

Kiinteistölehti **UUSIMAA**

4/2020

Hissi auttaa asumaan pidempään kotona

VALTIOLTA TUKEA HISSIEN JÄLKIASENNUKSEEN

Kiinteistöalan
varauduttava
ilmastonmuutokseen

Ikäntyminen
tuo haasteita
taloyhtiöille

Sähköautojen
latauspistelaki
pätkinäkuoressa

Jäsenyys, joka kannattaa:

Annamme asiantuntijatukea taloyhtiösi toimintaan

Ota käyttöösi kattavat jäsenpalvelumme:

- ◆ maksuton puhelinneuvonta
- ◆ laadukas koulutus
- ◆ ajankohtainen tiedotus ja kattavat jäsensivut

Luitko jo uusimman blogikirjoituksen?

- Taloyhtiön julkisivuremontti – mitä tulee huomioida?
- Muutokset jätteen lajitteluvälvoitteissa
- Äänestäminen taloyhtiön etäyhtiökokouksessa...

www.ukl.fi/blogit

Lue lisää jäsenyydestä www.ukl.fi ja tutustu jäsensivuihin.



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Taloyhtiösi asialla

Ilmastonmuutos vaikuttaa suoraan taloyhtiöihin

Fossiilisten polttoaineiden päästöt muuttavat tällä hetkellä ilmakehää. Kasvihuoneilmiö kiihtyy, ja koko maapallomme ilmasto on muutoksessa. Nämä ovat faktoja. Muutoksen nopeudesta ja tulevaisuuden näkymistä ovat sitten jo asiantuntijatkin erimielisiä. Miten tämä liittyy taloyhtiöihin?

Kahdella tavalla. Ensinnäkin ilmastonmuutos tuo Suomeen lämpenemistä ja erityisesti talviin rakennusten kannalta haastavan kosteita säitä paljon enemmän kuin aikaisemmin. Samalla myös tuulet ovat voimistuneet ja ylipäänsä niin sanotut äärevät sääilmiöt ovat yleistyneet. Vielä on tuoreessa muistissa vaikkapa vuoden 2019 monta kuukautta jatkunut marraskuu jatkuvine sateineen. Uusien rakennusten suunnittelussa ja myös vanhempien peruskorjauksissa näitä ilmaston muutoksia tulisi ottaa vielä nykyistä paremmin huomioon.

Toiseksi EU:n melko kunnianhimoinen ilmastopoliittikka pyrkii hillitsemään ilmastonmuutosta. Päästövähennystavoite on 40 % vuoden 1990 tasosta vuoteen 2030 mennessä ja täysin hiilineutraali toiminta vuoteen 2050 mennessä. Suomessa maan hallitus on tästä vielä kiristänyt aikataulua ottaen Suomen tavoitteeksi jo vuoden 2035. Suurin yksittäinen keino tavoitteeseen pääsemiseksi on fossiilisten polttoaineiden radikaali vähentäminen energiantuotannossa. Kivihiili ja öljy halutaan pois markkinoilta hyvin nopeasti. Tämän tavoitteen vaikutukset vaihtelevat paljon alueittain ja energiayhtiöittäin riippuen nykyisen tuotannon muodosta.

Pääkaupunkiseudun kerrostaloista yli 95 % lämmitetään kaukolämmöllä, josta valtaosa tuotetaan fossiililla polttoaineilla, erityisesti Helen Oy:n merkittävän

suurella palvelualueella. Nopeat muutokset kohti pienempiä päästöjä ovat siksi näillä alueilla hyvin kalliita. Siirtymäkaudella näyttää olevan poliittisesti hyväksyttyä, että hintoja korotetaan, koska käyttäjät ovat "saastuttajia". Tässä ajattelussa vain unohtuu se, että taloyhtiöt niissä asuvine asukkaineen eivät ole syyllisiä aikanaan valittuihin energian tuotantoratkaisuihin. Asiakkaiden kannalta on syytä kysyä, kuinka suurta lisäkustannusta kuluttajille ja vastaavasti liikevoittoa yhteisesti omistetulle energiayhtiölle voidaan sietää.

Päästöjen hillinnän toinen näkyvä muoto on pyrkimys liikenteen päästöjen vähentämiseen. Konkreettisin esimerkki tästä on voimakas ohjaus sähköautojen valmistukseen ja käyttöön. Taloyhtiöissä joudutaan miettimään latauspisteiden rakentamista ja tuoreen lain myötä myös varautumista latauspisteiden tulevaan rakentamiseen, mikäli yli neljän pysäköintipaikan yhtiössä tehdään sellainen peruskorjaushanke, jonka yhteydessä sähköputkusten veto samassa yhteydessä olisi perusteltua. Laki koskee hankkeita, joiden lupahakemus tulee vireille 11.3.2021 jälkeen.

Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa



Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.

Painopaikka: **punamusta**

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva:
Copyright © Kone Corporation



Julkaisija Kiinteistöliitto Uusimaa

Kustantaja Kiinteistömedia Oy

Päätoimittaja Mika Heikkilä

Toimituspäällikkö Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi

Taitto Graafinen palvelu Lippo

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

Ilmoitusaineistot aineistot@kiinteistomedia.fi

Osoitteenmuutokset uusimaa@ukl.fi

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

Osoitelähde Suomen Kiinteistölehden tilaajarekisteri

Tietosuojaseloste: www.kiinteistomedia.fi/tietosuojaseloste



Kiinteistölehti UUSIMAA

SISÄLLYSLUETTELO 4/2020

PÄÄKIRJOITUS

3 Ilmastonmuutos vaikuttaa taloyhtiöihin

AJASSA

4 Ajankohtaista alueelta

ARTIKKELIT

9 Porvoon palkitut korjauskohteet

10 Ilmastonmuutos taloyhtiöiden haasteena



12 Sähköautojen latauspistelaki

15 Asiantuntija tutuksi: Riikka Heikkilä

16 Vanhaankin taloon saa uuden hissinn



20 Ikääntyminen tuo haasteita taloyhtiöihin

22 Miten varautua muistisairauteen

23 Kierrätys sujuu taloyhtiöissä

26 LAKI JA OIKEUS

Jälkiasennushissit kustannusjako

27 TEKNIikka JA TALOUS

Vesimaksu kulutuksen mukaan

28 NEUVONNASTA KYSYTTYÄ

30 JÄSENINFO



Ajassa

#Kynät pois!

Sähköinen allekirjoitus ja etä-äänestys tehostavat päättöksentekoa



Kiinteistö- ja rakentamisala on ollut tänä vuonna mukana #KynätPois-kampanjassa, jolla edistetään digitalisaatiota sekä sähköisten allekirjoitusten yleistymistä taloyhtiöissä, isännöinnissä ja asumisessa. Myös Kiinteistöliittoyhteisö on lähtenyt mukaan, ja olemme ottaneet omaan käyttöön sähköisen allekirjoittamisen SignSpace-palvelun.

Sähköinen allekirjoitus tehostaa toimintaa ja nopeuttaa asiakirjojen käsittelyä. Säästyy sekä aikaa että rahaa, kun kukin allekirjoittaja voi perehtyä asiakirjaan ja allekirjoittaa sen itselleen sopivana aikana. Kun allekirjoitukset hoidetaan sähköistä palvelua käyttäen, saadaan asiakirjat samalla arkistoitua kätevästi. Pöytäkirjat, sopimukset sekä muut asiakirjat tallentuvat niin, että tietoturvasuus on huomioitu.

Äänestäminen etänä

Koronakevään kokemukset osoittivat, että mahdollisuus etäosallistumiseen toi taloyhtiöiden yhtiökokouksiin uusia, ensi kertaa kokouksiin osallistuvia osakkaita. Yhtiökokous kannattaakin jatkossa järjestää siten, että myös etäosallistuminen sekä etä-äänestäminen on mahdollista. Tähänkin ratkaisu löytyy SignSpace-palvelusta. Avoimet ja suljetut äänestykset, valtakirjojen kerääminen ja edustajan valtuuttaminen onnistuvat ohjelman kautta.

Kiinteistöliiton paikallisyhdistysten jäsentaloille on tarjolla jäsenetuhintaan 48 €/vuosi (+ alv) valmiiksi räätälöity palvelupaketti, joka sisältää 60 allekirjoitusta vuodessa sekä mahdollisuuden etä-äänestyksiin. Tämä on 33 % edullisempi kuin palvelun normaalihinta. Yli 60 allekirjoituksen hinta on 80 senttiä/kpl + alv.

Tutustu palveluun osoitteessa

www.signspace.com/kiinteistoliitto

Jäsentaloyhtiöt saavat jäsenetuhinnan koodilla KIINTEISTOLIITTO.

Energiahaaste 2021 -kilpailu

Energiahaaste 2021 on pääkaupunkiseudun kerrostaloyhtiöille suunnattu avoin kilpailu, jossa pyritään vähentämään kaukolämpöenergian kulutusta taloyhtiöissä. Kilpailuraadissa on mukana Kiinteistöliitto Uusimaan rakennustekninen kehityspäällikkö **Jari Virta**.

Kilpailuun voivat osallistua Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan vesikiertoiseen patterilämmitykseen kaukolämpöpäälämmitysmuotonaan käyttävät kerrostaloyhtiöt (tai niiden tapaan toimivat kiinteistöasakeyhtiöt). Yhtiöissä tulee olla ainakin yksi kerrostalo, jossa on vähintään kolme kerrosta ja yksi yhteinen sisäänkäynti.

Kilpailun tavoitteena on lämmitysenergian kulutuksen vähentäminen mittaajajaksolla 1.12.2020–28.2.2021. Erityisenä kriteerinä on vähennyksen toteuttaminen fiksusti ja kustannustehokkaasti eli myös investoinnit huomioon otettuna sekä asumismukavuudesta tinkimättä.

Ilmoita taloyhtiösi mukaan!

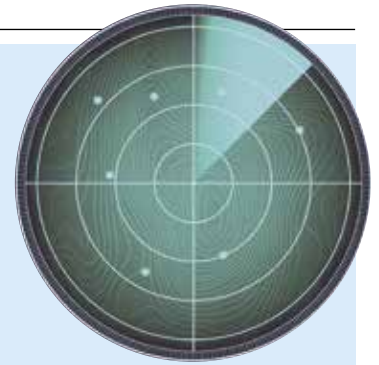
Kilpailuaika on sama kuin mittaajajakso, ja kilpailuun voi liittyä milloin vain tänä aikana. Mitä aikaisemmin tulee mukaan, sitä nopeammin saa käyttöönsä oman taloyhtiön kaukolämmön kulutustietojen maksuttoman analyysin kehitysehdotuksineen. Ilmoittautumisen voi tehdä joko hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä.

Kilpailuun osallistuminen edellyttää Wattisen tekemää analyysia, jossa selvitetään:

- a) viiden aiemman lämmityskauden kulutus
- b) kilpailukauden kulutus maaliskuun lopussa

Jokainen osallistuja voittaa! Kaikille osallistuville taloyhtiöille tehdään kaukolämmön kulutustiedoista selkeä analyysi avuksi tunnistamaan oman yhtiön parhaat säästökohteet.

