

TALOYHTIÖSI ASIALLA

85 vuotta



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa





Älyä taloyhtiösi hisseihin

HISSI OSAA KERTOAA, JOS JOKIN ON VIALLA

Ennen hissi oli kuiluunsa eristetty, teräsköydestä roikkuva koppi. Tämän päivän hissi verkottuu pilvipalveluihin ja osaa kertoa itse, jos jotakin on vialla. Tekoäly seuraa, analysoi ja esittää reaaliajassa hissien tuottamaa dataa, minkä ansiosta jokainen hissi saa tarpeisiinsa räätälöityä huoltoa.

Taloyhtiöt pystyvät parantamaan olennaisesti hissiansä käyttövarmuutta älykkään, joustavan ja läpinäkyvän KONE Care -huoltokonseptin avulla.

Älyä: 24/7 Connected -etävalvontapalvelulla voidaan lisätä älyä niin KONEen kuin muidenkin valmistajien hisseihin. Järjestelmä seuraa vuorokauden ympäri hissien käyttö- ja vikatilastoja. Tekoäly analysoi jatkuvasti tietojen pohjalta huolto- tarpeita ja mahdollisia ennakkoivia toimenpiteitä. Jos hissiin on kehittymässä ennakkoimaton vika, järjestelmä hälyttää huoltoasentajan, joka voi ehkäistä vian ennen kuin se on päässyt edes syntymään. Taloyhtiö voi huoletta luottaa hissiansä toimivuuteen ja pitkäikäisyyteen.

Joustavuutta: Huoltopalveluissa eivät yhden koon ratkaisut toimi, siksi huoltosopimus räätälöidään yksilöllisten tarpeiden mukaan. Varmistamme, että jokainen laite huolletaan oikein, täsmälleen oman käyttöympäristönsä ja valitun palvelutason mukaan.

Läpinäkyvyyttä: Taloyhtiö on aina ajan tasalla hissien tilasta, suunnitelluista toimenpiteistä ja toimenpiteiden etenemisestä. KONE Mobiili -sovelluksella kaikki hissien huoltotiedot ovat tarkistettavissa nopeasti ja helposti, missä tahansa ja koska tahansa. Kattavat huolto- ja korjaussuunnitelmat antavat luotettavan pohjan myös taloyhtiön budjetoinnille.



85 vuotta asunnon omistajan asialla

Asunto-osakeyhtiö tai arkisemmin taloyhtiö on hyvin suomalainen keksintö. Pienten pääomien maassa oli aikanaan löydettävä keino rahoittaa asuntojen rakentamista. Käytännöllisiin ratkaisuihin ja tasa-arvoon tottunut kansa kehitti yhteisomistusmuodon, joka mahdollisti suurellekin omistajajoukolle yhteisen talon rakennuttamisen ja omistamisen.

UUDENMAAN asunnonomistajat virittelivät yhdistystoimintaa jo 1920-luvulla. Nykyisen yhdistyksemme perustaminen tapahtui vuonna 1933. Siitä alkaen toimintaa on ohjannut vahvasti jäsenistön yhteisten etujen ajaminen, tiedon jakaminen, neuvonta ja koulutus. Nämä asiat ovat tänäänkin toiminnan ydin.

DIGITALISOITUNEESSA "some-google-maailmassa" tietoa ja asiantuntijoita löytyy moneen lähtöön. Liian usein eri palstoilla ja tilaisuuksissa törmää kokemusasiantuntijoihin, jotka edistävät suurella äänellä oman intressinsä mukaista totuutta. Me Annankadun toimistolla koemme tärkeäksi tehtäväksemme tarjota jäsenistölle luotettavaa ja puolueetonta asiantuntemusta. Tähän pääseminen vaatii koulutusta, kokemusta ja oikeaa asennetta. Olen ylpeä toimistomme asiantuntemuksesta niin takavuosina kuin tälläkin hetkellä.

PUHELINNEUVONNASSA asiantuntijamme vastaavat vuosittain tuhansiin puheluihin, joita tulee lähes yhtä paljon hallituksen jäseniltä kuin isännöitsijöiltä. Koulutustilaisuuksiin osallistuu 3500-5000 henkilöä vuosittain. Näistä palveluista olemme kiittollisudella ottaneet vastaan hyvää palautetta jäseniltä. Jatkamme vähintään samalla tasolla ja pyrimme kehittämään palveluja jäsenkunnan muuttuvien tarpeiden sekä ympäröivän maailman muutosten mukaisesti.

PALVELEMME tällä hetkellä yli 11000 jäsenen joukkoa. Jäsenmäärä on kasvanut tasaisesti ja jäsenten tyytyväisyys on säännöllisesti tehtyjen kyselyjen perusteella pysynyt kiitettävän korkealla. Jäsenyyden suosittelemuus on 96 %. Uskallan myös sanoa, että jäsenyyden hinta-laatusuhde on erinomainen.

TÄHÄN 85-vuotisen taipaleemme juhlaulkaisuun olemme keränneet asiantuntijoiden kirjoituksia aiheista, jotka ovat toistuvasti esillä tai muuten merkittäviä jäsenistömme kannalta. Esillä ovat talotekniikka, turvallisuus, sisäilma, Airb-nb, yhtiöjärjestysmuutokset, riitojen sovittelu ja muita paljon puhuttavia aiheita. Moni haastava tilanne ja ongelma voitaisiin joko välttää kokonaan tai ainakin hoitaa pienimmän vaivan kautta kysymällä ajoissa. Usein itselle ainutkertainen ongelma on ratkaistu jo monta kertaa muiden jäsenten toimesta. Kysymällä asia selviää. Tähän kannustan jokaista jäsenyhtiömme edustajaa. Tyypillisiä etuja aikaisesta kysymisestä ovat vaikkapa korjausurakan parempi lopputulos, työmaan aikainen hyvä sujuvuus, kustannussäästöt ja osakkaiden tyytyväisyys. Päinvas-taiset vaihtoehdot ovat uhkana huonon valmistelun ja kiireen myötä.

SUURI kiitos jäsenistöllemme ja kumppaneillemme hyvästä yhteistyöstä. Jatke-taan samaan malliin ja tehdään, jollei nyt koko maailmasta, niin ainakin taloyh-tiömaailmasta, hiukan parempi paikka pala kerrallaan.

Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa



TOIMINTAA ON OHJANNUT
VAHVASTI JÄSENISTÖN
YHTEISTEN ETUJEN
AJAMINEN, TIEDON
JAKAMINEN, NEUVONTA JA
KOULUTUS.

Luotettavaa isännöintipalvelua. *Kokemuksella.*



Astala Isännöinti Oy

Munkkivuori

Herttoniemi

puh. (09) 477 8130

www.astala.fi

SISÄLTÖ

85 vuotta asunnon omistajan asialla	3
Sisältö	5
Puheenjohtajan tervehdys	6
Poimintoja vuosien varrelta	8
Helsingin ja Kruununhaan asunto-osakeyhtiöstä 1880-2000	10
Airbnb – askelmerkkejä taloyhtiölle	14
Isännöintisopimuksen ABC	18
Talotekniikka kaikkialla ja kaikille	21
Asuintalovaraus taloyhtiöiden talouden suunnittelun apuna	22
Ajamme jäseniemme etuja	24
Sisäilma ja sen monet ongelmat	26
Osakkaan oikeudesta teettää yhtiön vastuulle kuuluva korjaus	30
Yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröiminen	32
Puhelinneuvonnasta poimittua	34
Rahastointi vai tuloutus	36
Vastuu kiinteistön turvallisuudesta	38
Elämää, ääniä ja asumista	40
Ihmiset riitelevät, eivät asiat	42
Sähköautojen lataaminen taloyhtiössä	44
Yhdistysinfo	46
Kiinteistöliitto Uusimaa 2018	47
Arkisen neuvontatyön havaintoja	50

Puheenjohtajan tervehdys

Arvoisat lukijat,

KIINTEISTÖLIITTO Uusimaa ry:n taival 85-vuotiaaksi asunto-osakeyhtiöiden edunvalvojaksi on ollut hyvin monivivahteinen historian saatossa.

YLIPÄÄTÄÄN kiinteistönomistajien yhdistystoiminta Suomessa alkoi orastamaan 1800-luvun puolessavälissä. Vuosisadan vaihteeseen mennessä ja seuraavan alussa toiminnassa oli jo useita yhdistyksiä.

ITSENÄISTYMISEN jälkeen ja kansakunnan kasvun myötä rakentaminen ja asunnonomistajien edunvalvonnan tarve tuli yhä ilmeisemmäksi. Vuokrasäännösten, 30-luvun lama, taloudelliset ongelmat ja osakeyhtiölain muutostarpeet johtivat lopulta siihen, että myös Helsinkiin perustettiin asuntoyhtiöiden isännöitsijöiden ja osakkeenomistajien toimesta ja niiden etuja ajamaan vuonna 1933 uusi yhdistys, Helsingin Asuntoyhtiöiden ja Asunnonomistajien Yhdistys ry, nykyiseltä nimeltään Kiinteistöliitto Uusimaa ry.

KIINTEISTÖLIITTO Uusimaa ry on vuosien saatossa kasvanut jäsenmäärältään suurimmaksi asunnonomistajien edunvalvonnan yhdistykseksi Suomessa pääkaupunkiseudun kasvun myötä. Olemme selkeästi suurin Suomen Kiinteistöliiton jäsenyhdistys. Kasvu jatkuu edelleen kovana.

Me pidämme tulevaisuudessakin huolta siitä, että asunto-osakeyhtiöiden yhteiskunnallinen merkitys ymmärretään ja että niiden omistajien edut uudis- ja korjausrakentamisessa, palvelutoiminnassa, lainsäädännössä, edunvalvonnassa ja koulutuksessa erityisesti Uusimaalla tulevat hyvin valvotuiksi ja tarpeet tyydytetyiksi.

Kiitos toiminnan kasvusta ja kehittämisestä kuuluu monille menneille vaikuttajille, niin hallituksen jäsenille kuin isännöitsijöillekin, mutta ennen kaikkea yhdistyksen työntekijöille menneinä ja nykyisinä vuosina. Kiitos panoksestanne. Emme saa unohtaa tietenkään jäseniämme, joita ilman meitä ei olisi ja jotka ovat uskoneet ja jaksavat uskoa meidän toimintaamme. Kiitos teille jäsenyydestä.

Yhteistyössä jatkamme kasvu-uralla.

Olavi Merikanto
Kiinteistöliitto Uusimaa
puheenjohtaja

Kiinteistöjuridiikka
IPR
Kilpailuoikeus
Sopimukset
Markkinointijuridiikka
Tietosuoja

Tunnustettua
huippuosaamista.
Juuri sinulle.

