiheutunut A:lle vähäistä suurempaa haittaa. Korjaus oli ollut tarpeellinen myös yhtiön rakenteiden lisävaurioiden välttämiseksi. Korkein oikeus velvoitti asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuunsa perusteella korvaamaan A:lle kosteusvaurioiden aiheuttamat korjauskustannukset.

(OIKEUSTAPAUKSEN DIAARINUMERO 2015:87)

Vuosi 2016:

SUIHKUUN SAMPUNUT JOUTUI KORVAAMAAN VESIVAHINGON

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan vuokralainen oli aiheuttanut vesivahingon jäädessään alkoholin vaikutuksen alaisena makaamaan kylpyhuoneen lattiakaivon päälle ja vesi ei ollut päässyt viemäriin. Vuokralaisen aiheuttama vahinko katsottiin huolimattomaksi toiminnaksi.

Korkein oikeus ei muuttanut hovioikeuden tuomiota, jossa katsottiin, että asunnon vuokralle antanut osakkeenomistaja ei ollut velvollinen korvaamaan vuokralaisen menettelystä asunto-osakeyhtiölle aiheutunutta vahinkoa. Omistaja ei ollut myötävaikuttanut vahinkoon huolimattomuudellaan. Lain edellytykset osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuulle eivät siis täyttyneet ja A:n maksettavaksi jäi vahingonkorvaus asunto-osakeyhtiölle.

(OIKEUSTAPAUKSEN DIAARINUMERO 2016:33)



2020-LUKU

KORONA JUHLAVUODEN VARJOSTAJANA

2020-luku alkoi yllätyksellisellä globaalilla sukupolvi-kokemuksella, joka painuu Suomessa ja koko maailmassa historiankirjoihin äärimmäisten toimenpiteiden ja poikkeusjärjestelyiden ajanjaksona.

Vuoden 2019 viimeisissä kokouksissa oli suunnattu katsetta positiivisesti kohti tulevaa juhluvuotta. Juhlatoimikunta suunnitteli aktiivisena 50-vuotisjuhlaa syksyn ohjelmistoon. Toimintasuunnitelma vuodelle 2020 oli täynnä iloa ja ylpeyttä: yhdistys saavuttaisi kultaisen keski-ään hyvävöimäisena ja tärkeiden tahojen kanssa merkkipaalua Hyvinkäällä juhlistaen.

Kultaisen keski-ään rinnalle saapui kuitenkin kuin varkain myös muuta k-kirjaimella alkavaa. Kiinasta vuodenvaihteessa liikkeelle lähtenyt koronavirus COVID-19 saavutti keväänkorvalla Euroopan. Myös

Suomessa hallitus joutui linjaamaan poikkeuksellisen kovia yhteiskunnallisia rajoituksia, jotta viruksen leviämistä voitiin hillitä.

Maaliskuussa yli kymmenen hengen tilaisuudet kiellettiin, lapset siirtyivät käymään etäkoulua koteihinsa, työnantajat määräisivät kaikki mahdolliset työntekijänsä etätöihin, kirjastot ja ravintolat suljettiin. Monissa yrityksissä alkoi akuutti eloonjäämistais-telu, kun asiakasvirrat ja myynti tyrehtyivät äkillisesti ja totaalisesti. Lähes puoli miljoonaa suomalaista oli yhtäkkiä yt-neuvotteluiden piirissä sekä huolissaan niin omasta kuin läheistensä terveydestä.

Luonnollisesti myös yhdistyksen vuosikokous siirtyi keväältä kauemmas tulevaisuuteen. Kaikki jäsenet eivät olisi edes teoriassa voineet huhtikuiseen vuosikokoukseen saapuakaan. Yhdistys nimittäin jakautui hetkellisesti maantieteellisesti kahtia: Riihimäki jäi

rajan toiselle puolelle, kun Uudenmaan maakunnan rajat suljettiin ajalle 27.3. –19.4.2020. Tarkoituksena oli hidastaa epidemian leviämistä Uudeltamaalta muualle Suomeen. Hallitus oli antanut täysin poikkeuksellisen liikkumisrajoituksia koskevan valmiuslain käyttöönottoasetuksen eduskunnalle. Liikkumisrajoitusten tultua voimaan Uudenmaan asukkaiden oli pysyttävä maakunnan alueella eivätkä muiden maakuntien asukkaat voineet käydä Uudellamaalla.