Osallistu kisaan osoitteessa www.wattinen.fi/energiahaaste



Palvelututka arvioi yrityksiä

Kiinteistöliitto Uusimaa tarjoaa avoimessa **Palvelututka**-palvelussaan taloyhtiölle mahdollisuutta hakea ja arvioida palveluja tuottavia yrityksiä. Tarkoituksena on auttaa taloyhtiöitä löytämään eri alueilta sopivia toimijoita ja hyviä arvioita saaneita yrityksiä sekä jakamaan kokemuksia hyvistä palveluntarjoajista.

Palvelututkan käyttö edellyttää vain kirjautumista palveluun joko vieraana tai yhdistyksen jäsennumerolla. Suosittelemme jäsenten kirjautuvan jäsennumerolla – taloyhtiön tai arvioijan nimi ei tule näkyviin. *Palvelututka löytyy yhdistyksen nettisivulta osoitteesta www.ukl.fi/palvelututka*

Kiinteistöliitto Uusimaa RALAn jäseneksi

Yhdistys on liittynyt Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäseneksi marraskuussa. RALA ry on perustettu 1997 edistämään suomalaisen rakentamisen laatua.

RALA ry kerää tietoa rakennusalan yrityksistä ja arvioi niiden toimintatapoja. RALAn myöntämien pätevyyksien ja sertifikaattien tarkoituksena on edistää rakentamisen laatua ja parantaa terveen kilpailun edellytyksiä Suomessa.

RALA on puolueeton organisaatio, jonka jäsenyhdistyksenä on myös muun muassa Suomen Kiinteistöliitto.





Turvallisesti joulun ja uuden vuoden aikana

Joulun ja vuodenvaihteen aikaan liittyy iloisen juhламиelen ja yhdessäolon lisäksi tiettyjä riskejä. Näihin on hyvä varautua. Tässä muutama muistin virkistykseksi.

Polta kynttilöitä turvallisesti jättämällä niiden väliin riittävästi tilaa. Liian tiiviissä ryhmässä olevien kynttilöiden tulikuuma neste saattaa helposti roihahtaa. Ulkoroihua ei saa polttaa sisällä, eikä edes parvekkeella.

Tarkista, että palovaroittimesi on toimintakuntoinen. Varaudu sammuttamaan ja pidä sammutusvälineet helposti käden ulottuvilla.

Käytä ilotulitteita varoen ja huolella. Lue ilotulitteen käyttöohjeet ennen käyttöä ja noudata niitä. Käytä suojalaseja sekä käyttäessäsi ilotulitteita että ihaillessasi ilotulitusta.

Helsingin Pelastusliiton sivuilta löytyy lisätietoa turvallisuuteen liittyviin kysymyksiin.

Muista Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenalennus 15 % Helsingin Pelastusliiton järjestämille Asuinkiinteistön turvallisuus -kursseille ja Väestönsuojan hoitajan kursseille, www.helpe.fi.

Taloyhtiöt siirtyvät valtakunnalliseen huoneistotietojärjestelmään



Vanhon, ennen vuotta 2019 perustettujen taloyhtiöiden pitää siirtää osakeluettelonsa Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään. Osakeluettelo tulee siirtää vuoden 2023 loppuun mennessä, joskin määräaika ollaan pidentämässä vuodelle.

Huoneistotietojärjestelmään siirtymisen on edessä kaikilla vanhoilla taloyhtiöillä, joita on Suomessa noin 90 000. Uudistus vaikuttaa lisäksi 1,5 miljoonaan osakehuoneistoon ja niiden yli 2 miljoonaan omistajaan.

Tietojen siirtäminen on taloyhtiön hallituksen vastuulla ja vaatii hallituksen päätöksen. Siirrosta on ilmoitettava osakkeenomistajille.

Osakeluettelo siirretään huoneistotietojärjestelmään Maanmittauslaitoksen sähköisen osakeluettelon siirtopalvelun avulla.

Osakeluettelon siirtopalvelu on tarkoitettu tässä vaiheessa ensisijaisesti niille taloyhtiöille, joilla ei ole käytössään isännöintijärjestelmää. Järjestelmän parissa oleville taloille palvelun odotetaan tulevan käyttöön maaliskuussa 2021.

Uusittuihin metroihin tulee pistorasioita

HKL peruskorjaa kaikki M100- ja M200-sarjan metrojunat. Kaksi ensimmäistä metrojunaa on peruskorjattu, ja ne palasivat liikenteeseen jo marraskuussa.

Junien peruskorjaus parantaa matkustusviihtyvyyttä: matkustamon sisustusta uudistetaan ja juniin asennetaan led-valaisut. M100-sarjan metrojuniin tulee lisää avointa tilaa, joka soveltuu muun muassa polkupyörien kuljettamiseen. Samalla päivitetään mm. matkustajainformaatiojärjestelmä.

Matkustajien toivomuksesta metroihin tulee myös pistorasioita.

Hankkeessa peruskorjataan kaikkiaan 39 Valmetin/Strömbergin vuosina 1979-1984 valmistamaa M100-metrojunaa ja 12 Bombardierin vuosina 2000-2001 valmistamaa M200-metrojunaa.



Kahvipaahtimolta kaukolämpöä

Pauligin kahvipaahtimon hukkalämpö saadaan hyötykäyttöön lämmittämään helsinkiläisiä koteja Helenin ja Pauligin pilottiprojektissa. Pauligin kahvipaahtimolla Vuosaarissa voidaan kerätä uudella teknisellä ratkaisulla hukkalämpöä talteen 1 000 kerrostalokaksion vuotuista lämmöntarvetta vastaava määrä.

Lämmöntalteenottojärjestelmän avulla paahtimon omien tarpeiden yli jääneet hukkalämmöt voidaan kierrättää Helenin kaukolämpöverkkoon.

Projekti on palkittu *Vuoden Energianerokas* -tunnustuksella, jonka myöntävät työ- ja elinkeinoministeriö, Energiavirasto ja valtion kestävä kehityksen yhtiö Motiva.



Uutisia koronasta taloyhtiömaailmassa

Yhdistyksen korona-sivut
www.ukl.fi/taloyhtio-ja-korona/
päivittyvät jatkuvasti. Seuraa sivuja, niin pysyt ajan tasalla koronan mahdollisista vaikutuksista kiinteistöalalla ja yhtiösi toimintaan.



Ilahduta joulun alla taloyhtiön asukkaita

Korona-aikana yhteisiä kokoontumisia on rajoitettu, mutta samalla ihmiset kaipaavat pimeään ja raskaan ajan keskelle jotakin mukavaa piristystä.

Mitä jos ilahduttaisit taloyhtiön ja lähitienoon asukkaita esimerkiksi koristelemalla jouluikkunan, jota kaikki voivat ihaila? Koristeita voi laittaa myös ulos. Kaupoissa on paljon ulkovailoja, niin sähköillä kuin pattereilla toimivia, joilla saa tehtyä kivaa katseltavaa.

Pienet arjen ilot voivat olla nyt monelle asukkaalle todella tärkeitä. Entä joulukortti naapurin postiluukusta, voisiko se olla kiva yllätys?

Isännöinnin kilpailutus



ISÄNNÖINTIMEKLARI

KILPAILUTAMME ISÄNNÖINNIN TALOYHTIÖIDEN PUOLESTA

Peruspalvelusta -20 % alennus
Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenille!

www.isannointimeklari.fi

✉ asiakaspalvelu@isannointimeklari.fi ☎ 0400 771010

Ajassa

Isännöinnin palkittuja

Isännöintiiliitto palkitsee esimerkittä isännöintialan osaajia vuosittain. Neljäs-tä kategoriasta kolme osui tänä vuonna Uudellemaalle.

Isännöitsijä 2020 -palkinnon sai **Hannaleena Kuutilo** Kirkkonummelta. Kuutilo luotsaa omistamaansa Walttari Oy:tä ja on ottanut hallitusten suuntaan aktiivisen roolin esimerkiksi ekologisten ratkaisujen edistämässä.

Isännöintiteko 2020 -palkinnon sai Isännöinti Ryypön hanke *Palovaraitimien vaihto senioreille* Karkkilasta. Asumisturvallisuutta lisännyt projekti oli samalla hyvän mielen teko, joka ilahdutti sekä toteuttajia että asukkaita.

Palveluverkostoyrityksenä 2020 palkittiin Molok Oy, jonka kehittämä ekologinen jätteiden syväkeräysjärjestelmä on levinnyt Suomesta maailmallekin.



Ihanaa joulua toivottaa Kiinteistöliitto Uusimaan väki.



Keskity huoletta hallitustyöhön, me tuemme lakiasioissa.

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

Juristimme avulla varmistat myös korjaustai lisärakentamishankkeen menestyksekkään läpiviennin.

Olemme Suomen suurin kiinteistöalaaan erikoistunut asianajotoimisto. Voit luottaa jokaisen juristimme ammattitaitoon ja näkemykseen.

Ota yhteyttä, keskustellaan taloyhtiönne tilanteesta ja tarpeista.

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

HELSINKI
puh. 029 360 1100
Unioninkatu 13

TAMPERE
puh. 029 360 1200
Koskikatu 7 A 1

Tarvitset vain
yhden osoitteen
kak-laki.fi



Porvoon Kiinteistöyhdistyksen **PALKITUT** **KORJAUSRAKENNUSKOHTEET**

Syyskuun viimeinen päivä palkittiin Porvoossa jälleen vuoden korjausrakentamiskohteet. Kyseessä on jo 21. kerta, kun paikallinen kiinteistöyhdistys jakoi korjausrakentamispalkinnot.

📌 Voittajien on helppo hymyillä. Kuvassa vasemmalta isännöitsijä **Johan Nyholm** (isännöi molempia Porvoon kohteita), puheenjohtaja **Linneä Nystedt** Säästötorresta, isännöitsijä **Peter Antas** Loviisasta, entinen pj. **Matti Sund** ja nykyinen pj. **Ralf Gustafsson** Hansatie 2:sta.

Porvoon Kiinteistöyhdistyksen tavoitteena on kannustaa taloyhtiöitä suunnitelmalliseen kunnossapitoon ja korjaamiseen sekä asukkaiden viihtyvyyden lisäämiseen.

Palkitut kiinteistöt

Porvoon voittajaksi selvisi Kevätkummassa sijaitseva seitsenkerroksinen As Oy Porvoon Hansatie 2. Yhtiössä oli tehty mittava julkisivukorjaus, jonka kustannukset ylittivät miljoonan euron. Seinät saivat lisää lämpöeristeitä ja pesubetonijulkisivu jäi historiaan.

Loviisassa palkinnon sai Eteläharjulla sijaitseva seitsenkerroksinen As Oy Loviisan Säästötorsti. Yhtiön pihakansi ja sen betonirakenteet saivat uuden elinkaaren ja viemäriputket sukitettiin. Rahaa paloi reilut 500 000 euroa.

Palkintoraati halusi lisäksi jakaa kunniamaininnan korjauskohteelle, joka ei juuri näy ulospäin, vaikka kiinteistö on aivan Porvoon ydinkeskustassa. Kiinteistö Oy Porvoon Piispankatu 19 on toteuttanut linjasaneerauksen ja uusinnut huoneistojen kylpyhuoneet. Korjaus tuli maksamaan noin kolme miljoonaa euroa.