Proper  **ta**
Asianajotoimisto Oy | Attorneys Ltd

www.proper.fi
Unioninkatu 7 B 17, Helsinki 00130
p. 010 274 0190 / mail@proper.fi

POIMINTOJA VUOSIEN VARRELTA

1900

1907
Suomen
Kiinteistöliitto
perustettiin

15.1.1933

Helsingin Asuntoyhtiöiden ja Asunnonomistajan Yhdistys ry:n perustava kokous pidetään

- Kokous äänesti Kiinteistöliiton jäseneksi liittymisestä, 9 ääntä puolesta, 5 ääntä vastaan
- Vuoden lopussa jäseniä 147, joista asuntoyhtiöitä 59 ja osakkaita 88.
- Ensimmäiseksi sihteeriksi valittiin Urho Hakkarainen

1945

381 jäsentä, joista yhtiöitä 318 ja osakkeenomistajia 63

1946

liittyi 394 osakkeenomistajaa ja 35 yhtiötä, jäsenmäärä 810

1947

yhdistyksen sihteeriksi Oiva Haapaniemi

1948

yhdistyksen sihteeriksi Albert Elmgren

1965

yhdistyksen sihteeriksi Olavi Schalin

1966

yhdistyksellä 745 jäsentä

1934

jäseniä 165, joista yhtiöitä 66 ja osakkaita 99
Yhdistyksen sihteeriksi J.A. Savola

1952

yhdistyksen sihteeriksi Olavi Wiias

4.5.1955

yhdistyksen nimi muutetaan Helsingin Asuntoyhtiöiden yhdistys ry:ksi

1956

yhdistyksen sihteeriksi Olavi Sallamo

1958

Kiinteistöliiton kanssa alettiin ensimmäisen kerran järjestää isännöitsijöille peruskursseja, joilla pyrittiin kohentamaan vasta alalle tulleiden isännöitsijöiden ammattitaitoa

2020

13.1.1993

yhdistyksen nimeksi Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys ry.

1992

yhdistyksen johtokunta muuttui hallitukseksi

1992

yhdistykseen tuli sihteerin sijaan toiminnanjohtaja, jonka tehtävät määriteltiin yhdistyksen säännöissä

1996

yhdistyksen toiminnanjohtajaksi Ari Kanerva

1970-luku

johtokunnan kokouksuissa maininta "yhdistys tarjoaa vaatimattoman lounaan"

1975

jäsenmaksuja korotettiin 40 %

1986

yhdistyksellä 1246 jäsentä

1987

yhdistyksen toiminnanjohtajaksi Juhani Reen

1989

lakineuvonnan rinnalle tekninen neuvonta, RI Martti Mäkinen ensimmäiseksi neuvontainsinööriksi

1999

yhdistyksen toiminnanjohtajaksi Stefan Johansson

1999

ensimmäinen palkattu aluepäällikkö, Marika Sipilä, yhdistyksen palvelukseen

1999

LVI-insinööri Jaakko Laksola yhdistyksen LVI-asiantuntijaksi

2000

6000 jäsenen määrä ylittyi

2001

varatuomari Mia Pujals yhdistyksen palvelukseen lakimieheksi

2004

yhdistyksellä 6888 jäsentä

23.10.2012

nimeksi Kiinteistöliitto Uusimaa ry

2016

yhdistyksen toiminnanjohtajaksi Mika Heikkilä

2018

jäsenmäärä 11 000

2005

markkinointinimenä käyttöön virallisen nimen sijaan Kiinteistöliitto Uusimaa

2008

yhdistyksen toiminnanjohtajaksi Kai Haarma

HELSINGIN JA KRUUNUNHAAN asunto-osakeyhtiöistä 1880-2000

Täyttäessään 110 vuotta Kiinteistöliitto tilasi Martti Lujaselta, Laura Puroilta ja Esko Nurmelta lyhyen yleisesityksen asunto-osakeyhtiön vaiheista. ”Kansan osake, suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet” (Suomen Kiinteistöliitto ry, 2017). Kirja kertoo lyhyesti, miten suomalaiset asutettiin ja miten Suomi kaupungistui. Sinänsä mielenkiintoinen ja kansainvälisesti täysin poikkeuksellinen osakeyhtiö, eli asunto-osakeyhtiö, on jostain syystä jäänyt varsin vähän tutkimuksi aiheeksi, vaikka ensimmäinen asunto-osakeyhtiöiden perustamista, hoitamista ja hallintaa koskeva laki on jo vuodelta 1926 ja joka on jo muutamaan otteeseen uusittu. Puolet suomalaisista asuu asunto-osakeyhtiössä, joka vastaavasti on merkittävimpiä kansallisvarallisuuden muotoja.

Helsinki on ollut merkittävin edelläkävijä asunto-osakeyhtiöiden ja kerrostalojen rakentamisessa. Vuonna 1900 Helsingissä laskettiin olevan 225 kolmikerroksista, 151 nelikerroksista ja 57 viisi- tai useampikerroksista rakennusta.¹ Valtakunnalliset rakentamista ohjaavia asetuksia on laadittu 1856 lähtien, joista myöhemmin muodostui asemakaavalaki. Helsingissä rakentamista ohjasivat aluksi rakennusjärjestykset 1875, 1895 ja 1917. Näitä täydentämään ja ohjaamaan laadittiin lisäksi 1902 kaupunginosakohtaisia rakennusjärjestyksiä.

Varhainen kerrostalorakentaminen Kruununhaan, Kaartin kaupungin, Kampin, Punavuoren ja Kluuvin tavoin oli varakkaiden liikemiesten, kauppiaiden ja korkeiden virkamiesten varassa, jotka ensisijaisesti rakennuttivat suurempia ja näyttävämpiä asuinpalatseja vuokralle. Rakentamisen rahoittaminen aiheutti ongelmia, vaikka suurruhtinaskunta perusti 1873 rakennusrahaston edistämään rakentamista. Suurempi vaikutus oli uudella vuoden 1895 osakeyhtiölailalla, joka mahdollisti paremmin yhtiömuotoisen rakentamisen ja siihen tarvittavan pääoman keräämisen.²

Ensimmäiset Suomen kerrostalot rakennettiin Helsingin ensimmäiseen kaupunginosaan Kruununhakaan, joka Helsingin kaupunginosista on paras esimerkki asuinkerrostalorakentamisesta pitkällä aikavälillä. Kruununhaan noin 3700000 m³ nykyistä rakennuskantaa noin 2100000 m³ on nykyään asuinrakennuksia ja 100000 m³ on ollut aikaisemmalta käyttötarkoitukseltaan

TALOYHTIÖ
OLI ENNEN
MYÖS
RAKENNUTTAJA.

asuntoja.³ Huomionarvoista on, että vaikka Kruununhaka kaupunginosana on leimallisesti valtion, kaupungin, kirkon ja yliopiston kaupunginosa, on se ensisijaisesti kuutioiltaan asuin- ja kaupunkinosa.

Liitteenä olevasta taulukosta käy ilmi, että Kruunuhaan asuinrakentaminen aktivoitui huomattavasti 1890-luvulla jatkuen poikkeuksellisen vilkkaana aina toiseen maailmansotaan asti. Sodan jälkeen rakentaminen Kruununhaassa oli lähinnä täydennysrakentamista. Varsinaista laajempaa tutkimusta kerrostalojen tilaajista, rakentajista tai käyttäjistä ei ole, mutta se on ollut huomattavasti laajempi ja hajanaisempi joukko verrattuna nykyiseen kerrostalotuotantoon joiden pääurakoitsijoina sekä tilaajana on koko Suomessa nykyään leijonanosassa alle kymmenen toimijaa. 1800-luvun lopussa tyypillisin tilaaja oli varakas itselleen rakentava yksilö tai ryhmä, jonka tarkoituksena oli itsekkin asua samassa talossa. Vuoden 1895 osakeyhtiölain ja sen mahdollistaman hajautetun pääoman keräämisen jälkeen merkittäväksi tilaajaksi muodostuivat erilaiset ammatti- ja intressiryhmät, jotka rakennuttivat pääasiassa omaan käyttöönsä. 1920-luvulta eteenpäin rakentamisen kuumennuttua markkinoille tulivat nykyisen kaltaiset grynderit, joita halventavasti kutsuttiin ”jobbareiksi”, sillä alkuperäinen grynderi viittasi perustajaurakoitsijaan, ei keino-



HELSINGIN KAUPUNGIN MUSEO/DANIEL NYBLIN

Kruununhaan asuntotuotanto 1880-2000
Kiinteistörekisterin nykytilanteen mukaan

Vuosikymmen	Määrä	Kerrosala	Keskikoko	As. määrä	As. keski- koko m2
1880	11	38 260	3 478	203	64
1890	20	54 750	2 738	341	79
1900	34	97 338	2 863	848	63
1910	22	87 332	3 970	670	73
1920	29	131 249	6 595	1 187	66
1930	20	58 806	2 940	750	49
1940	0	0	0	0	0
1950	9	32 786	3 643	328	64
1960	3	14 844	4 948	93	56
1970	0	0	0	0	0
1980	2	9 522	4 761	87	76
1990	2	2 896	1 448	15	143

telijaan. Sodan jälkeen rakentaminen Kruununhaassa on ollut lähinnä perinteisten gryndereiden työtä.⁴

Kruunuhaassa ei ole paljoa eri ammattiryhmien rakennuttamia asuinkerrostaloja toisin kuin muissa kaupunginosissa. Varsinkin työläisperheiden ensimmäiset asunnot olivat yhteiskunnallisten toimijoiden kuten osuuskuntien alullepanemia. Näistä tunnetuin oli osuuskauppa Elanto. Tässä suhteessa voisi katsoa osuuskaupan toimintapohjan supistuneen, sillä osuuskaupan jäsenkortilla ei enää saa hankittua edullisesti Helsingistä asunto-osaketta.

Kruununhaan arkkitehdeissa esiintyvät perinteiset asuntuosuunnittelun nimet kuten G. Estlander, K. Kiseleff, Gripenberg-Schjerfbäck, Nyström-Petrelus-Penttilä, Törnqvist ja T. Höijer. Toisaalta, suunnittelijoina ovat olleet myös rakennusmestarit, kuten G.W. Nyberg, T. Pajunen ja H. Kaartinen, jotka ovat pääasiallisesti toimineet nykyisien gryndereiden tavoin.