MYÖS POIKKEUSOLOISSA TALOYHTIÖIDEN PARHAAKSI

Yhdistys ei kuitenkaan poikkeustilanteesta lamaan-tunut, vaan päinvastoin. Neuvonta jäsenille oli nyt ehkä tärkeämpää kuin koskaan aikaisemmin, kun jokaisessa taloyhtiössä oltiin uuden äärellä. Toiminnanjohtaja Marika Sipilä oli erittäin tyytyväinen nopealla aikataululla järjestettyihin etäkoulutuksiin, joita jäsenille voitiin tarjota lähes välittömästi poikkeusolojen konkretisoiduttua.

Jo maaliskuussa tarjottiin kaksi Uusimaan järjestämää webinaaria, joista ensimmäinen oli avoin kaikille: koulutuksessa opetettiin etäyhteyskokouksen tietotekniikkaa sekä osallistujan että järjestäjän näkökulmasta. Yhtiökokouksen järjestäminen etäyhteydellä – juridinen näkökulma –webinaari tarjottiin vain jäsenille. Koulutuksessa käytiin läpi etäkokouskäytäntöjä monesta kulmasta. Kuinka esimerkiksi osallistumisoikeus ja ääntenlaskennan oikeellisuus varmistetaan etäkokouksessa.

Tammikuussa 2020 oli laadittu sopimus lainopillisesta puhelinneuvonnasta Riihimäellä palvelevan asianajaja Anssi Saukkosen kanssa. Saukkonen

astui paikallistason neuvonantajana 1990-luvun alkupuolelta asti toimineen asianajaja Erkki Pusan suuriin saappaisiin tämän eläköidyttyä ja pääsi puhelinneuvonnassa lähes heti vastaamaan poikkeusolojen aiheuttamiin erikoiskysymyksiin.

NAAPURIAPU JA YHTEISÖLLISYYS ARVOSSAAN

Koska suuri osa suomalaisista asuu taloyhtiöissä, heräsi moni taho huomaamaan, miten tärkeä tehtävä juuri taloyhtiöillä ja asukas-yhteisöillä oli koronatilanteen hillitsemisessä. Taloyhtiöissä, esimerkiksi kerrostaloissa, asuu pienellä pinta-alalla paljon ihmisiä. Taloyhtiön hallitus ja mahdollinen talon turvallisuuspäällikkö saattoivat auttaa asukkaita pärjäämään poikkeusoloissa. Tätä korosti kiinteistöyhdistysten ohella myös muun muassa Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK.

Taloyhtiöt voivat auttaa poikkeusoloissa esimerkiksi muistuttamalla turvaväleistä ja järjestämällä naapuriapua. Koronakriisi lisäsi merkittävästi erityisesti iäkkäämpien asukkaiden avuntarvetta, joten taloyhtiöiden oli tärkeä tarjota naapuriapua, jos vain suinkin mahdollista. Suomen hallitus oli velvoittanut erityisesti yli 70-vuotiaat välttämään ylimääräisiä ihmiskontakteja. Myös sairauden takia riskiryhmiin kuuluvat eivät voineet käydä normaalisti kaupassa tai muilla asioillaan. Vakavan koronan riskiryhmiin kuului yli miljoona suomalaista.