Näkyvyyttä korjaamiselle

Porvoon Kiinteistöyhdistyksen korjausrakentamiskilpailu on ainoa, joka järjestää vuosittaisen korjausrakentamisen kilpailun. Koronavirusepidemiasta johtuen palkintojenjako jouduttiin siirtämään perinteisestä kevästä syksyyn.

Yhdistyksen hallitus on ylpeä siitä,

että kilpailu on ollut käynnissä jo yli 20 vuotta. Kilpailijoita on välillä ollut suhteellisen vähän, vaikka koko ajan kiinteistöjä remontoidaan. Alue on suhteellisen pieni, joka itsessään vaikuttaa määrään. Tänä vuonna yhdeksän kiinteistöä kisasi, parhaimpina vuosina lähes kaksikymmentä.

– Toivomme, että saamme kilpailun avulla näkyvyyttä korjaamisen tärkeydelle ja pitkällä tähtäimellä myös osakkaiden talouden suunnitteluun, sanoo yhdistyksen toiminnanjohtaja **Marika Sipilä**.

Voittajille luovutettiin perinteisesti kiinteistöön kiinnitettävä messinkinen palkintolaatta, ja kunniamaininnan saanut yhtiö sai sisätiloihin kiinnitettävän voittotaulun. ✦

TEKSTI JA KUVA: Marika Sipilä



ILMASTONMUUTOS TALO

Taloyhtiöiden on ennakoitava ilmastomuutoksen vaikutuksia kiinteistön käytössä, ylläpidossa ja korjausrakentamisessa. Ilmastoon on ennustettu lämpenevän, sademäärien kasvavan, tuuliolojen voimistuvan ja rankkasateiden yleistyvän. Taloyhtiöissä onkin tehtävä erilaisia tarkastuksia sekä huolto-, kunnossapito- ja korjaustoimia vuosi vuodelta useammin.

Ilmastomuutos voi vaikuttaa taloyhtiössä asuinhuoneiston sisäilmaoloihin, rakennuksen kosteusrasitukseen ja tonttialueen kosteusrasitukseen.

Asuinhuoneiston sisäilmaolot

Keskilämpötilojen noustessa ja hellejaksojen yleistyessä taloyhtiöt voivat törmätä kesäisin asuinhuoneistojen yllälämpenemiseen. Ennen koneellisen viilennysratkaisun hankintaa on kuitenkin syytä pohtia ja arvioida myös muita keinoja hallita asuinhuoneiston sisälämpötiloja. Yllälämpenemistä voidaan hillitä esimerkiksi auringonsuojaikkunoiden ja sälekaihtimien avulla, tarvittaessa mietittävä vielä täydentäviä järjestelmiä tai muita ratkaisuja.

Koneellisessa viilennysratkaisussa suurimman suosion on saanut huoneistokohtainen ilmalämpöpumppu (ILP), mutta myös muita vaihtoehtoja on tarjolla. Esimerkiksi Helsingissä kaukojäähdytys voi olla yksi varteenotettava vaihtoehto sisäilman jäähdyttämiseen.

Rakennuksen kosteusrasitus

Rakennuksen läheisyyteen muodostuu ns. mikroilmasto (rakennuksen ulkopintojen läheisyyteen muodostuvat ilmasto-olot), johon vaikuttavat paikallisilmaston lisäksi aluesuunnittelu ja ilmansuun-

ta. Rankin mikroilmasto muodostuu yleensä rannikkoalueilla rakennuksen etelän ja lounaan puoleisiin julkisivuihin.

Suurin muutos rakennusta ympäröivässä mikroilmastossa tulee koskemaan syksyä ja talvea, koska sade tullaan saamaan yhä useammin vetenä lumen sijaan. Tämän ilmiön seurauksena esimerkiksi julkisivumateriaalien kuivuminen on hitaampaa kuin aikaisemmin. Mikroilmaston muuttuminen rankemmaksi rakennuksen ympärillä kohottaakin rakennuksen säälle alttiiden rakennusosien vaurioitumisalttiutta.



TALUYHTIÖIDEN HAASTEENA



↑ Voimistuvat sääolot nostavat säälle
alttiiden rakennusosien vaurioitumisalttiutta.



JARI VIRTÄ
tekniikan tohtori,
rakennustekninen
kehityspäällikkö
Kiinteistöliitto Uusimaa

Rankka mikroilmasto altistaa rakennusmateriaalit myös mikrobiologiselle vaurioitumiselle, kuten homehtumiselle. Näin voi tapahtua esimerkiksi julkisivuun ja siihen liittyvien rakennusmateriaalien osalta.

Korjaushankkeiden suunnittelussa on otettava huomioon käytettävien materiaalien ja valittujen rakenneratkaisujen soveltuvuus muuttuviin ilmasto-oloihin.



Haasteelliseksi tilanteen tekee myös se, että rakennukset ovat vaurioherkkyydeltään erilaisia. Esimerkiksi Helsingin kerrostalokannasta suurin osa on rakennettu 1960–1990, jolloin rakentamisessa ei vielä tunnettu riittävästi kriittisten rakennusosien, kuten julkisivujen, käyttöikään vaikuttavia tekijöitä.

Tonttialueen kosteusrasitus

Kasvava sademäärä ja yleistyvät rankkasateet aiheuttavat taloyhtiöille haasteita myös hulevesien ja rakennuspohjan kuivatuksen osalta. Hulevesillä tarkoitetaan maanpinnalta ja rakennuksen katolta poistettavia sade- ja sulamisvesiä. Ne pyritään poistamaan rakennuksen läheisyydestä maanpinnan muotoilulla, ojittamalla ja/tai sadeveden poistojärjestelmällä.

Rakennuspohja on pidettävä kuivana esimerkiksi salaojittamalla, mikäli maapohjan vedenläpäisykyky ei ole riittävä ja pohjaveden korkeus voi aiheuttaa haittaa rakenteille. Salaojitus tai sen korjaus on tehtävä niin, että veden kapillaarivirtaus  maanvastaisiin rakenteisiin estetään ja pohjaveden pinta pidetään riittävän etäällä alapohjarakenteista.

Vaikka ilmastonmuutos aiheuttaa haasteita taloyhtiöille, voidaan, ja tulisi, niihin varautua ennakoivan kiinteistönpidon avulla. 

TEKSTI: Jari Virta **PIIROS:** Eero Nurmikko



Veden kapillaarinen siirtyminen = veden imeytyminen huokoiseen materiaaliin (vrt. pesusieni), joka voidaan estää hyvällä kosteudenhallinnalla, suunnittelulla ja huolellisella rakentamisella.





Uusi sähköajoneuvojen **LATAUSPISTELAKI** **PÄHKINÄNKUORESSA**

⬆ Velvoite latauspistevalmiuden asennukseen koskee kaikkia taloyhtiöitä, joissa on yli neljä pysäköintipaikkaa - laajamittaisen korjauksen yhteydessä.

Eduskunta on hyväksynyt pitkään valmistelussa olleen ja kiivasta keskustelua aiheuttaneen lain sähköajoneuvojen latauspisteistä ja -valmiuksista. Faktat latauspisteiden toteuttamisvelvoitteista löytyvät nyt suoraan laista.

Informaatiotulvan keskellä onkin syytä nostaa tiivistetysti esiin tärkeimmät kohdat lain sisällöstä taloyhtiöiden näkökulmasta

Uuden lain mukaan taloyhtiön on asennettava latauspistevalmius uuden tai laajamittaisesti korjattavan asuinrakennuksen yhteyteen jokaista pysäköintipaikkaa varten, jos pysäköintipaikkoja on enemmän kuin neljä.

Latauspistevalmius tarkoittaa pysäköintipaikan putkitusta tai kaapelointia siten, että siihen voidaan asentaa latauspiste myöhemmin. Päätös itse varsinaisen latauspisteen asentamisesta jää taloyhtiön käsiin.

Velvoite koskee kaikkia taloyhtiöitä, joissa on yli neljä pysäköintipaikkaa riippumatta siitä, ovatko nämä pysäköintipaikat pihapaikkoja, autokatoksia vai autotalleja. Merkitystä ei myöskään ole sillä, ovatko autopaikat taloyhtiön vai osakkaan hallinnassa.

Laajamittaiset korjaushankkeet

Laajamittaisella korjauksella tarkoitetaan laissa korjausta, jossa rakennuksen vaippaan tai rakennuksen

tekniisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenrakentamiskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien.

Selkokielellä sanottuna taloyhtiön tulee siis toteuttaa latauspistevalmius sellaisen laajan korjaushankkeen, esimerkiksi mittavan piha- ja LVIS-remontin, yhteydessä, joka ulottuu koskemaan myös pysäköinti-paikkoja tai niiden sähköjärjestelmää.

Kun laajamittaisen korjauksen määritelmä on sidottu rakennuksen arvoon, on yleispätevää listausta kriteerin täyttävistä korjaushankkeista vaikeaa tehdä. Tulkintakäytäntöä tullaan saamaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisten antamien arvioiden myötä, sillä veloitteiden valvonta on jätetty heille luvanvaraisten hankkeiden valvonnan yhteydessä.

Aikaa valmistautua on vielä hetki, sillä säännöstä sovelletaan vasta hankkeeseen, jota koskeva rakennuslupahakemus tulee vireille 11.3.2021 tai sen jälkeen.

Vaikutus ARA:n myöntämiin avustuksiin

Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskuksen eli ARA:n myöntämät avustukset latausinfraan toteutta-

miseen lienevät osaltaan edesauttaneet taloyhtiöiden pysäköintipaikkojen sähköistämishankkeita. Herääkin kysymys, voiko avustuksia saada myös vain laista tulevien veloitteiden täyttämiseen.

Tarkkaa ohjeistusta tältä osin odotetaan vielä, mutta taloyhtiöiden on syytä varautua siihen, ettei avustuksia luultavasti tulla lain asettamien veloitteiden täyttämiseksi myöntämään. Eri asia lienee, jos hanke toteutetaan huomattavasti laajemmin kuin laissa edellytetään.

Taloyhtiön on kuitenkin aina muistettava selvittää tuen saamisen edellytykset ajoissa ARA:sta. Ja toki latauspisteitä toteutetaan varmasti jatkossakin puhtaasti vapaaehtoisuudelta, ja näihin hankkeisiin myönnettäviin avustuksiin ei uudella lailla pitäisi olla vaikutusta.