Kruununhaka heijastaa myös laajemmin koko Helsingin tai Suomen kerrostalotuotantoa. Kerrostalot ovat olleet aina 60-luvulle pääosin loppukäyttäjensä itselleen rakennuttamia. Suurin muutos Helsingissä tapahtui 60-luvulla, jolloin mm. värikkään Matti Ilveskorven johtama Asuntosäästäjät Ry, joka rakennutti yli 8000 asuntoa Suomeen, joutui vähitellen lopettamaan toimintansa Helsingin tehtyä poliittisen päätöksen olla myymättä rakennusmaata muille kuin suurille toimijoille ja pankit lopettivat muuten taloudellisesti kannattavan rakennustoiminnan lainoitamisen. Ongelmana oli luultavasti osittain myös se, että Asuntosäästäjät Ry pystyivät tuottamaan halvempia ja parempia asuntoja, joka ei ollut kannattavaa vahvasti suhdetoimintaan panostaville kasvaville rakennusliikkeille, jotka samaan aikaan toteuttivat lähes itsenäisesti pääkaupunkiseudun suuret betonielementtilähiöt. Tämä sama kehitys näkyy myös pienessä mittakaavassa Kruununhaan sodanjälkeisessä kehityksessä. Pääosin kerrostalotuotanto elää edelleen tässä samassa 1960-luvun poliittistaloudellisessa tilanteessa. Konkurssiin menneet Haka ja Polar ovat kuitenkin korvautuneet mm. YIT:llä ja SRV:llä.

Yhtiömuotoinen perustajaurakointi tuli tutuksi jo Z. Topeliuksen Helsingin asuntopulaa vastaan taistelevista lehtikirjoituksista. Taulukoissa esitettyjen lukujen valossa 1900-luvun alun suuri asuntotuotanto teollista rakennustuotantoa edeltävässä pääomaköyhässä Kruununhaassa ja Suomessa vaikuttavaa siten poikkeuksellisen huomattavalta saavutukselta nykyiseen keskittyneeseen rakennustuotantoon verrattuna. Nykytilanteessa pääkaupunkiseudulla, jossa asuntojen hinnat ovat nousseet pilviin ja osa poliitikoista tarjoaa ratkaisuiksi institutionaalisten pääomasijoitajien omistamia 15m² yksioita, on hyvä muistaa asunto-osakeyhtiöiden alkuperäinen tarkoitus rakentaa, omistaa ja hallinnoida käyttäjiensä asuntoja. Sodan raatelema köyhä maa pystyi asuttamaan uudelleen pelkästään 420000 evakkoa varsin nopeasti moderneihin asuntoihin, joista suuri osa hoidettiin asunto-osakeyhtiömuotoisella valtion takaamalla rahoituksella. Puhuttaessa asuntorakentamisen tämän hetken huippuluvuista on hyvä muistaa, että luvut eivät ole mitään verrattuna sodanjälkeisiin lukuihin, jolloin asuntotuotannon pohja oli huomattavasti laajempi. Silloisessa kriisissä yhteiskunnan tukema ensisijainen vaihtoehto ei ollut pieni ja kallis vuokra-asunto, vaan omistusasunto asunto-osakeyhtiössä.

Juhana Heikonen,
arkkitehti SAFA, FM, TkT,
Kiinteistöliitto Uusimaan hallituksen jäsen

¹ Helsingin kaupungin tilastollinen vuosikirja 1905, taulukko 17.
² Neuvonen, Mäkiö ja Malinen, Kerrostalot 1880-1940 (RTS 2002), s. 14 - 15.
³ Taulukot perustuvat kiinteistörekisteriin ja rakennusvalvonnan arkistoon, joista on koottu Kruununhaan kiinteistötiedot suunnittelijoineen. Huomioon ei pinta-aloissa ole otettu purettuja ja tuhoutuneita rakennuksia.
⁴ Kattavin tutkimuskirjallisuus aiheesta löytyy Helsingin kaupungin historia. Vol. I-V (Helsingin kaupunki 1950) ja Marja Heikkilä-Kauppinen, Saanko luvan? 200 vuotta pääkaupungin rakennusvalvontaa. Satavuotias rakennusvalvontavirasto. (Helsingin kaupunki 2012).

VEDENMITTAUS- JÄRJESTELMÄN VALINTA

Ostajan opas
auttaa kääntämään
sijoituksen tuotoksi

Vedenmittausjärjestelmä on iso investointi. Osuva ratkaisu poikii asukkaille ja omistajille tuottoa, epäonnistunut taas tietää vuosien lisämenoja. Poimimme valinnan tueksi vinkkejä vasta ilmestyneestä vedenmittausjärjestelmän ostajan oppaasta.

Lämmin vesi on energiasyöppö: suihkussa euro valuu viemäriin kahdessatoista minuutissa, kun jääkaappi hurisee samalla rahalla kolme viikkoa. Nykyaikaisen kerrostalon energiasta puolet kuluu veden lämmittämiseen, joten pienentynyt vesilasku näkyy suoraan myös energialaskussa.

Mittarien asentaminen laskee tutkitusti vedenkulutusta. Mittauksen reaaliaikaisuus tehostaa vaikutusta entisestään – keskimukutus tippuu peräti kolmanneksella.

– Kun omat valinnat konkretisoituvat ajantasaisiksi ja tarkoiksi numeroiksi, on tottumuksiin helppo tehdä muutoksia, sanoo vedenkulutustiedon asiantuntija **Tapio Rask** Vertolta.

Vedenmittausjärjestelmän todellinen kustannus

Raha, sehän se ratkaisee paljon. Vedenmittausjärjestelmän todellinen hinta on kuitenkin enemmän kuin pelkkä laitteiston ja asennuksen kertakustannus. Kuinka usein mittareita pitää huoltaa? Onnistuuko huolto yksittäisten osien vaihdolla vai lentävätkö kaikki vesimittarit roskeen tasaisin väliajoin? Alkaako sijoitettu pääoma tuottaa lähitulevaisuudessa?

– Vain elinkaarikustannus kertoo investoinnin todellisen kannattavuuden, Rask kertoo.

Vedenmittausjärjestelmän valinnalla voi vaikuttaa myös välillisiin kustannuksiin. Etäluettavuus ja vesilaskutuksen automaatio vähen-



tävät isännöintitoimiston työtaakkaa.

Reaaliaikaisen järjestelmän kulutustiedoissa näkyvät poikkeamat auttavat puolestaan huomaamaan ja paikallistamaan laiteviat ja vesivuodot. Vuotohälytys poistaa lisäpalvelujen hankintatarpeen ja ennaltaehkäisee kal- liiden vahinkojen syntymistä.

Mittauslaitedirektiivin mukainen asennus

Oman mausteensa valintojen viidakkoon tuovat lainsäädännölliset asiat – vedenmittausjärjestelmä on voitava asentaa taloyhtiön mittauslaitedirektiivin vaatimusten mukaisesti.

– Huoneistokohtaiset vesimittarit pitää asentaa niin, että kuluttaja voi seurata lukemaa helposti ja ilman työkaluja, Tapio Rask selittää asetuksen ytimen.

Vedenmittausjärjestelmää hankkiessa kannattaa kiinnittää huomiota myös kaupan

muihin ehtoihin. Lain mukaan valmistajan vastuulla on vain se, että mittari täyttää vaatimukset ennen käyttöönottoa ja asennusohje on asianmukainen. Valmistajan tarjoama käyttöönotto tarkastus vapauttaakin taloyhtiön turhilta jatkamurheilta ja lisäkustannuksilta.

– Omalle taloyhtiölle parhaan järjestelmän puntaroinnissa pitää huomioida pitkä lista asioita. Valinta ei kuitenkaan ole tähtitiedettä, kun vain etsii tietoa ja syvenny asiaan systemaattisesti, Rask muistuttaa.

Vedenmittausjärjestelmän ostajan opas käy läpi hintaan, teknologiaan, asennukseen, mittausdataan, taloyhtiön strategiaan, palvelun tarjoajaan ja energiankulutukseen liittyvät asiat. Opas on selkeä ja jokainen luku päättyy valintaa helpottavaan muistilistaan.

Lataa vedenmittausjärjestelmän ostajan opas osoitteessa
verto.fi/ostajanopas

Airbnb - askelmerkkejä taloyhtiölle

KATRIINA
SAREKOSKI

lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto
Uusimaa

AirBed & Breakfast syntyi Yhdysvaltojen Piilaaksossa 2008. Yhtiön perustajilla ei ollut varaa tulevaan vuokraan ja niinpä he keksivät tarjota ilmapatjamajoitusta vuokra-asunnossaan kaupungissa järjestettävän konferenssin vieraille. Mikä mahtava idea!

Vai oliko sittenkään? Riippuu, keneltä kysytään ja mistä näkökulmasta asiaa tarkastellaan. Suomessa haasteena on ollut, ettei tämäntyyppiseen toimintaan ole olemassa valmiiksi sovellettavaa lainsäädäntöä.

Omaan asuntoon saa majoittaa

Omistamansa asunnon tai osan siitä voi käytännössä aina vuokrata kenelle vaan, myös matkailijalle, niin lyhyt- kuin pitkäaikaisestikin. Ilmoitusta taloyhtiölle ei tarvitse tehdä. Vuokraamisen voi estää ainoastaan taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä oleva määräys, joka kieltää tai rajoittaa huoneiston vuokraamista. Hyvin harvassa yhtiöjärjestyksessä tällaisia kieltoja on.

Tilanne on toinen, jos itse asuu asunnossa vuokralaisena. Vuokralaisella on oikeus alivuokrata enintään puolet asunnosta ilman vuokranantajan lupaa. Muutoin kyse on jälleenvuokrauksesta, johon tarvitaan aina vuokranantajan lupa. Jos siis epäilee naapuriasunnon vuokralaisen välittävän asuntoa eteenpäin asunnon omistajan tietämättä, voi asiasta kertoa omistajalle suoraan tai isännöitsijälle, joka voi tarvittaessa olla yhteydessä asunnon omistajaan.

Taloyhtiön huolenaiheet

Airbnb -tyyppinen lyhytaikainen vuokraustoiminta on aiheuttanut jonkin verran ongelmia taloyhtiöissä häiritsevänä elämänä. Suurimpana negatiivisena vaikutuksena on koettu asumis- ja avainturvallisuuden heikentyminen. Myös lisääntynyt vedenku-

lutus on ymmärrettävästi aiheuttanut harmitusta. Yhtiössä, jossa vesivastiketta maksetaan huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän mukaisesti, jää ”vieraiden” kuluttama vesi kaikkien osakkaiden maksettavaksi. Lyhytaikaisesti majoittuvia ei oikein voida katsoa huoneistossa vakituisesti asuviksi.

Lyhytaikaisesti yhtiössä majoittuvat saattavat myös käyttää yhtiön yhteisiä tiloja ja aina heillä ei ole intressiä huolehtia tilojen siisteydestä. Jos ilkeältä tms. tilanteissa yhtiön omaisuu- delle vahinkoa aiheuttanutta ei saada selville tai vastuuseen, jäävät myös nämä kustannukset yhtiön kaikkien osakkaiden maksettavaksi siltä osin kuin vakuutus ei niitä mahdollisesti korvaa.

Voidaanko puuttua ja miten?

Ratkaisun avain tulisi mielestäni olla avoimuus ja pelisäännöistä sopiminen sekä mahdollisten häiriötilanteiden läpikäyminen asunnon omistajan kanssa. Myös lyhytaikaisesti majoittuvaa tulee informoida yhtiön järjestyssäännöistä ja asumisrauhasta. Airbnb perustuu siihen, että osapuolet antavat toisilleen julkista palautetta siitä, miten vuokraus on sujunut. Tämäkin osaltaan karsii häiriökäyttäytymistä.