Tarjolla olevasta naapuriavusta kehoitettiin kertomaan aktiivisesti talon sosiaalisen median kanavissa ja ilmoitustauluilla. Kiinteistöliitto koosti nettisivuilleen useita erilaisia valmiita dokumenttipohjia, joilla naapuriapua olisi helppo tarjota, muistuttaen kuiten-



Koronakevään FAQ

”NÄIN TALOYHTIÖ TOIMII POIKKEUSTILASSA

Koronapandemian aiheuttamat poikkeusolot Suomessa saivat neuvontapalvelun linjat jälleen kuumenemaan. Yhdistyksen asiantuntemusta tarvittiin ja muun muassa paikallislehtien Kiinteistöviikkipalstoilla vastattiin koronakevään aikana seuraaviin useimmin kysyttyihin kysymyksiin.

Miten hallituksen kannattaa kokoontua rajoitusten aikana?

Asunto-osaakeyhtiölain mukaan hallituksen on kokoonnuttava tarvittaessa. Hallinnon hoidon edellyttämät välttämättömät päätökset on tehtävä hallituksessa koronaviruksen leviämisestä riippumatta. Itse laki säättää hallituksen kokoontumisesta hyvin suppeasti ja kukin hallitus päättää siten omat työskentelytapansa.

Nyt kun viruksen leviämistä halutaan estää kokoontumisrajoitteilla, kannattaa muistaa, että hallituksen käytettävissä on myös sähköpostitse, puhelimitse tai erilaisilla kokousalustoilla (esimerkiksi Skype, Teams) pidettävät kokoukset. Hallituksen tulee valita sellainen etäpäätöksenteon muoto, mikä on kaikille hallituksen jäsenille mahdollinen.

Voiko yhtiön hallitus kieltää yhtiön yhteisten tilojen, kuten pyykkituvan käytön?

Kyllä. Hallitus voi päättää toistaiseksi voimassa olevasta yhtiön yhteisten tilojen käyttökiellosta, mutta pyykkituvan käytön kieltämistä kannattaa kuitenkin harkita tarkkaan. Kaikilla ei välttämättä ole omaa pesukonetta, ja pyykki on pystyttävä pesemään myös koronavirusepidemian aikana. Käyttökiellon vaihtoehtona kannattaa harkita pyykkituvan tehostettua siivousta epidemian aikana.

Jos yhtiössä päädytään yhteisten tilojen kuten esimerkiksi pyykkituvan käyttö kieltämään, hallitus voi perustella päätös-

tään koronaepidemian rajoittamisella ja tartuntariskin pienentämisellä. Perusteena voi olla myös palveluntuottajan, kuten huolto- tai siivousyrityksen, ohjeistus ja resurssien priorisointi.

Voidaanko velvoittaa asukkaat ilmoittamaan yhtiölle, jos heillä on todettu koronavirustartunta?

Yhtiö voi pyytää asukkaita ilmoittamaan asiasta hallitukselle ja isännöinnille. Tieto on yhtiölle tärkeä, jotta muun muassa siivousta voidaan tarvittaessa tehostaa. Yhtiöllä ei kuitenkaan ole keinoa velvoittaa asukkaita ilmoittamaan kyseistä tietoa. Jos yhtiö saa tiedon asukkaan koronavirustartunnasta, altistuksesta tai karanteenista, on kyseessä henkilötieto, jota hallituksen ja isännöinnin on käsiteltävä luottamuksellisesti.

Miten toimia, kun taloyhtiön omistaman liiketilan vuokralainen on vaatinut vuokranalennusta koronaan liittyvän asiakaskadon johdosta?

Taloyhtiön on syytä neuvotella vuokralaisen kanssa. Ensijaisesti kannattaa pyrkiä helpottamaan vuokralaisen tilannetta sopimalla lisämaksuajasta. Toissijaisesti vuokralaisen kanssa voi sopia määräaikaisesta vuokranalennuksesta. Muutokset sopimukseen tehdään yhdessä ja ne kannattaa myös tehdä kirjallisena.