Lakineuvontaamme tulevien kysymysten perusteella kiinnostus latauspisteiden toteuttamiseen kasvaakin jatkuvasti. Kattavan tietopaketin hankkeen läpiviennin tueksi saat taloyhtiönne käyttöön jäseni-vuilltamme otsikolla ”Ohje sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi”. ❖

TEKSTI: Sanni Nuutinen **KUVA:** Pekka Virolainen

Osakkaan hallinnassa olevat autopaikat				
Hanke	Päätöksenteko	Kustannusten jako		
		Rakentaminen	Korjaus & ylläpito	Sähkö
Yhtiön hanke: kun kaikki asunto-osakkeet tuottavat oikeuden hallita myös autopaikkaa	normaali enemmistöpäätös (AOYL 6:31)	kaikki vastike-perusteisesti	kaikki vastike-perusteisesti	osakas
Yhtiön hanke: erilliset autopaikkaosakkeet tai autopaikka kuuluu vain osaan huoneistoja	tuplaenemmistö (AOYL 6:32.5)	autopaikkaosakkaat maksavat	suositellaan määrättäväksi yhtiöjärjestyksessä, huoneistoja jos halutaan osakkaan vastuulle	osakas
Osakasvähemmistön hanke: erilliset autopaikkaosakkeet tai autopaikka kuuluu vain osaan huoneistoja	2/3 määräenemmistö (AOYL 6:33)	vain hankkeeseen suostuneet maksavat	suositellaan määrättäväksi yhtiöjärjestyksessä, jos halutaan osakkaan vastuulle	osakas
Osakkaan muutostyö: latauslaite muutostyön teettäjälle/teettäjille	ensimmäiselle lupa yhtiökokoukselta, myöhemmin hallitukselta	muutostyön teettäjä maksaa suoraan urakoitsijalleen	suositellaan, että sovitaan, jos halutaan osakkaan vastaavan kaikilta osin	osakas

Lähde: Ohje sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi, Kiinteistöliitto, 16.1.2020



Yhtiön hallinnassa olevat autopaikat

Hanke	Päätöksenteko	Kustannusten jako		
		Rakentaminen	Korjaus & ylläpito	Sähkö
Yhtiön hanke: latauslaitteet kaikille	autopaikoille normaali enemmistö päätös (AOYL 6:31)	kaikki vastikeperusteisesti	kaikki vastikeperusteisesti	osakas
Osakasvähemmistön hanke: latauslaitteet vain maksajille	2/3 määräenemmistö (AOYL 6:33)	vain hankkeeseen suostuneet maksavat	sovittava, jos halutaan osakasvähemmistön vastaavan	osakas
Osakkaan muutostyö: latauslaite muutostyön teettäjälle/teettäjille	ensimmäiselle lupa yhtiökokoukselta, myöhemmin hallitukselta	muutostyön teettjä maksaa suoraan urakoitsijalleen	suositellaan, että sovitaan, jos halutaan osakkaan vastaavan kaikilta osin	osakas

Lähde: Ohje sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi, Kiinteistöliitto, 16.1.2020

Autopaikkoja voidaan muuttaa latauspisteiksi asentamalla autopaikoille latauslaitteet joko taloyhtiön hankkeena, yksittäisen osakkaan muutostyönä tai osakasvähemmistön hankkeena.

Osakasvähemmistön hankkeen ja osakkeenomistajan muutostyön ero on, että ns. osakasvähemmistön hankkeen toteuttajana on taloyhtiö ja mukana olevat

osakkaat maksavat vastikkeena hankkeen kustannukset. Osakkeenomistajan muutostyö on osakkeenomistajan oma hanke. Osakas maksaa kustannukset suoraan latauspisteen rakentajalle.

Aiheesta lisää Kiinteistöliiton sivuilta:
Opas latauspisteiden toteuttamiseksi.



**KORJAUSRAKENTAMISEN
ASiantuntijapalvelut**

www.frontago.fi



VANTAA
Pakkalankuja 6
044 239 7221

LAHTI
Ratavartijankatu 11
040 839 3690

frontago@frontago.fi



Projekтинjohto



Korjaussuunnittelu



Kuntotutkimus



Betonirakenteiden
kuntotutkimukset



Sisäilmatutkimukset



Kosteusmittaukset



Valvonta



Hankesuunnittelu



Haitta-ainekartoitukset



Rakentamisen aikaiset
laadunvarmistuskokeet



Sisustussuunnittelu



Pihasuunnittelu

Kaikilla on kysyttävää asumisen lakiasioista

Kiinteistöliitto Uusimaan 16 työntekijästä kahdeksan on lakimiehiä. He antavat jäsenille puhelinneuvontaa muiden työtehtäviensä ohessa. Tuorein lakimies on **Riikka Heikkilä**. Riikka aloittaa lehdessä uuden palstan, jossa lukijat pääsevät tutustumaan yhdistyksen henkilökuntaan.



Kuka olet, missä asut?

Nimeni on Riikka Heikkilä ja toimin Kiinteistöliitto Uusimaalla lakimiehenä. Asun toistaiseksi vielä vuokra-asunnossa kerrostalossa Helsingin Munkkisaareessa. Etsin parhaillani omaa asuntoa Helsingin kantakaupungista hyvin hoidetusta yhtiöstä.

Miten päädyit kiinteistöalalle ja sitten Uusimaalle?

Kiinteistöalalle päädyin ensimmäisen kerran sattuman kautta jo kymmenisen vuotta sitten lukio-opiskelun jälkeen. Työskentelin noin kolme vuotta kotipaikkakunnallani pienessä isännöintitoimistossa kiinteistösihteerinä. Samalla pohdin, mitä haluaisin tulevaisuudessa opiskella. Päätin pyrkiä oikeustieteelliseen tiedekuntaan. Kun sain opiskelupaikan, työnantajani ehdotti – joskaan ei niin vakavasti – josko erikoistuisin asunto-osaakeyhtiöjuridiikkaan.

Opiskellessani kartutin työkokemusta monipuolisesti yksityiseltä ja julkiselta sektorilta. Esimerkiksi asianajotoimistoissa saatoin avustaa myös kiinteistöjuridiikkaan liittyvissä toimeksiannoissa. Valmistumisen jälkeen tuntuikin luontevalta hakea Kiinteistöliitto Uusimaalta vanhempainvapaaan sijaisuutta.

Mikä kiinteistöalalla/tässä työssä kiinnostaa eniten?

Koen tämän työn kiinnostavaksi sen käytännönläheisyyden vuoksi. Voisin hyvin itse olla pohtimassa samanlaisia kysymyksiä, joita jäsenet meille lakimiehille esittävät. Asiantuntijana olen kiinnostunut yhtiöoikeudesta, sopimusoikeudesta ja

riidanratkaisusta. Tässä työssä minua kiinnostaa kehittyä erityisesti erilaisten vastuu- ja korvauskysymysten saralla.

Missä ovat suurimmat haasteet nykyisessä tehtävässäsi?

Sanoisin työni suurimpien haasteiden liittyvän lakineuvontaan. Tunnistan haasteina etenkin ajan ja resurssien jakamisen soittajien kesken. Lisäksi välillä on haastavaa vetää raja, miten laajoihin kysymyksiin puhelinneuvonnan piirissä on mahdollista antaa vastaus. Tähän uskon saavani ajan kanssa enemmän varmuutta, kun kokemustakin on enemmän. Lisäksi kollegoiden kanssa olemme naureskelleet sitä, että minulle tuntuu kerääntyvän neuvonnan erikoisimmat puhelut. No, niistä ainakin oppii uutta!

Mitä puuhailet vapaa-aikanasi?

Vapaa-ajallani harrastan monipuolisesti liikuntaa. Käyn säännöllisesti ratsastamassa ja juoksulenkillä. Lisäksi joogaan ja käyn pelaamassa padelia. Nautin myös ystäväni seurasta, luonnossa liikkumisesta sekä erilaisista kulttuuririennoista. ❖

TEKSTI: Marika Sipilä **KUVA:** Päivi Huikka

Kiinteistöliitto Uusimaan puhelinneuvonta palvelee päivittäin klo 9–15 välisenä aikana numerossa **09 1667 6333**.

LVI-neuvontapalvelun numero on **040 136 5785**.



VANHAT TALOT – UUDET HISSIT

Vanhojen asuinkerrostalojen suurimmat haasteet esteettömyyden kannalta liittyvät hissin puuttumiseen tai olemassa olevan hissin pieneen kokoon. Hissi onkin yksi merkittävimmistä asumisen esteettömyyteen vaikuttavista tekijöistä. Asuinrakennusten esteettömyydellä on suuri merkitys sille, että myös ikääntyneet ihmiset voivat asua kotonaan pidempään.

👉 Suomessa on yli 41 000 tuhatta hissitöntä porrashuonetta ja hissittömien porrashuoneiden takana on yli 400 000 asuntoa, eli tekemistä riittää, kertoo hissiasiamies **Simo Merilä**.

Tulevaisuudessa hissittömissä asuin-kerrostaloissa asuvien ikääntyneiden määrä kasvaa väestön ikääntymisen myötä. Määrää kasvattaa myös sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakenteen meneillään oleva muutos, jossa vanhusikäryhmien laitoshoidtoa vähennetään ja ikäihmisten kotona asumista tuetaan. Suurimmalle osalle ikääntyneistä omassa kodissa asuminen on myös oman toiveen mukaista.

Tulevaisuudessa keinot, joilla edistää kotona asumista inhimillisesti, turvallisesti ja mahdollisimman pitkään, ovat entistä tarpeellisempia. Jälkiasennushissien rakentaminen hissittömien porrashuoneiden yhteyteen onkin yksi tehokkaimmista lisäkeinoista parantaa asuinkestoalojen esteettömyyttä asumista.

Suomen hissittömissä asuinkestoaloissa asuvia 65 vuotta täyttäneitä on noin 90 000 eli 7,5 % tämän ikäluokan ihmisistä. Heistä hissittömissä kolmikerroksisissa asuinkestoaloissa asuu 75 000 ja yli kolmekerroksisissa taloissa 15 000.

Jälkiasennushissien rakentaminen on asuinkestoalossa lähtökohtaisesti taloyhtiön vastuulla. Se on taloyhtiölle kertaluonteisesti suuri investointi, joten mikäli hissiä tarvitsevat osakkaat jäävät taloyhtiön päätöksenteossa vähemmistöön, voi hissien rakentaminen jäädä toteutumatta ja sen tarpeessa olevien kotona asuminen voi vaarantua. Jälkiasennushissien rakentamiseen saatavat avustukset vähentävät taloyhtiön osakkaiden maksettavaksi jäävää osuutta hissien investointikustannuksista. Tällä arvioidaan olevan ratkaiseva merkitys taloyhtiöiden investointihalukkuuteen.

Asunto-osakeyhtiölain pykälät

Yhtiökokous päättää enemmistöllä hissien jälkiasennuksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta siten, että kustannusten jakoperusteena on yhtiövastikeperuste kerrottuna osakehuoneiston kerroksella, joka määräytyy porrashuoneen sisäänkäynnin perusteella.

Jos yhtiökokous päättää enemmistöllä hissien jälkiasennuksesta vain osaan porrashuoneista, vaaditaan päätökseen tueksi lisäksi enemmistö niiden osakekehenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy. Kulut jaetaan tällöin lain mukaan näiden osakekehenomistajien kesken. Sama koskee hissien asentamista kerrostalon porrashuoneeseen yhtiössä, jossa on yhtiöjärjestyksen mukaan sellaisia osakehuoneistoja, joille asennus ei tuota etua, tai jossa on rivitaloja tai muita rakennuksia, joissa on osakehuoneistoja.