Vesivastikkeen osalta kannattaa yrittää sopia osakkaan kanssa, että vastiketta maksettaisiin niin monesta henkilöstä kuin asunnossa keskimäärin majoittuu. Avainturvallisuudesta on puolestaan joissakin yhtiöissä huolehdittu sopimalla majoitusta tarjoavan osakkaan kanssa sähkölukosta osakkaan muutostyönä. Yhteisten tilojen, kuten sauna- ja uima-allastilan tai pesutuvan käytön yhtiö voi halutessaan kieltää satunnaisilta vierailta sillä perusteella, että he eivät ole talon asukkaita.

Ääritilanteessa asunto-osakeyhtiö voi päättää huoneis-

”Voiko taloyhtiö kieltää
Airbnb-majoituksen?”

ton ottamisesta yhtiön hallintaan seurauksena huoneistossa vietettävästä häiritsevästä elämästä tai järjestyksellisyysrikkomuksista. Kynnys sille, että ongelmia pystyttäisiin ratkaisemaan hallintaanottomenettelyn avulla, on kuitenkin korkealla. Hallintaanottooperusteeksi ei yleensä käy myöskään huoneiston käyttötarkoituksen vastainen käyttö, koska vallitsevan tulkinnan mukaan myös lyhytaikaisesti huoneistoa vuokrattaessa kyseessä on yleensä huoneiston käyttö asumistarkoitukseen. Tapauskohtaisella olosuhteiden arvioinnilla on ratkaistava, käytetäänkö huoneistoa joissain tilanteissa asumistarkoituksen vastaisesti.

Jotkut yhtiöt ovatkin nähneet tarpeelliseksi muuttaa yhtiöjärjestyksensä siten, että yhtiöjärjestykseen on lisätty lyhytaikaisen vuokrauksen kieltävä määräys. Tällaisen määräyksen lisääminen yhtiöjärjestykseen vaatii kaikkien niiden osakkeenomistajien suostumukset, joiden huoneistoa rajoitus koskee. Monessa yhtiössä tarvittavia suostumuksia ei kuitenkaan saada ja yhtiöjärjestyksenmuutos kaatuu siihen.

Aina ristiriitojen ennaltaehkäisy ja asioista sopiminen ei ole mahdollista. Häiriöihin ja väärinkäytöksiin tulee voida puuttua tehokkaasti, jotta taloyhtiön asukkaiden kotirauha ja turvallisuus voidaan taata. Myös yhtiölle aiheutuvat maksut ja mahdolliset vahingot tulee voida kanavoida kotimajoitusta harjoittavalle osakkeenomistajalle. Pelisääntöjä tarvitaan siten selvästi myös lain- säätäjän taholta. ●

Rakentamisen Laatu RALA ry parantaa rakentamisen laadun ja terveen kilpailun edellytyksiä.
RALA kerää ja ylläpitää tietoa rakennusalan yrityksistä, arvioi niitä sekä myöntää niille pätevyys- ja luokituksia.

Kolme etua, jotka tarjoaa RALA

Kun haet rakennushankkeisiin tekijää, niin varmistu laadusta. RALA tarjoaa maksuttoman mahdollisuuden suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden vertailuun.

RALA-pätevä yritys on luotettava valinta. RALAn ylläpitämät tietokannat referensseineen antavat läpinäkyvän kuvan RALA-pätevien yritysten toiminnasta.

Yrityshaulla tarjoamme rakennusalan yrityksistä kokoamaamme ja ylläpitämäämme tietoa. Verkkosivuiltamme löydät RALA-pätevät ja RALA-sertifioidut yritykset kaikkiin kiinteistösi tarpeisiin.



RALA
RAKENTAMISEN LAATU

Tutustu RALAn palveluihin
www.rala.fi

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.

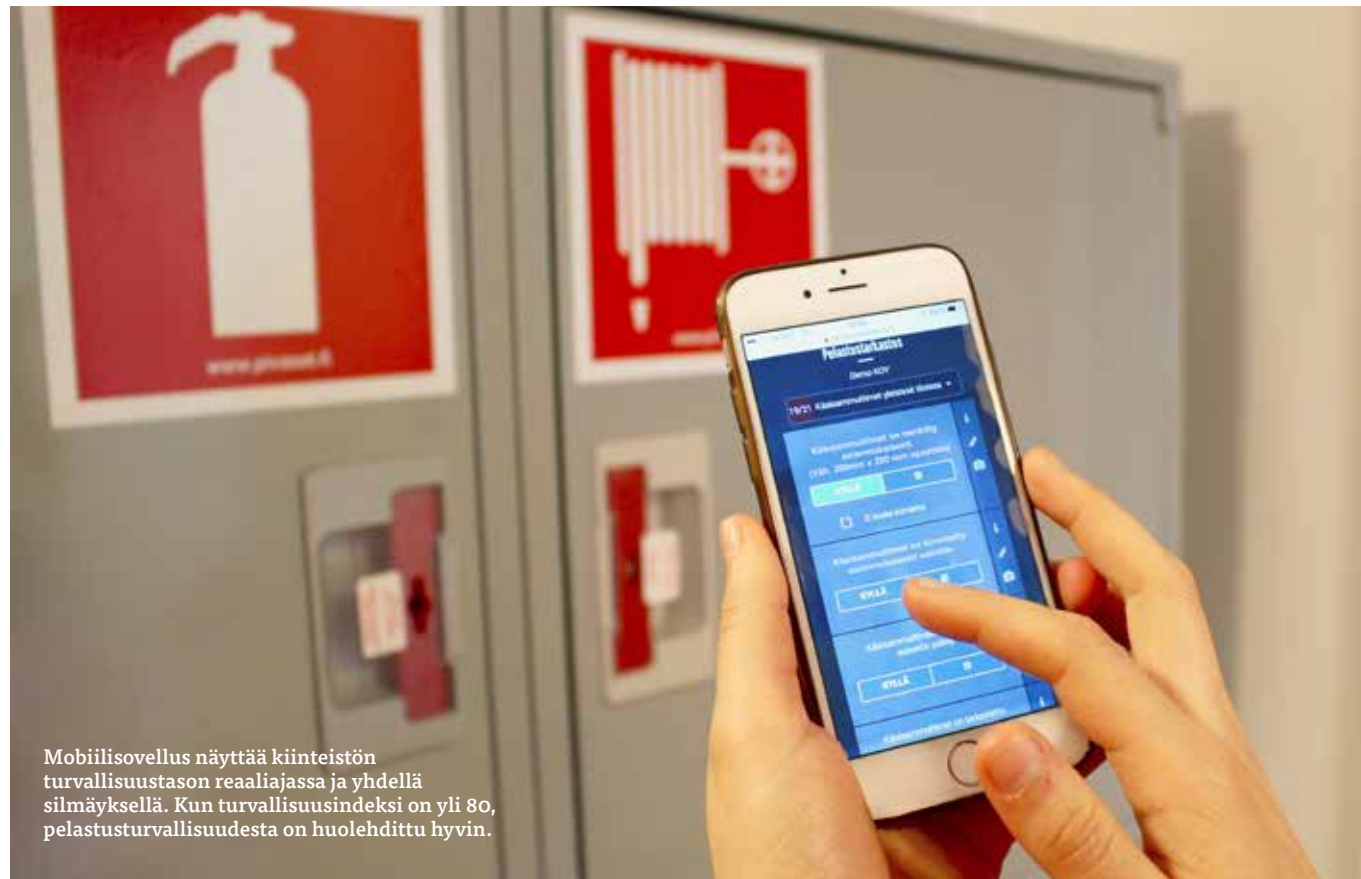
Ota yhteyttä, keskustellaan taloyhtiönne tilanteesta ja tarpeista.

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



Mobiilisovellus näyttää kiinteistön turvallisuustason reaaliajassa ja yhdellä silmäyksellä. Kun turvallisuusindeksi on yli 80, pelastusturvallisuudesta on huolehdittu hyvin.

INDEKSI KERTOO RISKITASON

”Hoidamme turvallisuutta vahinkojen sijaan”

Suomessa kiinteistöjen pelastusturvallisuudesta huolehditaan yllättävän huonosti. Väite on kova, mutta hyvin perusteltu Safetum Oy:n vuositilastoonsa keräämän faktan perusteella. Hyvin turvallisuudesta huolehtineita kiinteistöjä on vain yksi kymmenestä, joten sektorilla löytyy kehitettävää ja korjattavaa.

Kiinteistöjen pelastussuunnitelman tulisi löytyä kaikista lain piirissä olevista kiinteistöistä. Useimmissa kiinteistöissä sellainen on tehty valmista pohjaa käyttäen, esitetty viranomaisille ja tämän jälkeen jätetty tarkastamatta ja päivittämättä siitakin huolimatta, että olosuhteet ja ympäristö ovat saattaneet muuttua merkittävästi.

Edellä kuvatun ja sen, ettei riskejä oltu kartoitettu riittävästi, huomasi oululainen **Tuomas Jurvelin** ja päätti lähteä kehittämään pelastusturvallisuutta kokonaan uudella tavalla. Vuon-

na 2012 hän perusti Safetum Oy:n, jonka toiminnan ydinajatus on tuoda kiinteistöjen turvallisuus helposti seurattavaan ja mitattavaan muotoon.

– Vaikka viranomainen valvoo pelastussuunnitelmaa, on lopullinen vastuu tästä huolimatta kiinteistön omistajalla, haltijalla tai toiminnasta vastaavalla taholla muistuttaa Jurvelin.

– Vastuu on viime vuosina kasvanut entisestään viranomaisen siirrettyä valvonnan painopistettä korkeamman riskin kohteisiin, kuten hoivakoteihin, sairaaloihin ja kouluihin. Lisäksi lainsäädäntö on muuttunut ja uudistunut.

Safetum tarjoaa asiakkailleen sekä asiantuntijapalvelut että mobiilipalveluna toimivan käyttöliittymän, jonka avulla seurattavan kiinteistön turvallisuustaso näkyy yhdellä silmäyksellä.

Riskipäällikkö Mika Kortesalo, palveluesimies Minna Rintoo, palveluasiantuntija Marcus Darrigo sekä toimitusjohtaja Tuomas Jurvelin tuntevat kiinteistöjen riskit ja osaavat kartoittaa ne helposti seurattavaan muotoon. Kaikilla Safetumin työntekijöillä on vahva turvallisuusalan koulutus ja työkokemus.

Riskit tietoon

Pelastussuunnitelman teko alkaa tarkastuksella, jossa kartoitetaan laajasti kiinteistön ja sen ympäristön riskit erityispiirteineen.