Muutoksia harkittaessa on arvioitava joustojen vaikutus taloyhtiön omaan talouteen. Taloyhtiön on pystyttävä täyttämään omat taloudelliset velvoitteensa normaalisti. Jos taloyhtiön vuokratuotto vähenee, kasvavat osakkaiden maksuvelvoitteet.

Koronavirus voi heikentää myös osakkaiden vastikkeenmaksuvalmiutta. On hyvä pohtia, miten taloyhtiön kuluihin saadaan tarvittaessa joustoa.

kin auttamishaluisia naapureita olemaan erityisen varovaisia: kuka tahansa voisi olla viruksen kantaja. Valitettavasti poikkeusolot saivat myös huijarit liikkeelle. Taloyhtiöissä kehoitettiin asukkaiden keskuudessa pohtimaan, kuinka voitaisiin yhdessä valvoa, ettei rappukäytävien lappuihin tule vääriä nimiä ja puhelinnumeroita. Tämä oli tärkeää etenkin, jos rappukäytävään pääsi sisään hyvin helposti.

Kaikkien oli siis tärkeä tiedostaa avunantamiseen sisältyvät riskit – mutta myös ne riskit, joita voisi seurata siitä, että ihmiset jäävät yksin: mitä enemmän naapureihin pidettäisiin yhteyttä, sitä vähemmän on ”markkinaa” niille, jotka olivat liikkeellä rikollisin aikein.

Myös Kiinteistöliitto Uusimaa reagoi tilanteeseen todella nopeasti. Keväällä verkkoon avautui helposti luettava korona-alasivusto, johon koostettiin paljon ohjeita ja infoa. Jäsenten uutiskirjeessä tarjottiin muun muassa valmis rappulappu koronasta, jolla taloyhtiöiden oli helppo hoitaa tiedotusvelvollisuutensa asukkaille.

LOPULLINEN JUHLAPÄIVÄ PIENI ARVOITUS

Kun tämä teos lähti painoon, oli vakaana aikomuksena juhlia 50-vuotista yhdistystä 24. marraskuuta Hyvinkää-salissa. Kesä oli sujunut uusien tartuntojen suhteen rauhallisesti, mutta kristallipallo puuttui, joten kaikki tapahtumia suunnittelevat tahot Suomessa olivat yhtä varpaillaan kuin Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistys. Kaikessa tekeemisessä tuli olla mukana suunnitelma B. Pahimmissa uhkakuissa viruksen uusi aalto ja sen vaatimat poikkeusolot peruuttaisivat marraskuiset juhlat kokonaan.

Tällöin juhlat saattaisivat siirtyä vuodelle 2021 antaen samalla muistutuksen siitä, kuinka kaikkiin asioihin ei ihminen vielä tänäkään päivänä voi vaikuttaa, vaikka esimerkiksi teknologian kehittyminen on tehnyt maailmasta täysin erilaisen paikan kuin se oli vuonna 1970, jolloin yhdistys sai alkunsa.

Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistyksen 100-vuotishistoriikki vuonna 2070 kertoo, miten 50-vuotisjuhlille lopulta yllätyksen vuona 2020 kävi. ■



KIITOKSET HAASTATTELUILLE

Tätä teosta varten tehtiin useita henkilöhaastatteluja vuoden 2019 aikana. Historiikin toimittaja Terhi Kangas haastatteli Erkki Kososen ja toiminnanjohtaja Marika Sipilän. Sipilä haastatteli muut tällä sivulla esitellyt yhdistykselle tärkeät vaikuttajat. Mielenkiintoisista juttuhetkistä saatiin paljon sisältöä ja tärkeitä yksityiskohtia näiden kansien sisään. Lämmin kiitos kaikille haastatteluista ja ennen kaikkea panoksestanne yhdistyksen eteen!