Valtion hissiavustus

Valtionavustuksen tarkoituksena on edistää taloyhtiöiden asukkaiden kotona asumista mahdollisimman pitkään mahdollistamalla liikuntarajoitteisten pääsy asuinrakennuksen asuntoihin ja siinä oleviin yleisiin tiloihin. Avustuksen hakuaika on ympäri-vuotinen niin kauan kuin vuosittaista määrärahaa riittää ja sitä voidaan hakea Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kautta taloyhtiön laatiman, erillisen hakemuksen perusteella.

ARA avustaa taloyhtiöitä 45 % (tilanne 2020) avustuspäätöksessä hyväksytyistä jälkiasennushissien hankinnasta aiheutuvia välttämättömiä hankintakustannuksia, kuten jälkiasennushissien hankinta- ja rakentamiskustannukset, tarvittavat rakennustekniset ja LVIS-tekniset kustannukset sekä asiantuntija-, suunnittelu-, rakennuttamis- ja valvontakustannukset. Avustettavien hankintakustannusten tulee olla kohtuulliset ja mahdollisimman hyvin kilpailutetut. ARA kuitenkin käsittelee ja hyväksyy aina tapauskohtaisesti avustushakemukset.

Kuntien hissiavustus

Ympäristöministeriön ohella myös usean kunnan tavoitteena on avustaa jälkiasennushissien rakentamista. Kuntien avustus on tyypillisesti 0–20 % (tilanne 2020) avustuspäätöksessä hyväksytyistä jälkiasennushissien hankinnasta aiheutuvista välttämättömistä hankintakustannuksista. Kuntakohtainen avustus vaihtelee siis kunnittain, joten kannattaa tarkastaa asia esimerkiksi kunnan kotisivuilta.

Asetus rakennusten palomääräyksistä

Asetusta rakennusten paloturvallisuudesta sovelletaan uuden rakennuksen rakentamiseen, rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Asetusta sovelletaan rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön vain, jos rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus muuttuu paloturvallisuuden kannalta vaarallisemmaksi ja rakennuksen paloturvallisuuden parantaminen on sen vuoksi perusteltua korjaus- ja muutostyön laatu ja henkilöturvallisuuden vaarantumisen estäminen huomioon ottaen.

Uudistetussa jälkiasennushissiiä koskevassa ohjeessa on nyt annettu säännös siitä, että rakentamisen jälkeen porraskäytävän, porrassyöksen ja kellariin johtavan sammutusreitien leveys tulee olla vähintään 850 millimetriä. Ja mitoituksessa tulee ottaa huomioon ympäristöministeriön asetuksen vaatimus,



jonka mukaan uloskäytävän kautta on oltava mahdollisuus kuljettaa henkilö paareilla.

Jälkiasennushissin rakentamisen yhteydessä porrashuone tulee varustaa sisääntulotasolta laukaistavalla savunpoistoluukulla tai automaattisella savunpoistolaitteistolla.

Esteettömyys ja minimimitoitus

Esteettömyysasetuksen mukaisesti olemassa olevaan asuinrakennukseen asennettavan jälkiasennushissin hissikorin mitoitus voi poiketa vaaditusta uudisrakennuksen hissikorin minimimitasta, jos se on välttämätöntä rakennuksen merkittävien ominaisuuksien säilyttämiseksi. Näitä ovat esimerkiksi poistumistien vähimmäismitoitusvaatimus, rakenteelliset ominaisuudet sekä porrashuoneen mahdollinen rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo. Vaaditusta mitoituksesta poikkeava jälkiasennushissi on kuitenkin usein parempi ratkaisu kuin ratkaisu, josta hissi puuttuu kokonaan.

Kolmasosa suomalaisista käyttää hissiä päivittäin

Hissiä käyttävät eniten nuoret aikuiset ja etelä-suomalaiset. 25–34-vuotiaista 39 % käyttää hissiä ainakin kerran päivässä, kertoo Kone Oy:n teettämä tutkimus hissien käytöstä Suomessa. Jos kotitalossa on hissi, sitä käytetään ainakin kerran päivässä, kertoo 66 % vastaajista.

Kyselyn mukaan hissien tärkeimpinä ominaisuuksina pidetään tilavuutta, esteettömyyttä ja nopeutta.



Palomääräykset vaativat porraskäytävään vähintään 850 millin leveyden, Merilä muistuttaa.

Asuinrakennusten kohdalla näistä korostui vastauksissa tilavuus.

Kotitalon hissiin oli tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä 67 % niistä vastaajista, joiden talossa sellainen on. Tyytymättömiä tai erittäin tyytymättömiä oli 9 %.

– Luvuista voi päätellä, että hissit sujuvoittavat suomalaisten arkea, mutta parannettavaakin on, toteaa Koneen markkinointi- ja viestintäpäällikkö Jussi Haapkyli. ♦

TEKSTI: Simo Merilä

KUVAT: Helsingin kaupunki/Rousi Visions
www.hel.fi/hissiprojekti



HISSI HISSITTÖMÄÄN TALOON?

Asumisesta tulee esteetöntä, turvallista ja toimivaa.

- **Helpottaa** liikkumis- ja toimimisesteisten asukkaiden asumista kotonaan inhimillisesti ja turvallisesti.
- **Mahdollistaa** ikääntyneiden asukkaiden asumista kotonaan pidempään.
- **Vähentää** talon käyttäjien porrastapaturmia.
- **Parantaa** kaikkien asukkaiden asumismukavuutta.
- **Palvelee** talon käyttäjiä elämän kaikissa tilanteissa ja vaiheissa.

Jälkiasennushissi myös meidän taloyhtiöömme? Miten toimia.

- Taloyhtiön päätös selvittää hissirakentamisen mahdollisuudet.
- Taloyhtiön yhteydenotto hissitoimittajaan.
- Hissitoimittajan veloitukseton kartoituskäynti ja veloitukseton ratkaisuehdotus hissien rakentamiseksi.
- Hissitoimittajan veloitukseton hankintakustannusarvio hissien rakentamiseksi sekä laskelma-arvio kustannusten jakamiseksi osakkeenomistajien kesken asunto-osakeyhtiölain mukaisesti.
- Taloyhtiön tiedote ratkaisumallista hankintahintatietoineen osakkeenomistajille.

ARAN KORJAUS- HANKEAVUSTUKSET TALOYHTIÖILLE 2021

5

Energia-avustukset

- Asuinrakennuksen energiatehokkuutta parantaviin korjauksiin.
- Korjaukset saa aloittaa vasta, kun avustushakemus kaikkine liiteasiakirjoineen on toimitettu ARAn.

4

Ladattavien hybridiautojen ja sähköautojen latausinfra-avustus

- Sähköautojen latauspisteiden edellyttämiin kiinteistöjen sähköjärjestelmiin kohdistuviin muutoksiin sekä latauslaitteiden hankintaan.
- Enintään 45 % tai tehokannusteella enintään 55 % toteutuneista kustannuksista, kuitenkin enintään 90 000 €.
- Edellytyksenä on valmiuden rakentaminen vähintään viidelle latauspisteelle.

3

Kuntotutkimukseen ja perusparannukseen suunnitteluavustus

- Tarkoitettu kosteus- ja mikrobivaurioituneiden sekä sisäilmaongelmaisten asuntojen ja asuinrakennusten kuntotutkimuksiin sekä tällaisten rakennusten perusparannusten suunnittelukustannuksiin.
- Enintään 50 % hyväksyttävistä ja toteutuneista kustannuksista.
- Tutkimusta tai suunnittelua ei saa aloittaa ennen ARAn aloituslupaa tai avustus päätöstä.

2

Hissiavustus jälkiasennushissin rakentamiseen

- Kerrostaloon, jonka porrashuoneessa ei ole ennestään hissiä.
- Ei porrashissiin, johon myönnetään esteettömyysavustusta.
- Enintään 45 % hyväksytyistä hissien tai hissien rakentamiseen liittyvistä kokonaiskustannuksista.
- Päätös avustuksen myöntämisestä on pääsääntöisesti saatava ennen töiden aloittamista.

1

Avustus liikkumisesteen poistamiseen (esteettömyysavustus)

- Sellaisen liikkumisesteen poistamiseen, millä mahdollistetaan liikuntarajoitteisen pääsy asuinrakennukseen, siinä oleviin asuntoihin tai muihin tiloihin, esim. ulko-ovien automatisointi, hissien esteettömyyskorjaukset, kulkuluiskien-, kaiteiden- tai porrashissin rakentaminen.
- Enintään 45 % hyväksytyistä korjauskustannuksista.
- Päätös avustuksen myöntämisestä on pääsääntöisesti saatava ennen töiden aloittamista.

Lisätietoa avustuksista ARAn verkkosivuilta: www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/



IKÄÄNTYMINEN TUO HAASTEITA TALOYHTIÖIH

Väestön ikääntyminen ja etenkin muistisairauden yleistyminen tuo haasteita taloyhtiöille. Asunto-osakeyhtiöissä voidaan kuitenkin varautua ja estää ongelmatapauksia monin tavoin, kertoo Helsingin Ammatti-Isännöitsijät HAI ry:n hallituksen jäsen Hannu Puisto.

Suomessa on lähes 200 000 muistisairasta henkilöä, ja joka vuosi muistisairauteen sairastuu lähes 15 000 henkilöä. Muistisairaus voi aiheuttaa vaikka tulipalon jättämällä liedен päälle tai eksyä omassa rapukäytävässään. Mutta koska me kaikki vanhenemme samaa tahtia, on vanhenemiseen syytä varautua muutenkin, kuin vain muistisairauden varalta.

Hannu Puisto on mukana Kiinteistöliitto Uusimaan ja Helsingin Ammatti-Isännöitsijöiden työryhmässä, jossa pohditaan erilaisia asumisen haasteita. Työryhmä on listannut monia, osin hyvinkin yksinkertaisia ja helposti toteutettavia keinoja, joilla

asumista voidaan helpottaa niin ikääntyvien kuin heidän naapureidensa kannalta.

– Lähdetään ihan siitä, että kaikilla ei ole sähköpostia. Siksi se ei voi olla ainoa kanava, jolla asukkaita informoidaan. Ja kun ilmoitustaululle laitetaan tiedotteita tai muita lappuja, on syytä varmistaa, että teksti on luettavaa. Se ei maksa yhtään enempää, jos sen laittaa sellaiseen muotoon, että vanhemmilla silmilläkin pystyy lukemaan, Puisto toteaa.

Pysäköintisäännöt ja poikkeamat selväksi

Kantakaupunkialueella pysäköintitila on usein kor-



 Taloyhtiön toimenpiteillä voidaan edesauttaa ikääntyneiden kykyä asua kotona, muistuttaa isännöitsijä Hannu Puisto. Ikään-
tynyt tarkoittaa yli 65-vuotiaista, joita on joka viides suomalainen.

tilla, mikä pakottaa ateriapalvelun tai kotisairaanhoidon toimijat parkkeeraamaan milloin minnekin.

Taloyhtiö voisi yrittää varata heille jonkun paikan, jonne he voivat järkevästi pysäköidä, tai vähintään selvittää muille asukkaille, miksi joku auto seisoo päivittäin keskellä pihaa.

– Vastaavasti nämä tahot voisivat oma-aloitteisesti ottaa yhteyttä isännöintitoimistoon ja pyytää apua pysäköintiin, ettei näistä tulisi turhia konflikteja, Puisto ehdottaa.