– Esimerkiksi pihan läheisyydessä kulkeva tiet tai taloyhtiön tiloista löytyvä uima-allas turvallisuuteen vaikuttavia erityispiirteitä, Jurvelin sanoo.

Safetumin asiantuntijan tekemän perusteellisen tarkastuksen yhteydessä havainnot syötetään ohjelmaan, joka laskee turvallisuustasoa kuvaavan indeksin. Nollasta sataan saatava luku kertoo millä tasolla kyseisen kiinteistön turvallisuus on.

– Vuonna 2017 tarkastimme 3 524 asuin- ja toimistokiinteistöä, Jurvelin kertoo.

– Kaikkien kiinteistöjen keskiarvo oli 62, kun hyvänä pidetyn raja on 80. Riskiryhmään, eli alle 54:n indeksin, kuului peräti 28 prosenttia kohteista ja hyvin pelastusturvallisuudesta huolehtineisiin vain yhdeksän prosenttia. Yli 90:llä prosentilla kohteista oli siis enemmän tai vähemmän parannettavaa.

Kun riskit on kartoitettu ja turvallisuustaso selvitetty, on vuorossa pelastussuunnitelman teko. Tämä pitää sisällään sekä itse dokumentin, myös toimintasuunnitelman sen ylläpitämiseksi.

Yhtä tärkeää kuin pelastussuunnitelman olemassaolo on sen saattaminen kiinteistössä asuvien, työskentelevien tai muuten oleskelevien ihmisten tietoon. Tiedotus ja viestintä ovatkin tärkeä osa Safetumin toimintamallia, samoin kuin evakuoitilanteiden toiminnan harjoittelu ja henkilöstön koulutus.

Jatkuva seuranta

Pelastussuunnitelma ei ole koskaan lopullinen, vaan se on päivitettävä vähintään vuosittaan. Safetumin työkaluilla se tapahtuu tiheämmin, parhaimmillaan jopa reaaliajassa.

– Kohteet tarkastetaan vuosittain, mutta käyttämällä kehittämämme sovellusta kaikki muutokset kiinteistössä, sen varusteissa, ympäristössä tai missä tahansa tarkastettavissa kohteissa voidaan tehdä helposti ja niin, että näiden vaikutus näkyy sekä pelastussuunnitelmassa että sen tasoa kuvaavassa indeksissä välittömästi.

Kun pelastussuunnitelma löytyy verkosta, se on paitsi aina ajantasainen, myös helposti kaikkien löydettävissä ja luettavissa. Yleensä asukkaille tai työntekijöille sallitaan sen lukeminen kun taas isännöitsijälle ja hallituksella on lupa tehdä myös muutoksia ja tutkia sisältöä tarkemmin.

Safetumin hinnoittelu riippuu luonnollisesti työn ja toiveiden laajuudesta, mutta joka tapauksessa kyseessä on edullinen, jopa halpa palvelu. Varsinkin jos sitä verrataan edes pienen onnettomuuden hintaan usein korvaamattomista tapaturmista tai jopa kuolemantapauksista puhumattakaan.

– Vakuutusyhtiöt edellyttävät pelastusturvallisuudelta hyvää tasoa, eli sitä mihin vuonna 2017 pääsi kohteistamme vain yhdek-



sän prosenttia, Jurvelin muistuttaa.

– Vakuutusyhtiö voi vähentää korvauksi mikäli vahingon tai onnettomuuden jälkeen käy ilmi, ettei kiinteistön pelastusturvallisuus ole ollut kunnossa tai yhtiön suojeleuhjeita ei ole noudatettu.

Kovassa kasvussa

Yhden miehen ideasta ja ”ruokapöydän ääressä” syntynyt Safetum elää voimakasta kasvua. Yritys toimii tällä hetkellä koko Suomen lisäksi Norjassa Oslon ympäristössä ja Ruotsissa Suur-Tukholman alueella. Ja kasvu jatkuu sekä henkilöstön että palvelujen määrän lisääntyessä voimakkaasti.

– Tulemme tarjoamaan lähitulevaisuudessa kokonaan uusia palvelukokonaisuuksia ja –malleja, Jurvelin lupaa.

Yrityksen keräämien tilastojen valossa voi vain todeta että hyvä niin. Pelastusturvallisuudessa on hämmästyttävän paljon parannettavaa

www.safetum.fi



MARIA
FORSBLOM
neuvontalakimies
Kiinteistöliitto
Uusimaa

ISÄNNÖINTISOPIMUKSEN ABC

Hankittaessa isännöintipalveluita tai mitä tahansa muitakin palveluita huolellisesti laadittu sopimus on molempien sopijapuolten etu ja varsin mainio riskien hallinnan työväline. Monet riidat voitaisiin välttää, jos sopimus laaditaan niin selkeäksi, että molemmat osapuolet tietävät mitä ollaan hankkimassa, millä ehdoilla ja ennen kaikkea millä hinnalla. Kuulostaa yksinkertaiselta, mutta silti epäselviä sopimuksia päättyy varsin usein työpöydällemme tulkittavaksi. Jos olette siis hankkimassa uutta isännöintiä tai päivittämässä vanhaa sopimusta, kannattaa ainakin seuraaviin seikkoihin kiinnittää huomiota sopimusta laadittaessa.

Kiinteä vai erillisveloitus

Isännöintisopimuksessa on varsin usein sovittu kiinteästä kuukausiveloituksesta ja erillisveloitettavista tehtävistä. Usein epäselvyydet liittyvät siihen, mitkä tehtävät kuuluvat kuukausiveloituksen piiriin ja mitkä ovat puolestaan erilliskorvaukseen oikeuttavia.

Erillisveloitushinnastoa lukiessa kannattaa pysähtyä miettimään, onko erillisveloituksen piiriin kuuluvat tehtävät määritetty ymmärrettävällä tavalla. Kiinnitä siis huomiota tehtäväkuvauksiin ja niiden ymmärrettävyyteen ja siihen, ettei niissä ole päällekkäisyyksiä.

Yhtiössä, jossa on tiedossa paljon suuria korjaushankkeita, on isännöintiä valitessa syytä kiinnittää huomiota myös siihen, miten isännöinti hinnoittelee korjaushankkeiden hallinnointiin liittyvät tehtävät. Joissakin toimistoissa on käytössä prosenttiperusteisia palkkioita, joiden suuruus riippuu hankittavan urakan arvosta. Vaikka hinnastossa olisi määritelty projektikohtainen palkkio korjaushankkeille, tulisi mielestämme kyseisen palvelun hankkimisesta isännöitsijältä sopia aina erikseen ja etukäteen.

”Olemme vaihtamassa isännöintiä.
Mihin hallituksen tulisi isännöinnin sopimusehdotusta
tarkastellessaan erityisesti kiinnittää huomiota?”

Hinnantarkistus vai sopimuksen muuttaminen

Jos kysymys on vanhan sopimuksen päivittämisestä, on muistettava, että kysymys on kahden välisestä sopimuksesta, jonka muuttamiseen vaaditaan molempien sopijapuolten yhteisymmärrys. Toisinaan tulee pohdittavaksi, mikä on sopimuksen muuttamista ja mikä puolestaan hinnantarkistusta.

Isännöinnin yleisissä sopimusehdoissa määrätään hinnantarkistusmenettelystä. Pääsääntöisesti uudet ehdotetut hinnat tulevat voimaan, jos niistä ei ole reklamoitu sopimusehdoissa määritellyssä ajassa. Sopimuksen sisältöä ei sen sijaan voi muuttaa yksipuolisella ilmoituksella. Toisin sanoen passiivisuus ei voi johtaa sopimuksen sisällön muuttumiseen.

Jos aiemmin kiinteän veloituksen piiriin kuuluvia tehtäviä siirretään erillisveloitettaviin, on kysymys mielestämme sopimuksen muuttamisesta. Sen sijaan, jos aiemminkin erillisveloituksen piiriin kuuluvia tehtäviä ryhmitellään ja hinnoitellaan eri tavalla, on tällöin kysymys hinnantarkistuksesta.

Sovellettavat sopimusehdot

Keep it simple on hyvä neuvo tässäkin kohdin. Hiki tulee pintaan, jos isännöintisopimus on jaoteltu isännöintitehtäviin, muihin asiantuntijapalveluihin ja taloushallinnan palveluihin ja kaikkien tehtäväkenttien osalta on viitattu eri sopimusehtoihin.

Pahimmillaan samaan sopimukseen on sisällytetty isännöinnin yleiset sopimusehdot (tai toimiston omat), konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot ja taloushallinnon yleiset sopimusehdot. Tämä voi johtaa ongelmiin, kun yritetään löytää oikeita toimiohjeita käsillä olevassa kysymyksessä. Voi nimittäin olla mahdotonta erottaa esimerkiksi sitä, mikä on lakimääräinen isännöintitehtävä ja mikä on puolestaan muu asiantuntijapalvelu. Parempi olisi, että osaksi sopimusta liitetään yhdet selkeät sopimusehdot eikä erilaisten sopimusehtojen sekamelska.

Vastuunrajoitukset

Isännöitsijällä on varsin vastuullinen tehtävä hoitaessaan yhtiön asioita ja taloutta ja virheet esimerkiksi korjaushankkeiden hoitamisessa voivat pahimmillaan johtaa suuriinkin taloudellisiin vahinkoihin.

Vahingonkorvausoikeudessa on lähtökohtana täydenkorvauksen periaate, jonka mukaan korvausvelvollinen on lähtökohtaisesti velvollinen korvaamaan koko aiheuttamansa vahingon. Sopimuksin vahingonkorvausvastuuta voidaan tietyin edellytyksin rajata. Isännöintisopimusehdotuksessa tulisi kiinnittää huomiota siihen, sisältääkö se vastuunrajaus-ehtoja.

On huomattava, että isännöitsijän vahingonkorvausvastuusta säädetään asunto-osakeyhtiölaissa pakottavasti eikä lakiin perustuvaa korvausvastuuta voida isännöitsijän lakimääräisten tehtävien osalta sopimuksin rajata. Sen sijaan isännöintitoimiston tarjoamien muiden asiantuntijapalveluiden osalta vastuunrajaus-ehto on mahdollinen. Mutta kuten edellä todettu, kysymys siitä, mikä on lakiin perustuva isännöintitehtävä tai muu asiantuntijapalvelu, voi olla veteen piirretty viiva. Kiinnitä siis huomiota vastuunrajoitusehtoihin, niiden rajauksiin ja korvausmääriin. Mahdollisen rajoitusehdon tulee olla oikeassa suhteessa niihin taloudellisiin riskeihin, mitä huolimattomasti hoidetusta tehtävästä voi yhtiölle seurata. ●

ONNELLISEN ARJEN PUOLESTA

Oma koti on onnen alkupiste, suuri sijoitus ja usein ainut omaisuus. Siellä synnytään, eletään, sitä vaihdetaan ja sinne juurrutaan. Koti kestää elämää ja arkea iloineen ja suruineen. Se pitää sisällään tuhansia tarinoita vuosista yhteisen katon alla.