Erkki Kosonen, Hyvinkää
Ent. ylikonemestari
Hallituksessa 1970–1974



Erkki Pusa, Hyvinkää
Ent. yhdistyksen asiamies
Asiamiehenä 1992–2019
Hallituksessa 2012–2019



Pekka Kumela, Riihimäki
Isännöitsijä, eläkkeellä
Hallituksessa 1992–2016



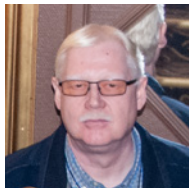
Seppo Runsamo, Riihimäki
Pankinjohtaja, eläkkeellä
Hallituksessa 1984–1996



Aarre Mäki, Hyvinkää
Hallintopäällikkö, eläkkeellä
Hallituksessa 1977–1986



Pentti Silvennoinen, Hyvinkää
Toimitusjohtaja Hyvinkään Lämpövoima
Talousneuvos
Hallituksessa 1978–1979
Puheenjohtajana 1992–2001



Hannu Niemenoja
Isännöitsijä
Hallituksessa 1990–
Puheenjohtajana 2002–2012



Kari Matikainen
Eläkeläinen
Hallituksessa 1983–1992

MUUT LÄHTEET

- **Yhdistyksen arkistomapit kuluneilta vuosikymmeniltä:** pöytäkirjoja, toimintasuunnitelmia, toimintakertomuksia ja lehtileikkeitä niiltä osin kuin niitä on tallennettu.
- **Kiinteistöviesti-lehden** tallessa olleet vuosikerrat.
- **Koskelainen, Liisa: Kaupunkikuvan kulisseissa**, Hämeenlinnan seudun historia kiinteistöalan näkökulmasta 1892–2012
- **Käkelä, Seppo: Laatusa asumiseen** 1933–2008, Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys 75 vuotta
- **Niemenoja, Hannu: Kiinteistöalan järjestöt** – niiden kehityksestä, nykyisestä toiminnasta ja merkityksestä isännöitsijälle, ammatti-isännöitsijäkurssi 32:n tutkielma joulukuussa 2001
- **Tenhovuori, Hannele: Porvoon Kiinteistöyhdistys Borgå Fastighetsförening 1907–2007**

VERKKOLÄHTEET

- **Wikipedia, Vapaa tietosanakirja: Hyvinkää [verkkodokumentti]**
Saatavissa <https://fi.wikipedia.org/wiki/Hyvinkää> [Viittauspäivä 3.2.2020]
- **Wikipedia, Vapaa tietosanakirja: Kerrostalot Suomessa [verkkodokumentti]**
Saatavissa https://fi.wikipedia.org/wiki/Kerrostalot_Suomessa [Viittauspäivä 4.2.2020]
- **Suomen Rautatiemuseo [verkkodokumentti]** Saatavissa www.rautatiemuseo.fi/fi/historia [Viittauspäivä 12.3.2020]
- **Wikipedia, Vapaa tietosanakirja: Suomen 1990-luvun alun lama [verkkodokumentti]**
Saatavissa https://fi.wikipedia.org/wiki/Suomen_1990-luvun_alun_lama [Viittauspäivä 10.4.2020]
- **Pekka, Toni – Pelvas, Pekka – Peltonen, Jorma: Asuinkerrostalojen hissittömyys, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 1/2008 [verkkodokumentti]**
Saatavissa <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10138/41557> [Viittauspäivä 16.4.2020]
- **KUUMA-seutu liikelaitos [verkkodokumentti]**
Saatavissa www.kuuma.fi/tiedotteet/helsingin-espoo-ja-vantaan-naapureina-olevat-kymmenen-kuuma-kuntaa-ovat-2010-luvun-muuttoliikkeen-voittajia/ [Viittauspäivä 17.4.2020]
- **Suomen Lasimuseo [verkkodokumentti]** Saatavissa www.suomenlasimuseo.fi/museo [Viittauspäivä 8.5.2020]
- **Nieminen, Jyri – Holopainen, Riikka: Innova, Kerrostalosta passiivitaloksi, VTT 2014 [verkkodokumentti]**
Saatavissa <https://cris.vtt.fi/en/publications/innova-kerrostalosta-passiivitaloksi> [Viittauspäivä 16.5.2020]
- **Helsingin Sanomat 9.6.2019: Hyvinkään Hotel Sveitsi palkittiin Suomen parhaana lomakeskuksena [verkkodokumentti]**
Saatavissa www.hs.fi/kaupunki/hyvinkaa/art-2000006134416.html [Viittauspäivä 12.5.2020]
- **Patentti- ja rekisterihallitus 23.01.2020: Uusia yhdistyksiä rekisteröity viime vuonna vähiten viiteen vuoteen [verkkodokumentti]**
Saatavissa www.prh.fi/fi/uutislistaus/2020/P_19851.html [Viittauspäivä 13.5.2020]
- **Lukuisia vierailuja** historiikkiprojektin aikana tehty myös Kiinteistöliiton ja Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistyksen sivuille tiedonhakumielessä: www.kiinteistoliitto.fi ja www.ukl.fi/hyrima