– Kun koko verkosto osallistuisi haasteiden ratkomiseen, saataisiin helpommin pelisäännöt selväksi!

Vapaaehtoista viestintää

Erilaisten henkilö- ja terveystietojen jakaminen ja säilyttäminen on nykyaikana tietosuojamielessä haasteellista, mutta olisi toivottavaa, että varsinkin muistisairaudesta informoitaisiin jollain tavoin isännöitsijälle ja huoltoyhtiölle.

– Eikä voi liikaa korostaa sitä naapuriapua, sillä naapuri on aina yleensä se lähin taho, jolta voisi saada apua. Isännöitsijä ei välttämättä ole tietoinen kaikkien asukkaiden tilasta, ja siksi olisi hyvä, että läheiset, perhe tai omaiset olisivat aloitteellisia ja kertoisivat asukkaajan tilanteesta. Tätä ei voi keltään edellyttää, mutta olisi hyvä, jos asia toimisi vapaaehtoisuuspohjalta, Puisto pohtii.

– Omaisilla pitäisi olla rohkeutta soittaa huoltoyhtiölle. Olisi kaikille helpompaa, jos asiaa lähdettäisiin viemään eteenpäin omaisten puolelta. Muistisairautta poteva ei itse ongelmia yleensä edes huomaa, kun sairaus hiipii vähitellen.

– Huoli-ilmoitus on toki hyvä keino myös, mutta vain harva tuntee tietävän siitä.

Hissistä hyötyvät lopulta kaikki

Rakennusten sisällä saattaa olla myös kohtia, joissa kaivattaisiin esimerkiksi kaiteita, varsinkin juuri kantakaupungin vanhemmassa kiinteistökannassa, joka on rakennettu ennen nykyisiä esteettömyyssäädöksiä.

Kun kyse on vain liikuntarajoitteista, asukkaat kyllä osaavat itsekin pyytää lisäkaiteita tai tartuntakahvoja esimerkiksi porrashuoneisiin.

– Meillä on kantakaupungissa rakennuksia, joissa joutuu nousemaan 3–4 porrasta, vaikka talossa olisi hissikin.

– Kaiteet ja hissit eivät aina tuo täyttä esteettömyyttä, mutta ne helpottavat liikkumista esimerkiksi rollaattorin kanssa ja mahdollistavat siten pitempään asumisen kotona.

– Tänä päivänä valtiovalta ja kaupunki tulevat hissien jälkiasennuksessa hyvin vastaan, mutta muut osakkaat tai asukkaat eivät aina ymmärrä, kuinka tärkeä hissi on ikääntyville. Toisaalta hissi nostaa kaikkien asuntojen arvoa ja on tärkeä myös lapsiperheille. Ja entäs kun se oma jalka on kipsissä useamman viikon, Puisto muistuttaa.

Talviaikaan liukkauden estotoimet pihalla ja portais-
sa hyödyntävät nekin kaikkia asukkaita, mutta erityisesti henkilöitä, joilla on liikkumisen kanssa haasteita. Riittävä valaistus niin pihalla kuin talon yleisissä tiloissa on myös asia, johon kannattaa kiinnittää huomiota.

Puisto on ollut mukana useissa hissihankkeissa, ja vaikka hissien mahdollistaminen on vanhoihin taloihin haasteellista, on kaikki saatu rakennettua. – Nyt on se tahtotila, että pitempään asumista kotona pyritään tukemaan.

Erityisesti Puisto kehuu Helsingin hissiasiamiestä. – Se on mainio palvelu. Hän auttaa taloyhtiötä ja neuvoa, miten asiat pitää organisoida ja tehdä sekä tekee laskemat taloyhtiölle.

Museovirasto on sitten se vaikeampi viranomainen, mutta sen kanssa joutuu asioimaan lähinnä vain suojelluissa rakennuksissa. ❖

TEKSTI JA KUVA: Pekka Virolainen





➡ Ikääntyminen ei tarkoita muistisairautta, mutta joka kolmas yli 65-vuotias ilmoittaa kärsivänsä muistioireista.

KUVA: Lilli Virolainen

MITEN VARAUTUA ASUKKAAN MUISTISAIRAUTEEN

Uudellamaalla Kiinteistöliitto Uusimaa sekä Helsingin Ammatti-Isännöitsijöiden neljä kertaa vuodessa kokoontuva työryhmä on pohtinut ikääntyvän väestön asunto-osakeyhtiöille tuomia haasteita ja ratkaisuehdotuksia, joista Hannu Puisto ohessa kertoo.

Turussa Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ja Varsinais-Suomen Muistiyhdistys selvittivät keväällä yhteisessä tutkimuksessa, millä tavalla taloyhtiöissä on jo varauduttu asukkaiden ikääntymiseen. Taloyhtiöiden hallitusten jäsenille ja isännöitsijöille siellä tehty kysely osoitti, että lähes puolessa vastaajien taloyhtiöistä muistamaton asukas oli aiheuttanut toiminnallaan erilaisia turvallisuushaasteita. Yleisimmin haitta kohdistui ensisijaisesti asukkaalle itselleen: avaimet jäivät usein asuntoon, asukas ei löydä omaa asuntoaan, asukas ei reagoi ovikelloon tai ovipuhelimeen, eikä avaa oveaan tai unohtaa asuntonsa oven auki. Välillisesti tämä voi häiritä myös muita taloyhtiön asukkaita, jos asukas soittaa naapurien ovikelloja etsiessään omaa asuntoaan – tai aiheuttaa muistamattomuuttaan vesivahingon, palovahingosta puhumattakaan.

Suuri osa kyselyyn vastanneista taloyhtiöiden edustajista toivoikin, että taloyhtiöissä tarvitaan lisätietoa muistisairaasta ihmisen kodin turvallisuusriskeihin puuttumisesta. ♦

Kuka vain voi tehdä huoli-ilmoituksen

Jos taloyhtiön hallinnossa tai asukkaan naapurustossa herää epäily asukkaan mahdollisesta muistisairaudesta ja avuntarpeesta, kuka tahansa voi tarttua toimeen tekemällä ns. huoli-ilmoituksen.

Huoli-ilmoitus tehdään sosiaali- ja terveydenhuollon viranomaisille, Helsingissä virka-aikana **Seniори-infoon**, puh. **09 310 445 56** tai verkossa turvalomake.hel.fi/huoli-ilmoitus.

Ilmoituksen tarkoituksena on varmistaa, että iäkäs henkilö saa tarvitsemansa huolenpidon silloinkin, kun hän ei sitä itse osaa tai ymmärrä pyytää. Ilmoituksen voi tehdä yhtä hyvin huolestunut isännöitsijä, ystävä kuin naapurikin ja sen voi tehdä myös nimettömänä, mutta huolen kohteena olevalle henkilölle olisi hyvä kertoa aikeestaan etukäteen, jotta asia ei tule hänelle yllätyksenä.

Huoli-ilmoitus johtaa aina henkilön palvelutarpeen arviointiin.

Muistiystävällisen taloyhtiön askelmerkit

1. Taloyhtiöiden roolin selkeyttäminen ja tiedon jakaminen muistisairauden vaikutuksista asumisturvallisuuteen.
2. Yleisen asumisturvallisuuden parantaminen sekä muistiltaan heikentyneiden asukkaiden turvallisuus-haasteiden tunnistaminen.
3. Taloyhtiön hallinnon sekä omaisten ja viranomaisten välisen yhteistyön lisääminen.
4. Naapuriapuun kannustaminen ja muistisairaana kohtaamisen taitojen opetteleminen.

Haastaviin tapauksiin toivottiin vinkkejä

KIERRÄTYS SUJUU TALOYHTIÖISSÄ PÄÄOSIN HYVIN

Kysyimme Kiinteistöliitto Uusimaan jäseniltä marraskuussa, miten kierrätys sujuu tällä hetkellä taloyhtiöissä ja miten jätelain uudistukseen on varauduttu. Sen mukaan moni taloyhtiö on jo ehtinyt valmistautua uusiin jätehuoltomääräyksiin.

➡ Moni taloyhtiö on jo valmistautunut uusiin jätehuoltomääräyksiin, vaikka siirtymäaika jatkuu vuodenvaihteeseen asti.

KUVA: Pekka Virolainen



HSY:n jätehuoltomääräykset astuivat voimaan 1.3.2019, ja nyt on päättymässä kahden vuoden siirtymäaika lajittelun laajenemisen osalta. Suurin muutos ensi vuoden alusta alkaen koskee vähintään viiden huoneiston asuinkiinteistöjä, joissa on jatkossa kerättävää erikseen biojäte, muovi-, lasi- ja kartonkipakkaukset sekä pienmetalli. Uudistukset ohjaavat taloyhtiöitä entistä enemmän kierrätykseen. Sekajätteen hinta nousee ja on selvästi kalliimpaa kuin muut jätteet.

Kyselymme mukaan näyttäisi siltä, että taloyhtiöissä on varauduttu tähän hyvissä ajoin. Vastaus-ten perusteella 50 % taloyhtiöistä on jo käytössään tarvittavat jäteastiat ja 30 % on varautunut tulevaan, mikä on erinomainen asia.

Kyselyyn vastanneista suurin osa toimi taloyhtiön-
sä hallituksen puheenjohtajana. Vastaa-
jista enem-
mistö 60 % asui kerrostalossa ja 32 % rivitalossa.

”Naapurin Pena” ja autonrenkaat

Vastaa-
jista 80 % oli sitä mieltä, että taloyhtiön
kierrätyksessä on haasteita joko usein tai joskus.
Ymmärrettävästi osaa asukkaista voi häiritä
toisten asukkaiden välinpitämättömyys lajitte-
lua kohtaan. Eräs vastaaja kiteytti asian näin:
”Naapurin Pena kantaa astioihin milloin mitäkin,
autonrenkaista lähtien”.

Osa lajittelee kaikki jätteet tunnollisesti ja vie
myös ne jätteet yleiseen keräyspisteeseen, joiden ke-
räsastiaa ei ole omassa taloyhtiössä. Osa asukkaista
taas ei lajittele käytännössä ollenkaan, vaikka mah-
dollisuus siihen olisi. Sitten on heitä, jotka ”lajittele-
vat”, mutta syystä tai toisesta roskat menevät väärin
jäteastioihin. Kun tunnollinen henkilö löytää taas
väärin lajitellun jätteen jäteastiasta, tai jos roskaka-
tos on sotkuinen, voi kuppi mennä nurin. Lajittelu
nostattaa yllättävän paljon tunteita!

Vaikka taloyhtiöissä voi olla yksittäisiä haasteita
kierrätyksessä, kuitenkin kyselyyn vastanneista 65 %
kertoi olevansa taloyhtiönsä kierrätyksen sujumiseen
tyytyväisiä. 33 % vastaajista arvioi, että heidän taloyh-
tiössään yli 90 % asukkaista kierrättää ja 42 % arvioi
70–80 % asukkaista kierrättävän. Tuloksista voidaan

Mikä kierrätyksessä ärsyttää?

1. Jätteet laitetaan väärin jäteastioihin.
2. Pahvit laitetaan litistämättä keräysastiaan.
3. Sähkölaitteet ja huonekalut tuodaan
jätekatokseen.
4. Jäteastia on liian täynnä.
5. Asenne.