Ei ole yhdentekevää, miten kotia hoidetaan. Kun oma koti sijaitsee taloyhtiössä, on kiinteistön kunnossapitäminen ja yhteisen omaisuuden vaaliminen ensisijaisen tärkeää, yhtiön koosta riippumatta.

Kun taloyhtiö voi hyvin, koti voi mainiosti ja jokainen asukas sen mukana. Hyvinvoivan taloyhtiön tunnusmerkkejä ovatkin esimerkiksi sujuva arki, vakaa talous sekä tavoitteellinen työskentely taloyhtiön asioiden eteen.

Yhteistyö osakkaiden, asukkaiden, hallituksen ja kiinteistön hoitohenkilöstön välillä on tärkeää, mutta myös isännöitsijän rooli on keskeinen. Isännöitsijä hoitaa käytännössä lähes kaikki hallitukselle lain ja säännösten mukaan kuuluvat tehtävät hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti.

Ennen kaikkea isännöinti on yhteistyötä ja kumppanuutta. Hyvä isännöitsijä auttaa tekemään viisaita, kestäviä ja kustannuksiltaan järkeviä päätöksiä taloyhtiön tulevaisuuden eteen.

Siksi isännöitsijän valinta onkin yksi tärkeimmistä päätöksistä, jonka taloyhtiö tekee.

Me Isännöintiverkossa haluamme olla taloyhtiösi luottamuksen arvoinen kumppani. Ota kokemussemme käyttöönne. Tehdään yhdessä viisaita ratkaisuja taloyhtiönne parhaaksi, ja samalla jokaisen asukkaan arjesta erityisen onnellista.

ISÄNNÖINTIVERKKO - VIISAS VALINTA ISÄNNÖINTIIN

- **AMMATTILAISISTA KOOSTUVA TIIMI** AINA TUKENA JA TURVANA
- **TEKNISEN ISÄNNÖINNIN PALVELUT** VARMISTAVAT HYVINVOIVAN KIINTEISTÖN
- **MONIKANAVAINEN JA SÄÄNNÖLLINEN VIESTINTÄ** TAKAA TIEDONKULUN
- **REAALIAIKAINEN JA LÄPINÄKYVÄ TALOUSHALLINTO** PITÄÄ TILANTEEN TASALLA
- **DIGITAALISET VÄLINEET** NYKYAIKAISEN ISÄNNÖINTIPALVELUN APUNA



ISÄNNÖINTI
VERKKO

VIISAS VALINTA ISÄNNÖINTIIN

**PALVELEVAA ISÄNNÖINTIÄ
PÄÄKAUPUNKISEUDULLA**

Asiakaspalvelu (09) 8190 550
www.isannointiverkko.fi

Talotekniikka kaikkialla ja kaikille

Talotekniikkaa on kaikkialla ja vaikuttaa kaikkien asumiseen. Talotekniikkaan kuuluu Lämpö-, vesi, ja ilmastointitekniikat sekä sähkö ja automatiikka eli LVIAS.

Talotekniikka on yleensä kunnossa silloin, kun asukas ei huomaa sen olemassaoloa lainkaan. Jos järjestelmät eivät toimi toivotusti, niin merkinä siitä usein on poikkeavat sisäilman olosuhteet, kuten väärä sisälämpötila.

Käyn usein taloyhtiöissä, joissa talotekniikka ei toimi siten kuin on ajateltu. Ongelmaa hankaloittaa se, että asukkaat ja osakkaat eivät yksinkertaisesti tiedä millaista talotekniikkaa asuntoon vaikuttaa ja miten niiden tulee toimia. Ehkäpä lvi-tekniikan käyttämiseen pitäisi olla koulutus-ta myös taloyhtiöiden hallitukselle.

Suomessa rakentamista ohjataan määräyksillä aika tarkasti aina suunnittelusta rakentamiseen. Jos rakentamisen määräyksiä on noudatettu suunnittelussa ja toteutuksessa tarkkaan, ei ongelmia pitäisi tulla. Harmittavan usein törmään siihen, että uudisrakennuksessa kaikki ei olekaan kohdallaan. Yleisin ongelma on se, että järjestelmiä ei testata riittävästi ja näin varmisteta suunnitelman mukaista toimintaa. Jotta järjestelmät toimisivat, tulee niiden olla rakennettu oikein ja automatiikankin tulee olla viritetty juuri sen rakennuksen mukaiseksi. Ehkä vaikeimpia ovat ne rakennukset, joita ei ole edes rakennettu suunnitelmien mukaisesti, vaan on oikaistu rakentamisessa ja tehty huolimattomuusvirheitä. Rakentamiseen toivoisin ryhtiliikettä, ja asunto-osakeyhtiöiksi tarkoitettujen rakennusten sisäanjaoa ammattilaisten toimesta ensimmäisen kahden vuoden aikana, jolloin karsittaisiin myös rakennusvirheiden aiheuttamat ongelmat.

Taloyhtiöiden hallitusten tulisi olla valppaana ja puuttua talotekniikan ongelmiin. Helpoin tapa on kysyä mahdollisesta ongelmasta asiantuntijalta; saada selvyttä siitä onko toiminnassa jokin pielessä ja onko tarvetta ryhtyä lisätoimenpiteisiin. Jäsenemme ovat hyvin ymmärtäneet puhelin-neuvonnan tarpeellisuuden ja kysyvätkin teknisissä asioissa apua.

Virheellinen rakentaminen ja heikko kiinteistönpito tuo varmasti jatkossa lisää ja uusia ongelmakohtia. Toki tähänkin on tullut yrityksiä, jotka myyvät uudenlaisia tuotteita, joilla näitä rakennusvirheitä ja huonosta kunnossapidosta johtuvia ongelmia pyritään korjaamaan. Toivottavasti järkevä taloyhtiö ymmärtää sen, että toimimatonta tekniikkaa ei kannata korjata lisäteknikalla vaan kunnostaa nykyinen toimivaksi.

Mielestäni hyvään kiinteistönpitoon tulisi kuulua myös osakkaan vastuulla olevien laitteiden kunnossapitoa. Esimerkkinä ilmanvaihtokone voi olla asunnossa, jolloin osakkaalle kuuluu koneen huoltotoimet. Ilmanvaihtokoneen huoltoon kuuluu monta kohtaa, joita asukkaat eivät osaa tehdä. Toivottavaa olisikin, että asunto-osakeyhtiöt päättäisivät keskitetyistä huoltotoimista, kuten suodattimien vaihdoissa on usein toimittu.

Lvi-tekniikan olemassaolosta ja sen käyttämisestä tulee tiedottaa loppukäyttäjää koko kiinteistön elinkaaren. Meidän lvi-ammattilaisten tuleekin jakaa tietoa isännöitsijöille, taloyhtiöiden hallituksille ja osakkaille. Talotekniikka on kuitenkin vain tekniikkaa, jonka tarkoitus on luoda ihmisille hyvät olosuhteet asua ja voida hyvin. ●

**ARTO
KEMPPAINEN**
LVI-asiantuntija
Kiinteistöliitto
Uusimaa

TALOYHTIÖIDEN
HALLITUSTEN TULISI
OLLA VALPPAINA
JA PUUTTUA
TALOTEKNIIKAN
ONGELMIIN.

Asuintalovaraus taloyhtiöiden talouden suunnittelun apuna

Monessa taloyhtiössä pohditaan tulevien korjaushankkeiden aikataulutus, suunnittelua ja rahoitusta. Suuret remonttikustannukset voivat vaikuttaa merkittävästi tuleviin asumiskustannuksiin kasvavien yhtiövästikkeiden muodossa. Kustannusvaihteluita tasaamaan tarvitaan huolellista suunnittelua sekä suunnitelmallista taloudenpitoa, esimerkiksi ennakko-varautumisen muodossa. Taloyhtiöt voivat nykyisin etukäteen varautua korjaushankkeiden kustannuksiin esimerkiksi asuintalovaruksen, ennakkorahastoinnin sekä osakkaiden henkilökohtaisen varautumisen avulla.

Mikä asuintalovaraus?

Asuintalovaraus on yksi taloyhtiöiden tuloksentasauskeinoista sekä mahdollisuus kerätä rahaa tulevia korjaushankkeita varten. Asuintalovaruksen saa muodostaa asuinrakennuksen rakentamisesta, käytöstä, huollosta ja korjausrakentamisesta sekä asuinrakennukseen liittyvän tontin huollosta ja käytöstä johtuvia menoja varten. Korjaushankkeiden osalta varausta voidaan käyttää sekä vuosikuluna vähennettäviin, että taseeseen aktivoitaviin hankkeisiin. Asuintalovaruksen käyttökohteet ovat siis erittäin laajat.

Asuintalovaruksen tekeminen tarkoittaa käytännössä sitä, että kirjanpitoon kirjataan tietyn suuruinen varaus tulevaa kulua varten. Tätä varausta vastaan voidaan kerätä rahaa ilman veroseuraamuksia. Asuintalovaraus ei edellytä erillistä yhtiökokouksen päätöstä tilikauden aikana, vaan varaus voidaan ottaa käyttöön tuloksen järjestelykeinona tilinpäätöstä laadittaessa. Jos taloyhtiön tilikauden tulos uhkaa esimerkiksi jäädä 4 000 € voitolliseksi, yhtiö voi tehdä 4 000 euron asuintalovaruksen, jolloin tilikauden tulos on nolla. Näin verotettavaa tuloa ei synny ja yhtiö voi käyttää keräämänsä 4 000 € tulevaan korjaushankkeeseensa. Varauksen käyttöaika on 10 vuotta, eli yhtiön tulee käyttää rahat seuraavan 10 vuoden aikana.

Asuintalovaruksen määrä saa tällä hetkellä olla verovuonna enintään 68 euroa asuinrakennuksen tai -rakennusten pinta-alaneliometriä kohden. Varauksen on oltava vuosittain vähintään 3 500 euroa. Tätä pienempää varausta ei hyväksytä verotuksessa. Varauksella ei myöskään kannata kerryttää tappioita, koska varauksen vuoksi syntynyttä tappiota ei hyväksytä verotuksessa. Asuintalovaraus on kokonaisuudessaan menetelmänä erittäin joustava ja ominaisuuksiensa puolesta neutraali menettely erilaisten osakastyypien kannalta.

Asuintalovaruksen reunaehdot jääneet jälkeen talouden kehityksestä

Vuonna 1986 käyttöön tulleen asuintalovaruksen ehdot eivät enää vastaa nykytilannetta, sillä korjaus- ja rakennuskustannukset ovat sen jälkeen kasvaneet merkittävästi. Asuintalovarausjärjestelmä kaipaaisikin kipeästi uudistusta. Eri indekseillä mitattuna enimmäismäärä tulisi nostaa esimerkiksi 120 euroon neliöltä, jotta se vastaisi kasvaneita kustannuksia.