VIISIKYMPPINEN KIITTÄÄ LUOTTAMUKSESTA

Yhdistyksen hyödyllisyyttä ja jäsenmaksun sopuisaa hinta-laatusuhdetta todistavat parhaiten pitkäaikaiset jäsenyydet, joita on runsaasti. Jäsenistössä on tänä päivänä 21 sellaista taloyhtiötä, jotka olivat jäseniä jo perustamisvuonna 1970. Näitä taloyhtiöitä Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistys haluaa muistaa yhdistyksen 50-vuotislogolla koris-

tetulla puheenjohtajan nuijalla. Logon on suunnitellut graafikko Petri Koivisto, joka on myös taittanut tämän historiikkiteoksen.

Napahtakoon nuija merkiksi viisaista, asukkaiden ja kiinteistöjen parhaaksi tehdyistä päätöksistä, joiden taustatöissä asiantuntijamme ovat aina apuna ja tukena.

ALKUPERÄISJÄSENET HYVINKÄÄLTÄ

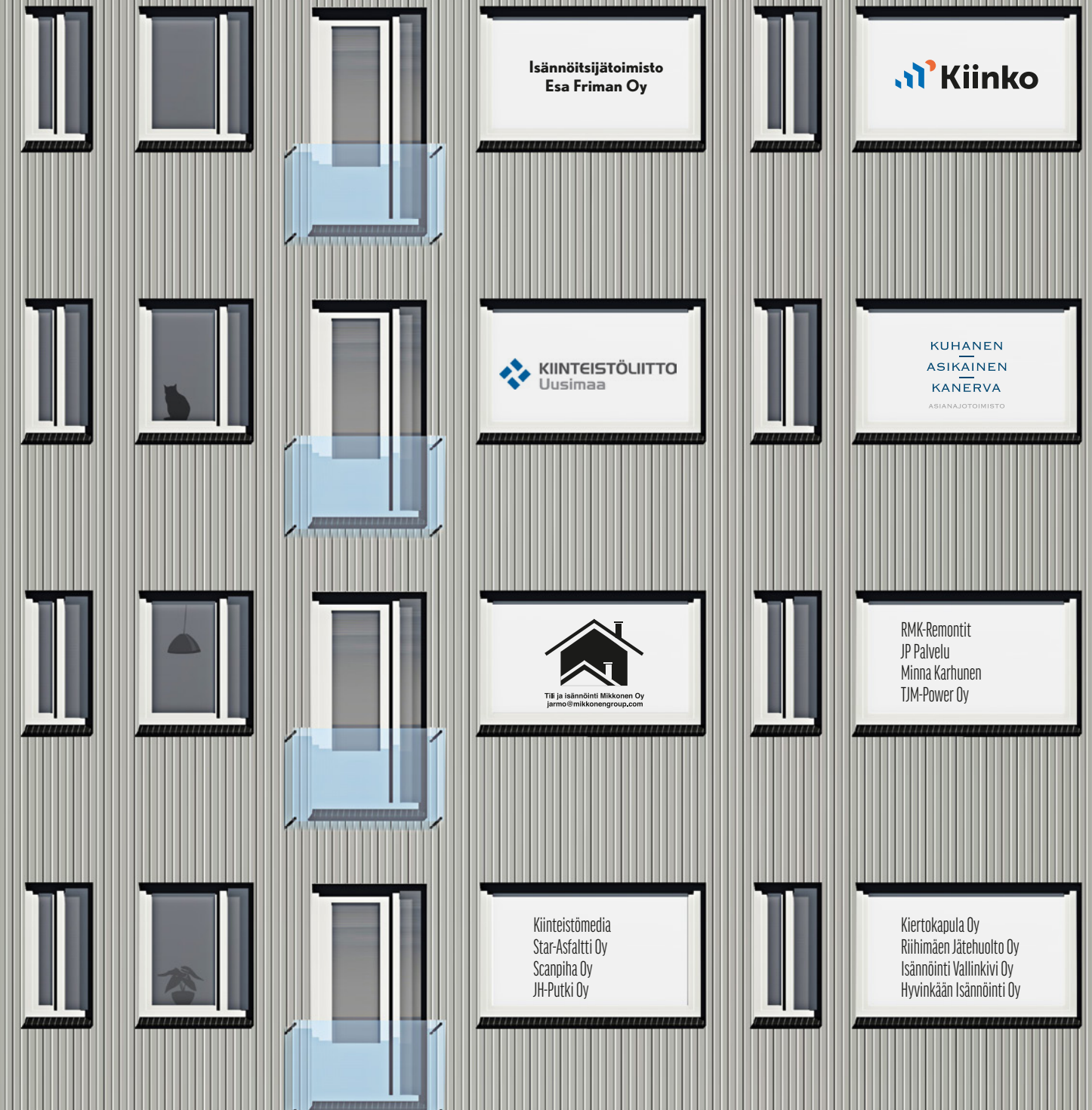
ja taloyhtiöiden puheenjohtajat vuonna 1970