⬆ Markkinoille on tullut lajittelulaatikoita, joita voi muuntaa tarpeen mukaan. Orthexin SmartStore Collect -vaihtoehto on tehty kierrätysmateriaalista.

päätellä, että monessa taloyhtiössä kierrätys toimii hyvin ja suunta on oikea.

Parhaat vinkit jakoon

Jättemaksu on taloyhtiön yhteinen kulu, jonka suuruus riippuu jätteen määrästä ja laadusta. Hyvällä kierrätyksellä taloyhtiön on mahdollista saada tuntuvia säästöjä. Tämän seikan tiedottaminen ja selkeä esille tuonti koettiin vastaajien kesken yhtenä hyvänä motivaattorina saada asukkaat kierrättämään taloyhtiössä. Parhaaseen lopputulokseen päästään, kun etsitään omalle taloyhtiölle ja sen asukkaille parhaat motivointikeinot, tiedotetaan pitkäjänteisesti ja ratkotaan mahdolliset väärinymmärrykset tai muut ongelmatilanteet yhdessä.

Mikä jäte kuuluu mihinkin astiaan?

Usein kuulee vastalauseita siitä, että henkilö muuten kierrättäisi, mutta kun on niin hankala tietää mikä jäte kuuluu mihinkin. Tämä on todennäköisesti syynä myös kierrätyksen haasteisiin taloyhtiössä. Osa ihmisistä toivoo numeroiden sijasta tuotteisiin merkintää ”muovi” tai ”kartonki” sen mukaan, kumpaan pakkaus tulisi lajitella. Tässä ollaan hienoisessa muutoksessa, sillä osa kotimaisista elintarviketuottajista on tähän jo ryhtynyt, huomauttaa **Minna Partti**, HSY:n ympäristöasiantuntija. Partti vinkkaa myös hyvistä oppaista ja ohjeista, joita löytyy HSY:n nettisivuilta www.hsy.fi/esitteet. ❖

TEKSTI JA KUVA: Ann-Mari Sandholm
viestintä- ja palvelukoordinaattori,
Kiinteistöliitto Uusimaa

Lähdeaineisto: Jäsenille tehty kysely ja
Minna Partin haastattelu.

Mitä taloyhtiön pitää tietää uusista monilokeroastioista?

- Vaikka pääkaupunkiseudun jätehuoltomääräykset astuvat voimaan jo vuoden vaihteessa, ei astioita tarvitse vielä silloin olla kiinteistöllä.
- HSY jakaa astiat **huhti-toukokuussa 2021** porrastetusti alueittain. Varsinaiset tyhjennykset alkavat 31.5. niin ikään porrastetusti.
- Kiinteistöt voivat halutessaan saada astiat (paitsi pienet 5-9-asunnon) jo aiemmin, mutta siinä tapauksessa taloyhtiön tulee tehdä tilaus itse verkossa tai soittamalla HSY:n asiakaspalveluun.
- HSY päivittää tietoa sivulle www.hsy.fi/uudetjateastiat. Kannattaa seurata sivua.
- Taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajat voivat tilata HSY:n isännöitsijöiden uutiskirjeen sähköpostiinsa.

HSY:n apuvälineitä kierrätyksen avuksi

- Tilattavissa maksuttomat lajitteluoppaat ja jätetilaan kiinnitettävät muovitetut ohjejulisteet.
- - hsy.fi/esitteet (Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen asuinkiinteistöt. Muilla alueilla vastaavat löytyvät kunnallisilta jäteyhtiöiltä.)
- Neuvontahenkilö maksutta esim. taloyhtiön asukastapahtumaan (korona-aikana rajoituksia). Lisätietoa www.hsy.fi/ymparistotieto/ymparistokoulutus/
- Sähköinen jäteopas www.hsy.fi/jateopas mietittäessä minne jokin jäte kuuluu.
- Sorttiasemille voi viedä taloyhtiön kierrätykseen sopimattomat jätteet (esim. vanhat huonekalut, elektroniikkajätteet, puutarhajätteet ja vaaralliset jätteet). Asemien tiedot löytyvät osoitteesta www.hsy.fi/jatteet-ja-kierratys/sortti-asetat/
- Motivoinnin kannalta on tärkeää, että ihmiset tietävät miksi jätteitä lajitellaan ja mitä jätteille tapahtuu. Katso www.hsy.fi/lajittelu

Miten kierrätys onnistuu?

- Kerrotaan euromääräisesti paljonko kierrätys tuo säästöä taloyhtiölle/osakkaalle.
- Siisti ja toimiva jätekatos sekä selkeät (myös kuvalliset) ohjeet jätekatoksessa sekä jäteastiassa - myös mitkä eivät kuulu jätekatokseen.
- Kierrätyksen helppous (omassa taloyhtiössä kaikki eri jäteastiat).
- Kierrätysohjeet ja -oppaat useammalla kielellä.
- Positiivinen palaute, motivointi, kehuminen ja tsemppaaminen.
- Selkeä ja toistuva tiedottaminen (myös sorttiasemasta ja kaupungin kiertävästä keräysautosta).
- Yhteinen tahtotila, yhdessä ideointi ja tekeminen.
- Yhden henkilön nimeäminen kierrätysvastaavaksi.
- Jäteneuvojan antama opastus.
- Jaettavat vinkit oman kodin hyvistä kierrätysratkaisuista esim. roskakaappiin.





NIKLAS LINDBERG
lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa

Jälkiasennushissin kustannustenjaosta taloyhtiössä

Nykyisen asunto-osakeyhtiölain (AOYL voimaan 2010) myötä astui voimaan uusina määräyksinä tiettyjä poikkeuksia vakiintuneeseen pääsääntöön taloyhtiön kustannustenjaosta. Vahva pääsääntö on edelleen, että kaikki osakkeenomistajat osallistuvat yhtiön kustannusten kattamiseen maksamalla vastiketta yhtiöjärjestyksessä määrätyn vastikeperusteen mukaisesti, riippumatta siitä, hyödyttääkö tietty peruserustaus tai kunnossapitotyö kaikkia osakkeenomistajia yhtä paljon. AOYL 6 luvun 32 §:ssä mainitut poikkeukset vain sanonnan mukaisesti vahvistavat pääsääntöä. Eräs näistä poikkeuksista pääsääntöön on hissien jälkiasennushanke.

Hissien jälkiasennuksen kustannukset jaetaan lain mukaan siten, että kustannusten jakoperusteena on yhtiövastikeperuste kerrottuna osakehuoneiston kerroksella, joka määrittellään monimutkaisesti porrashuoneen pääsisäänkäynnin ja hissien lähtötason kerroksen avulla. Tämä merkitsee yksinkertaistettuna sitä, että ylempien kerrosten huoneistojen osakkaat maksavat jälkiasennushankkeesta enemmän kuin alempien kerrosten vastaavien huoneistojen osakkaat. Säännös on otettu lakiin sen vuoksi, että hissien asentaminen kerrostaloon jälkikäteen vaikuttaa eri tavalla huoneistojen arvoon sen perusteella, missä kerroksessa huoneistot sijaitsevat. Lain esitöissä on todettu, että hissien rakentamisen rahamääräinen vaikutus eri kerroksissa olevien asuntojen arvoon on yleensä huomattava ja helposti ennalta havaittavissa. Tähän toteamukseen on helppo yhtyä: alimman kerroksen huoneistojen arvo ei hissien myötä nouse samalla tavalla kuin ylimmän kerroksen huoneistojen arvo.

Ylempien kerrosten osakkaat maksavat jälkiasennushankkeesta enemmän.

Säännös hissien jälkiasennushankkeen kustannusten jakamisesta ilmentää osaltaan AOYL 1 luvun 10 §:n mukaista yhdenvertaisuusperiaatetta. Yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista on tehdä yhtiökokouksen tai hallituksen päätös, taikka ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella. Jos hissien jälkiasennuksen kustannukset jaettaisiin pääsääntöön mukaisesti osakkeenomistajille yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen mukaisesti, syntyisi ylimmän kerroksen osakkaille tavallaan epäoikeutettua etua huoneiston suuremman arvonnousun muodossa alimman kerroksen osakkaiden kustannuksella. Tämä yhdenvertaisuusperiaatteen

kannalta haastava tilanne merkitsi ennen AOYL:n uudistusta sitä, että pätevän päätöksen tekeminen hissien jälkiasennuksesta oli käytännössä usein vaikeaa. Tämä johti puolestaan siihen, että

sinänsä kannattava hissien jälkiasennushanke saatettiin jättää kokonaan tekemättä. Voimassa olevan AOYL:n säännökset hissien jälkiasennuskustannusten jakamisesta otettiin lakiin helpottamaan päätöksen tekemisen tavan, jotta yleisesti ottaen hyvin kannatettavat rakennusten käytettävyyttä ja esteettömyyttä parantavat hissien jälkiasennushankkeet eivät enää jäisi toteuttamatta päätöksenteon vaikeuden vuoksi.

Konkreettiseen hissien jälkiasennushankkeeseen liittyy lähes aina yhtiökohtaisia hankalia erityispiirteitä ja tulkintakysymyksiä. Taloyhtiöiden kannattaakin aina valmistella hissien jälkiasennushanke huolellisesti, ja tarvittaessa kysyä apua hissiasiamieheltä tai asiaan vihkiytyneeltä kiinteistöjuristilta. ♦



PETRI PYÖLY
johtava asiantuntija
(energia ja ilmasto)
Kiinteistöliitto

Vedestä maksetaan pian kulutuksen mukaan

Vesimaksut määräytyvät marraskuussa voimaan tulleen lakimuutoksen myötä kulutuksen mukaan niissä taloyhtiöissä, joissa on, tai joihin tulee etäluettavat mittarit. Mitä lainsäädäntömuutokset tarkoittavat taloyhtiön arjessa? Keräsimme yhteen joukon Kiinteistöliiton puhelinpalveluun tulleita aiheita koskevia kysymyksiä.

– Lakimuutoksen jälkeen asennettavien vesimittareiden on oltava etäluettavia, ja vedenkulutustiedot on annettava osakkaalle kuukausittain, kertoo johtava asiantuntija **Petri Pyöly** Suomen Kiinteistöliitosta.

– Kun tiedot ovat jatkuvasti saatavilla asuntoon asennetun vesimittarin tai etäluentaan perustuvan verkkopalvelun kautta, pidetään sitä riittävänä tietojen toimittamisena.

Mitä muutos merkitsee osakkaalle?

– Lakimuutos edellyttää, että osakkaat maksavat tulevaisuudessa vedenkäytöstä todellisen, asuntokohtaisesti mitatun kulutuksen perusteella.

Koskeeko tämä heti kaikkia taloyhtiöitä?

– Ei. Muutokset koskevat niitä taloyhtiöitä, joissa lain voimaantulon (23.11.2020) jälkeen haetaan rakennuslupaa käyttövesiputkistojen uusimiselle. Samoin uudiskohteet, joihin haetaan rakennuslupaa lain voimaantulon jälkeen, ovat uudistuksen piirissä.

Missä tilanteessa asuntokohtaiset vesimittarit tulee asentaa?