Suuri osa kansallisvarallisuudestamme on kiinni kiinteistöissä. Peruskorjausten tarve on tulevien 20 vuoden aikana suurta 1960- ja 1970-lukujen kerrostaloissa, ja yhä enemmän myös 1980-luvun rivitaloyhtiöissä. Suuret korjaushankkeet merkitsevät taloyhtiöille usein miljoonien eurojen kustannuksia. Varautumisella ja huolellisella suunnittelulla taloyhtiöt voivat toteuttaa tarpeelliset remonttinsa ylikuormittamatta osakkaiden ja yhtiön taloutta. ●

JUHO JÄRVINEN

talous- ja veroasiantuntija
Suomen
Kiinteistöliitto

ASUINTALOVARAUKSEN
TEKEMINEN TARKOITTA
KÄYTÄNNÖSSÄ SITÄ, ETTÄ
KIRJANPITOON KIRJATAAN
TIETYN SUURUINEN VARAUS
TULEVAA KULUA VARTEN.

Helppo tapa parantaa asukastyytyväisyyttä

Postin uusi pieni Smartpost-automaatti on tätä päivää: se tuo pakettitoimitukset suoraan taloyhtiön tai toimistokiinteistön tiloihin vaivattomasti ja pienin kustannuksin.



Verkkokauppa kasvaa kaksinumeroisin luvuin. Jo 66 prosenttia suomalaisista on vastaanottanut lähetyksiä pakettiautomaatteihin, joita on ollut tähän asti esimerkiksi kauppakeskuksissa. Nyt helppokäyttöinen Smartpost-pakettiautomaatti on saatavilla asuin- ja toimistokiinteistöjen julkisiin tiloihin, esimerkiksi aulaan, ulkoiluväline-varastoon tai kerhohuoneeseen.

Pakettien vastaanottamisen lisäksi Smartposteihin voi palauttaa verkkokauppaostoksia tai jättää lähteviä paketteja – juuri silloin kun itselle sopii.

Avaimet käteen – ja huolto päälle

Posti vastaa automaatin kuljetuksesta kiinteistöön, asennuksesta, huollosta, ylläpidosta ja vakuutuksista. Smartpost ei tarvitse ulkopuolista sähköä tai nettiliittymää. Automaatin koko on säädeltävissä kiinteistön käyttäjien määrän mukaan.

Smartpost maksaa kiinteistön koosta ja sopimuksen kestosta riippuen alle 70 euroa kuukaudessa.

Miksi asukkaiden pitäisi kiirehtiä kaupungille, kun lähetykset ja palvelut saa kotitalon Smartpostiin?

Käyttäjät suosittelevat automaattia tutuilleen

Asuin- ja toimistokiinteistöjen tiloihin asennettu- ja Smartpost-automaatteja löytyy nyt jo monelta paikkakunnalta. Jopa 65,9 % suosittelee kiinteistöössään olevaa automaattia tutuilleen.

Näin asukkaat kommentoivat palvelua kesällä tehdyssä kyselyssä:

💡 *Aivan upea idea saada paketit omaan rappuun.”*

💡 *Smartpost-automaatti on aivan loistava juttu ja on kiva, että taloyhtiöömme on sellainen hankittu.”*

5 helppoa askelta Smartpostin hankkimiseen

1. Tee Smartpost-tilaus osoitteessa www.posti.fi/smartpost
2. Posti varmistaa Smartpost-automaatin sijoituspaikan yhdessä kiinteistön edustajan kanssa.
3. Posti toimittaa ja asentaa Smartpost-automaatin.
4. Kiinteistön edustaja luovuttaa kohteen avaimet Postille.
5. Palvelu lähtee toimimaan sovitusti.

Lue lisää ja katso videot: www.posti.fi/smartpost

posti

Ajamme jäseniemme etuja

Rakentamisen laadun parantamista - sekä uudiskohteissa että korjauksissa.

Osaavia ja sitoutuneita henkilöitä hallitukseen.

MISSIO

Yhdistyksen tarkoituksena on alueensa asuntokiinteistöalan johtavana etujärjestönä toimia jäsentensä yhdyssiteenä ja valvoa niiden yleisiä ja yhteisiä etuja, edistää kiinteistöomaisuuden kunnossapitämisen ja ylläpitämisen sekä hyvän asumisen yleisiä edellytyksiä toimialueellaan.

VISIO

Olemme toimialan vaikuttavin edunvalvoja. Opastamme jäseniä parhaisiin teknisiin ja hallinnollisiin käytäntöihin kehityksen eturintamassa. Tavoitteemme on maksimoida jäsentemme taloudellinen ja toiminnallinen hyvinvointi pitkällä aikajänteellä.

Hyvää yhteistyötä isännöitsijöiden kanssa.

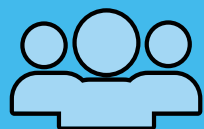
Tiedon jakamista jokaiselle asunto-osakeyhtiön johtoon kuuluvalla.

Riittävää tiedonkulkua taloyhtiön sisällä. Mukana osakkaat, hallitus ja isännöitsijä.

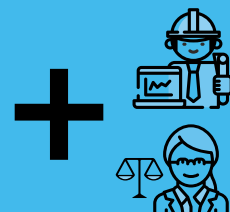
Oikeasti pohdittua omistaja-politiikkaa.

Asumiskulujen kohtuullisuutta - jyrkkä ei kiinteistöverotuksen kiristyksille.

+14
KIINTEISTÖ-
VAKUUTUS-
ASiantuntijaa



+23
VAHINKO-
ASiantuntijaa
JA KÄSITTELIJÄÄ



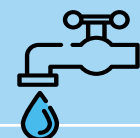
RAKENNUSTEKNISIÄ
ASiantuntijoita
LAKIASiantuntijoita

VALVOMASSA SUOMALAISTEN
TALOYHTIÖIDEN ETUA



2017

+10.000
KÄSITELTYÄ
VAHINKOA

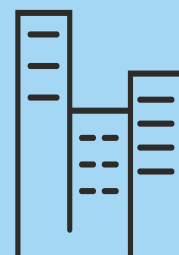


SÄÄSTÖÄ KILPAILUTUKSILLA
ASIAKKAILLEMME

+2,3milj.€



+1.000.000 €
KORVAUKSIA ASIAKKAILLEMME
OIKAISTUJEN KORVAUSPÄÄTÖSTEN
JOHDOSTA



ASIAKKAAN ASIALLA. AINA.

howden
www.howdenfinland.fi

TEKNOPLAN



*Työtä ihmisille,
ei vain rakennuksille.
Kaikki linjasaneeraukseen
asukkaiden ehdoilla,
ihmisten kielellä,
saman katon alta.*

**Asukaslähtöisten
putkiremonttien**

- ✓ suunnittelu
- ✓ projektijohto
- ✓ valvonta

Lisätiedot ja tarjouspyynnöt: teknoplan@teknoplan.fi | puh. 09 5655 9210

SISÄILMA JA SEN MONET ONGELMAT

ASUMISTERVEYSASETUS ASTUI VOIMAAN 15. TOUKOKUUTA 2015.

Asetuksessa määritetään mitattavien suureiden avulla sisäilman olosuhteita, fysikaalisia, kemiallisia ja biologisia altisteita ja mitä ominaisuuksia tai vaatimuksia sisäilman tulee täyttää ollakseen asumisterveellistä sekä -turvallista.

Asumisterveysasetuksessa ovat nyt mukana ensimmäistä kertaa myös uudet ammattipätevyyden ja -nimikkeet, joita ei aikaisemmin ole ollut: Rakennusterveysasiantuntija (RTA), sisäilma-asiantuntija (SISA) sekä kosteusvaurion kuntotutkija (KVKT).

Jos ja kun rakennusterveysasiantuntija (RTA) kutsutaan paikalle auttamaan pientalon ("omakotitalon") sisäilmaongelman selvityksessä, tilanne on useimmiten toimiva ja selkeä. Edellämainitun lauseen sisältö selittyy toimijoiden "roolituksella", eli meillä on ongelmakentässä kahlaava omistajataho, asukasperhe, tilaaja ja maksaja ensimmäisenä osapuolena sekä RTA ongelmien aiheuttajasyiden selvittäjänä, ongelmien vakavuuden ja -laajuuden määrittäjänä sekä korjausehdotuksien ja -vaihtoehtojen tarjoajana puolueettomana ammattilaisena eli konsulttiosapuolena. Nämä kaksi osapuolta yhdessä ratkaisevat ongelmaa, miettivät eri toimenpiteitä sekä riskianalyysin ja korjauskustannusten kautta valitsevat korjaustapoja.

Mikrobien keskellä

Itse ohjeistan jäsenyhtiöidemme hallintoa suhtautumaan kaikkiin mahdollisiin ongelmiin rationaalisesti, vakavasti mutta ei hysteerisesti. Ongelmaepäilyn sattuessa yhtiön kohdalle mahdollinen ongelma pitää selvittää. Ensin selvitetään, onko mahdollinen ongelma oikeasti olemassa, sitten mikä sen aiheuttaa, sitten kuinka laaja tai vakava ongelma on kyseessä. Sen jälkeen pyritään poistamaan ongelman aiheuttaja ja sitten korjataan ongelman aiheuttamat vauriot. Viimein todetaan ongelma ja vauriot korjatuiksi/poistetuiksi ja jatketaan normaalia elämää.

Kokemukseni mukaan lähes kaikki muut sisäilman pilaajat ja ongelmatekijät on pystytty asunto-osakeyhtiömaailmassa yhteisymmärryksessä ratkaisemaan ilman isompia "kissanhännänvetokilpailuja" paitsi mahdolliset mikrobiongelmat. Elämme maailmassa, jossa olemme jatkuvasti miljoonien ja miljoonien mikrobien ympäröiminä. Niitä on meidän ihollamme ja sisällämme. Maapallolla ei olisi elämää ilman mikrobeja.

Ulkoilmassa on mikrobeja. Raittiin ulkoilman tullessa huoneistoon korvaus- ja raitisilmaventtiilistä se sisältää mikrobeja, korvausilma "muuttuu" sisäilmaksi ja siinä on mikrobeja. Ihmisistä, eläimistä- materiaaleista, aineista, kasveista yms. irtoaa jatkuvasti mikrobeja sisäilmaan. Sisäilmassa on tavallisesti "normaali" mikrobikanta, joka ei normaaleilla pitoisuuksilla aiheuta "tavallislille" ihmisille ongelmia. Hyvin pienetkin mikrobipitoisuudet sisäilmassa voivat aiheuttaa ongelmia herkistyneille ja yliherkistyneille yksilöille, se on kiistämätön tosiasia. Asunto-osakeyhtiön tarkoitus eikä velvoite ei kuitenkaan ole järjestää osakkailleen erityisolosuhteita, "laboratoriopuhtaita" sisäolosuhteita huoneistoihin, vaan toimia STM:n asumisterveysasetuksen puitteissa.