Helenenkatu 4 Asunto Oy	Maija Mättö
Helenenkatu 7-9 Asunto Oy	ei tiedossa
Hyvinkääncatu 7 Asunto Oy	Lauri Mattila
Hyvinkään Keskusta Asunto Oy	E. Araluoma
Kasöörinkulma As Oy	Heimo Haapamäki
Kirkkarinhaka As Oy	Reino Ryymin
Luokorinne As Oy	Heikki T. Halonen
Hyvinkään Martinkatu 9-11 As Oy	Rainer Karling
Monnikatu 4 As Oy	Heikki Lepistö
Mustikkahaka As Oy	Martti Kauhanen
Nääsinhaka As Oy	Kalevi Rantamäki
Pipolinna As Oy	Veli Kormi

Pohjoispuisto As Oy	Erkki Inkinen
Hyvinkään Rinnetornit As Oy	Paavo Sopanen
Sähkökatu 30 As Oy	Teuvo Närvänen
Hyvinkään Säästötorrit As Oy	Eino Ali-Kovero
Terrisuonhaka As Oy	Per Olof Suominen
Toukolanpuisto As Oy	Vaito Toivonen
Tähtirinteet As Oy	Veikko Mattila
Uudenmaankatu 68 As Oy	Viljo Jyränki
Värynpähi As Oy	Juhani Korkola

Kiitos, että olette edelleen mukana!

TÄMÄN TEOKSEN TUKIJAT



HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJAT, JÄSENET
JA TOIMINNANJOHTAJAT 1970–2020

Puheenjohtajana

Rimppi	Pekka	1970–1972
Jyränki	Viljo	1973–1984
Jäntti	Pauli	1985–1986
Matikainen	Kari	1987–1992
Silvennoinen	Pentti	1992–2001
Niemenoja	Hannu	2002–2012
Kauppinen	Esko	2013
Selkälä	Pertti	2014–2018
Mikkonen	Jarmo	2019–