– Lakimuutokset eivät muuta asentamisvelvoitetta, vaan edelleen mittareita edellytetään uudisrakentamisessa ja käyttövesiputkistojen uusimisen yhteydessä. Asuntokohtaiset vesimittarit tulivat pakollisiksi uudiskohteissa vuonna 2011 ja käyttövesiputkistojen uusimisen yhteydessä vuonna 2013.

Kuka mittarit maksaa ja mihin ne asennetaan?

– Taloyhtiön osakkaat maksavat mittarit osana putkiremontin tai uudiskohteen hintaa. Vesimittarit asennetaan LVI-suunnittelun perusteella sopivaan kohtaan, tyypillisesti asunnon yhteyteen. Määräykset edellyttävät, että vesimitta-

reiden on sijaittava paikassa, jossa ne ovat helposti asennettavissa, huollettavissa ja luettavissa.

Miten vedestä maksetaan jatkossa ja tuleeko esimerkiksi yhtiöjärjestystä muuttaa tämän takia?

– Taloyhtiöissä, joita lakimuutokset koskevat, vedestä maksetaan asuntokohtaisen mittauksen perusteella. Yhtiöjärjestystä ei näissä tapauksissa tarvitse muuttaa pelkän vedenmittauksen vuoksi, vaan laki menee näissä tilanteissa yhtiöjärjestyksen ohii. Jos vesimittareita ei ole

tai ne on asennettu ennen uuden lainsäädännön voimaantuloa saadun rakennuslupan perusteella, määrää yhtiöjärjestys edelleen sen, kuinka vedestä aiheutuvat kustannukset taloyhtiössä jaetaan. Isännöitsijäntodistuksesta käy ilmi vesivastike ja sen peruste.

Onko mittaamisella vaikutusta veden kulutukseen?

– Vedenmittaamisella kannustetaan käyttämään vettä fiksusti, ja vaikutukset ovat riippuvaisia jokaisen omista valinnoista ja motivaatiosta. Useimmiten ihmiset haluavat vähentää kulutustaan. Motivan ja Työtehoseuran selvityksessä arvioitiin vedenkulutuksen vähenevän keskimäärin noin kahdeksan prosenttia laskutettaessa vedestä todellisen kulutuksen mukaan. Joka tapauksessa vesimittarit mahdollistavat reilun pelin: kuluttaja maksaa.

Tuovatko lakiuudistukset isoja muutoksia taloyhtiöille?

– Enemmistö taloyhtiöistä on jo ennen lakimuutosta halunnut ottaa vapaaehtoisesti kustannusten jaon perusteeksi putkiremonttien yhteydessä asennetut vesimittarit. Samoin putkiremonteissa on hyödynnetty merkittävässä määrin etäluettavia mittareita. Muutosten vaikutukset ovat maltillisia. ❖



Neuvonta



KATRIINA SAREKOSKI
johtava lakimies,
varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa

Avustushakemus ajoissa ARAlle

Eräässä taloyhtiössä toteutettiin suurehko sähköautojen latauspistehanke. Hankkeessa oli tarkoitus hyödyntää ARAn latausinfra-avustusta. Kävi kuitenkin niin, että avustusta ei herunut – yhtiön hakemus saapui ARAlle vasta, kun urakan vastaanottotarkastus oli jo tehty.

Vaikka sähköautojen latausinfra-avustuksella on jatkuva haku, avustuksen myöntämisen ehdoton edellytys on, että hakemuksen tulee olla perillä ARAssa ennen kuin latausinfra on rakennettu ja hyväksytysti vastaanotettu.

Tällä taloyhtiöllä jäi nyt useita kymmeniätuhansia euroja avustusta saamatta. Asiaa selvitellessä ilmeni, että yhtiön isännöintiyrityksessä oli käynyt kömmähdyks hakemuksen oikea-aikaisessa lähettämisessä.

Poikkeuksellisesti tällä tositarinalla on onnellinen loppu: Isännöintiyritys myönsi virheensä ja korvasi taloyhtiölle ARAn avustuksena saamatta jääneen rahasumman. Tarinan opetus: tee hakemus ajoissa. Ja jos käytät kirjepostia, varmista vielä hakemuksen perillemeno. ❖

Neuvonta



MIA PUJALS
vanhempi lakimies,
varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa

Astianpesukonevuoto ja vakuutuksen omavastuu

Aika ajoin neuvonnassamme toistuu kysymys kiinteistövakuutuksen omavastuuosuuden maksamisesta tilanteessa, jossa astianpesukone on aiheuttanut vuotovahingon.

Omavastuu tulisi näkemyksemme mukaan tällöin jakaa osapuolten eli taloyhtiön ja osakkeenomistajan välillä samassa suhteessa kuin vakuutus on kattanut vahingon korjauskustannuksia.

Taustalla on ajatus, että ilman vakuutusta, osakkeenomistajan tulisi kunnossapitovastuunsa nojalla vastata huoneiston sisäosien korjaamisesta (kaapistot, pinnoitteet)

mukaan lukien astianpesukone ja yhtiön taas rakenteiden korjaamisesta. Kun vahingon korvaamiseen käytetään yhtiön vakuutusta, on katsottu oikeudenmukaiseksi jakaa omavastuuosuus.

Tulkinta on saanut vahvistusta myös oikeuskäytännössä (Helsingin HO 23.5.2012 nro 1356). Vastaavaa periaatetta voidaan soveltaa myös pyykinpesukoneen ja jääkaapin aiheuttamaan vesivahinkoon.

Jos vahinko on aiheutettu tuottamuksellisesti, voidaan omavastuu periä vahingonkorvauksena vahingon aiheuttajalta. ❖

HUOLETONTA UUTTA VUOTTA – ME PALVELEMME!

CERTEGOn asiakkaana kaikki toimii ja hommat hoituu. Huolehdimme oviympäristön vuosihuolloista ja olemme nopeasti paikalla aina kun lukkosepälle on tarvetta, myös läpi joulun pyhien. Me tulemme apuun kun myräkkä meinaa tempaista oven mukanaan tai lunta sataa tupaan.

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



Kaikki taloyhtiöturvallisuuteen CERTEGOLta:

Oviympäristön huoltopalvelut 24/7/365 | Avainhallinta | Lukitus- ja turvajärjestelmäsuunnittelu |

Lukitussaneeraukset ja uudelleen sarjoitukset | Ovi- ja porttiautomaatiikka | Kameravalvonta, rikosilmoittimet



certego.fi

asiakaspalvelu@certego.fi
p. 010 700 701

**EDELLÄKÄVIJÄN
TURVALLISUUTTA**



Yhdistys



KALENTERI

Yhdistys on päättänyt, että vuoden 2021 kevätkauden koulutukset järjestetään vain webinaareina. Myös Kiinteistöliitto järjestää useita webinaarimuotoisia koulutuksia. Toiveenamme on, että syksyllä 2021 voisimme jälleen tavata jäseniämme ihan paikan päällä koulutuksissa. Tiedotamme tulevista tapahtumistamme uutiskirjeissämme.

Kaikki tulevat koulutus-tilaisuudet (lue webinaarit) löytyvät samalta listalta yhdistyksen sivuilta www.ukl.fi oikealta kohdasta tapahtumat.

Koulutuksen jälkeen Uudenmaan koulutusnauhoitteet sekä aineistot löytyvät jäsensivuilta kohdasta Tilaisuuksien aineistot ja Kiinteistöliiton esitykset löytyvät kohdasta **Webinaarit**.

Jäsensivuille pääset suoraan yhdistyksen aloitussivulta www.ukl.fi vasemmalta **SIIRRY JÄSENSIVUILLE**.

Nyt on aika päivittää laskutustiedot!

Kiinteistöliitto Uusimaa laskuttaa vuoden 2021 jäsenmaksut tammikuun lopussa.

Vaihtoehtona sähköpostilasku

Jäsenmaksulaskut toimitetaan pääsääntöisesti verkkolaskuina. Jos taloyhtiöllä ei ole mahdollisuutta vastaanottaa verkkolaskuja, voidaan laskut toimittaa jatkossa joko pdf-laskuina taloyhtiön ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen tai edelleen paperilaskuna postitse.

Laskutustietojen päivittäminen

Taloyhtiön laskutustietojen päivittäminen onnistuu verkkosivuillamme olevalla Muuta yhteystietoja -lomakkeella sekä Jäsensivujen "Omat tiedot"-osiossa. Samalla voi ilmoittaa myös, jos taloyhtiön vastuuhenkilöissä (hallituksen puheenjohtaja, hallituksen jäsenet, isännöitsijä) on tapahtunut muutoksia. Verkkosivumme löytyvät osoitteesta www.ukl.fi

Tule mukaan #taloyhtiötykkääjä-kampanjaan

Olemme tänä syksynä aloittaneet hyvän mielen kampanjan, jonka tarkoituksen on hyvin konkreettisella tavalla nostaa esiin arjen sankareita ja kiittää heitä taloyhtiössä tehdystä tärkeästä työstä. Tämä #taloyhtiötykkääjä-kampanja kerää tarinoita kentältä ja palkitsee tarinoiden henkilöitä kampanjan T-paidalla.

Osallistu sinäkin ja ilmoita meille, jos yhtiösi asukas, osakas, huolto-



mies, isännöitsijä, hallituksen jäsen tai muu henkilö on ansainnut kiitoksen T-paidan muodossa, tai jaa vain tarinasi teidän yhtiöstänne.

Osallistua voit kirjoittamalla osoitteeseen taloyhtiotykkaja@ukl.fi tai menemällä kampanjan sivulle www.taloyhtiotykkaja.fi

Kampanja näkyy myös sosiaalisessa mediassa tunnuksella #taloyhtiötykkääjä



KUVA: Erikka Malkavaara

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

Lakineuvonta

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

Talous- ja veroneuvonta

ma-to klo 9-12
09 1667 6369

Maksullinen lakineuvonta

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

Rakennustekninen neuvonta

ma-pe klo 9-15
09 1667 6333

Energianeuvonta

ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/
energianeuvonta

www.ukl.fi

www.ukl.fi/yhteystietojenmuutos

LVI-neuvonta

ma-pe klo 9-15
040 136 5785

Työsuhdeneuvonta

Kiinteistötyönantajat ry
020 7959 480

**LÖYDÄT MEIDÄT MYÖS
SOME-KANAVISTA**



facebook.com/kiinteistoliitto.uusimaa



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



kiinteistoliitto.uusimaa



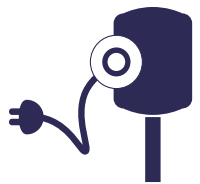
twitter.com/kluusimaa



youtube.com/kiinteistoliitto



Kiinteistöpäätäjä huomio!



Toteutamme sähköautojen latausjärjestelmät

- Talo- ja kiinteistöyhtiöt
- Yritykset
- Pientalot

Kysy lisää, me autamme!

Varmista oikeat ratkaisut

- Kartoitus

Valitse osaava kumppani

- Tarjous • Sopimus • Toteutus • Käyttöönotto



Palveluksessanne Niko Ylönen 050 575 4604 niko.ylonen@terawatt.fi www.terawatt.fi

teraWATT