Toiminnanjohtajana / sihteerinä

Ryymän	Reijo	1970
Vikki	Arto	1988–1992
Sipilä	Marika	1999–
Lepistö	Heikki	1972–1977

Kunniapuheenjohtaja

Jyränki	Viljo	1984
---------	-------	------

Hallituksessa

Ahtinen	Erkki	1970–1979
Alatalo	Mauri	1976
Erkkilä	Simo	1981–1988
Friman	Esa	2007–2010 ja 2012–
Göös	Hilkka	2013–2018
Haapamäki	Heimo	1970–1975
Helenius	Kalevi	1992–2003
Hiltunen	Hannu	1991–1995
Huikari	Marjatta	2013–
Hämäläinen	Marko	2010–2012
Isotalo	Mauno	1988
Isotalo	Tuula	1997–2011
Jäntti	Heikki	1987
Jäntti	Pauli	1977–1991
Kangas	Kaj	1992–2003
Kauhanen	Erkki	1970–1979
Kauppinen	Esko	2005–
Keskinen	Aulis	2004–2005
Kinanen	Tapio	1975–1982
Kirjonen	Tapani	1982
Kiviranta	Jouko	1971–1976
Koivisto	Raili	2002–1912
Kosonen	Erkki	1970–1974
Kulonen	Erkki	1984
Kumela	Pekka	1998–2016
Kuorikoski	Marjatta	2012–2020
Laitinen	Raimo	1982
Lampén	Jari	2004–2006
Lehtinen	Markku	1975
Lehtovirta	Jyrki	1988–1991

Lepistö	Heikki	1978–1979
Levänen	Pekka	1987
Matikainen	Kari	1983–1992
Mattila	Veikko	1970
Mikkonen	Jarmo	2012–
Munttila	Väinö	1990–2000
Mustonen	Ari	2018–
Mäki	Aarre	1977–1986
Mäkelä	Tiina	2001–2009
Mäkinen	U.A.	1971–1973
Niemenoja	Hannu	1990–
Nikkilä	Mirja	2006–2007
Nokkala	Jaana	2003–2004 ja 2008–2011
Närvänen	Teuvo	1970
Pajala	Markku	1996–2009
Pitkänen	Tauno	1991–1998
Pusa	Erkki	2012–2019
Rannikko	Reino	2000–2011
Rautalampi	Vuokko	1984–1990
Rimppi	Pekka	1970–1979
Runsamo	Seppo	1984–1996
Sainio	Risto	1984–1986
Selkälä	Pertti	2011–2018
Silvennoinen	Pentti	1978–1979
Suonperä	Vesa	1986–1990
Tolonen	Veijo	1998–2002
Tuomainen	Helge	1970–1991
Tuominen	Jaakko	1984–1986
Viitaniemi	Eero	2010–2011
Vikki	Arto	1987

Hyvinkää
2020

Riihimäki
2020

Mäntsälä
2020



TALOYHTIÖIDEN JA ASUKKAIDEN PARHAAKSI VUODESTA 1970

Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistys on 50-vuotiaana yksi Suomen nuorimmista kiinteistöyhdistyksistä. Sytykkeen yhdistystoimintaan antoi Hyvinkään lähiörakennusbuumi, jonka synnyttämiä kerrostaloja Suomen Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Ukko Laurila kutsui teollisen rakentamisen koekappaleiksi.

Toiminta on maantieteellisesti laajentunut ja jäsenmäärä on tasaisesti kasvanut. Juhlavuonna 2020 mukana on jo 665 kiinteistöä. Korona-epidemian haasteista huolimatta yhdistys juhlii puolta vuosisataansa elinvoimaisena ja energisenä. Siitä osoituksena tämä *Tuntosarvet, tulkki ja herätyskello* -teos, joka kokoaa yhteen yhdistyksen tärkeät vaiheet sekä valikoiman merkityksellisiä ajankuvia kuluneilta vuosikymmeniltä.

ISBN 978-952-94-3734-4



9 789529 437344