Mielenkiintoisella miinakentällä

Kun mennään asunto-osakeyhtiömaailmaan, rooleihin astuu useampia kokkeja ja näin soppa alkaa hapantua ja roiskua liedelle. Lähes jokaisessa eteeni tullessa sisäilmatapauksessa on osakas toiminut RTA:n tilaajana. RTA on tehnyt kohdekäyntinsä, avannut rakenteet, ottanut materiaalinäytteet ja käyttänyt näytteet analysoitavana laboratoriossa, tehnyt johtopäätökset näyt-

teiden mikrobianalyysin perusteella ja antanut tapauksesta korjaus- ja toimenpidesuosituksen. Vielä tässä vaiheessa kaikki on ns. "hyvin". Ainoa vaan, että nyt asutuaankin asunto-osakeyhtiölain ja sen kunnossapitovastuiden sekä yhdenvertaisuuspykälän takia vähintäänkin mielenkiintoiselle miinakentälle.

Varmuuden vuoksi

On pelkästään inhimillistä, että RTA "turvaa" ammatillisen selustansa sekä ammattitaidon että talouden ja juridii- kan takia suosittelemalla poikkeuksetta AINA maksimaalisia korjaustoimenpiteitä, tällöinhän riski siitä, että mahdollisen ongelman aiheuttajasyitä jäisi rakenteisiin edelleen ongelmia aiheuttamaan, poistetaan. Ja osakas, eli tilaaja eli maksava asiakas on tällöin tyytyväinen, koska korjauksen maksaja on poikkeuksetta asunto-osakeyhtiölain kunnossapidon vastuunjaon puolelta asunto-osakeyhtiö, eikä osakas.

Eli puurankarunkoisissa rakennuksissa usein ehdotetaan ulkoseinärakenteen osalta sisäpuolisen levytyksen purkua, höyrinsulun poistoa, kaikkien mineraalivillojen vaihtoa ja kantavan puurankarungon kengitystä eli katkaisua n. 600 – 1000 mm korkeudelta ja sitten rakenteiden entistämistä.

Vanhan kerrostalon välipohjan tapauksessa puolestaan ehdotetaan usein ponttilautakannen poistoa ja koko huoneiston välipohjan orgaanisperäisen täytemateriaalin poistoa, mahdollista kapselointia tai desinfiointia ja uudelleen täyttöä (kevytsoralla, siporex-murskeella, selluvillalla, vaahtolasimurskeella tms.) ja uuden ponttilautalattian tms. asennusta.

Nämä korjaustyöselitykset hyväksyn itse täysin, JOS tilanne on pahin mahdollinen, eli muita korjausmahdollisuuksia ei enää ole, tai tätä pienemmät korjaukset eivät riitä., kyseessä on siis maksimikorjaus (poislukien koko rakennuksen purku). Näin olen lähesjokainen RTA on purattamassa puoleen väliin seinää lähes koko pientalokantamme ulkoseinärakenteiden osalta sekä tyhjennättämässä 1900-1940-luvuilla rakennettujen kerrostalojen välipohjat täytöistä.

Jos näihin kuitenkin yhtiön puolelta lähdetään, olemme sen kaikkein isoimman ongelman kanssa tekemisissä ja se on asunto-osakeyhtiölain mukainen yhdenvertaisuusperiaate. Eli jos yhdelle osakkaalle on korjaukset yhtiön puolelta tehty näin, toisille samojen mahdollisten ongelmien ilmetessä tulee tehdä samat korjaukset. Tosin siinä vaiheessa yhtiön kassa lieenee jo kuiva.

Kiinteistöliitto Uusimaa on mukana yhdessä erään teknisen alan toimijan kanssa kehittämässä yksinkertaista tuotteistettua sisäilmaongelmien ratkaisumallia, jotta edellämainituilta ylikorjaamisongelmilta välttyttäisiin. Joten "stay in touch, don't change the channel"! Asiasta pitäisi kuulua vielä tämän kalenterivuoden aikana. ●



**JARI
HÄNNIKÄINEN**
neuvontainsinööri
Kiinteistöliitto
Uusimaa

KORJAUSRAKENTAMISEN KOMPASTUSKIVIÄ JA KONSEPTOINTIA



SHUTTERSTOCK

Mistä lähti ajatus oman yrityksen perustamiseen?

Toimin pitkään Kiinteistöliitto Uusimaan lakimiehenä. Asiakkaat tulivat ajan myötä tutuiksi ja iltani alkoivat täyttyä hallituksen kokouksista ja yhtiökokouksista. Samat ongelmat toistuivat taloyhtiöissä ja aloin vähitellen luoda selkeitä ja ymmärrettäviä konsepteja, joiden avulla taloyhtiöiden ongelmat saatiin ratkaistua. Yksi konsepteista oli Kylppärit Kuntoon, joka sai huikkeen suosion. Kehitimme sen yhdessä rakennustekniikan asiantuntijan Jari Hännikäisen kanssa ja koulutimme sen avulla tuhansia hallituksen jäseniä korjausrakentamisen ja kunnossapitovastuun peruskysymyksiin. Kokemus kiinteistöalan johtavassa järjestössä antoi hyvän pohjan oman yrityksen perustamiseen ja lopulta päätin hypätä yrittäjäksi täysipäiväisesti.

Millaisten asioiden parissa toimit tällä hetkellä?

Autan taloyhtiöitä monenlaisissa juridisissa ongelmissa – sovittelun riitoja, käyn yhtiökokouksissa, koulutan hallituksia ja isännöitsijöitä ja käyn neuvotteluissa. Teen myös paljon kosteusvauriokorjauksiin ja sisäilmaongelmiin liittyvien riitojen ratkaisua ja kiinteistökäyntejä teknisten asiantuntijoiden kanssa.

Käräjäoikeuden olen jättänyt kokonaan pois palveluistani, koska mielestäni riitojen ratkaisuun tulee pyrkiä tehokkaasti muilla keinoilla. Asianajotoimistot hoitavat eteenpäin, jos sovittelulua ei päästä lopputulokseen.

Eniten toimeksiantoja tulee tällä hetkellä korjausrakentamisen puolelta.

Mitkä ovat korjausrakentamisen kompastuskivet?

Tilaa ei tiedä mitä ostaa. Korjausrakentaminen on asuntokannan vanhenemisen myötä kovassa nosteessa. Ylikuumeneminen tuo alalle uusia korjausmenetelmiä ja uusia urakkamuotoja. Tilaa saa helposti puhuttua ympäri pelkällä hinnalla, koska kor-

jausrakentamista on vaikea hahmottaa. Osa uusista asioista on toki hyviä, mutta osa ei sovellu välttämättä taloyhtiömaailmaan. Tilaa selitetään ”perinteistä remppaa, sukutusta, allianssia, tavoitehintaa” – termistö jää täysin ilmaan, eikä lopulta tiedetä mihin sitoudutaan. Junaa vie joku muu kuin tilaaja.

Toinen ongelma on päätöksentekoprosessi. Yhtiökokouksen esityslistat, äänestysmenettelyt ja pöytäkirjojen laatiminen tuottaa ongelmia. Päätöksentekoprosessiin kuuluu myös se, että tiedetään keitä osapuolia korjausrakentamisessa on ja mikä on kenenkin vastuualue.

Mikä neuvoksi korjausta suunnittelevalle taloyhtiölle?

Toivoisin, että taloyhtiöt käyttäisivät asiantuntijoita heti, kun korjausrakentamista aletaan pohtia. Usein yhteydenotot tulevat vasta sitten, kun urakoitsijan kanssa on jo ongelmia tai valvoja ei ole valvonut korjauskohdetta. Olen luonut korjausrakentamisen konsepteja, mm. Kylppärit Kuntoon ja Putkirempin Päätöksenteko. Niiden tarkoituksena on auttaa taloyhtiötä koko korjausprosessin ajan päätöksenteossa.

Juridisen osaamisen lisäksi projektiin on hyvä ottaa mukaan jo aikaisessa vaiheessa projektinjohtaja, joka hallitsee teknisen puolen ja jolla on napakka ote kokonaisuuteen. Juridis-tekninen huippuosaaminen on mielestäni avain onnistuneeseen korjauksen läpivientiin.

Kaikkea ei tarvitse tietää, jos kerää projektiin hyvän tiimin.

Kirsi Ruutu Oy

www.kirsiruutu.fi



Osakkaan oikeudesta teettää yhtiön vastuulle kuuluva korjaus

YHTIÖLLÄ ON
OIKEUSKÄYTÄNNÖSSÄ KATSOTTU
OLEVAN ENSISIJAINEN
OIKEUS VALITA, MIHIN
KUNNOSSAPITOTOIMEEN SE
RYHTYY HAITAN
POISTAMISEKSI.

AOYL:n 4 luvun 4 § 2 momentissa on säädetty, että osakkeenomistaja voi teettää yhtiön kustannuksella kunnossapitotyön, jonka tekemättä jättämisestä aiheutuu osakkeenomistajalle vähäistä suurempaa haittaa ja jonka suhteen yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytystä ryhtynyt riittäviin toimiin. Riittävyttä arvioitaessa otetaan huomioon työn laatu, osakkaalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet.

Käytännössä taloyhtiöissä tulee välillä vastaan tilanteita, joissa osakas ei ole etukäteen esittänyt yhtiölle esimerkiksi kunnossapitotyötä koskevaa vaatimusta ja vaatii korvausta jälkikäteen. Tällainen tilanne voi olla esim. jos osakkeenomistaja oman huoneistoremonttinsa yhteydessä uusii esim. huoneistossaan olevia kylpyhuoneen tai vaikka sisäkaton eristeitä.

AOYL:n 4 luvun 2 §:ssä on säädetty myös, että kiireellisen kunnossapitotyön (ns. hätätyön, kuten rikkimenneen vesiputken korjauttamisen) voi teettää ilman kirjallista ilmoitusta, mutta tämä aiheuttaa harvemmin riitoja ja tässä käsitellään vain sellaisia tilanteita jotka eivät ole ns. hätätyötyyppejä.

Asunto-osakeyhtiölaissa osakkeenomistajan oikeus teettää yhtiön kustannuksella yhtiön vastuulle kuuluva korjaus näyttäisi siis olevan lain sanamuodon mukaan kytketty siihen, että ennen korjauksen suorittamista yhtiölle ensin kirjallisesti huomautetaan yhtiön vastuulle kuuluvasta huoneiston korjaustarpeesta. Lisäksi edellytetään, että korjauksen tekemättä jättämisestä aiheutuisi osakkaalle vähäistä suurempaa haittaa.

Miten asiaa on arvioitu oikeuskäytännössä?

KKO:2015:87 ratkaisu koski mm. sitä seikkaa onko yhtiö vastuussa osakkaan teettämän asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluneen kylpyhuoneen kosteusvaurion korjaamiskustannusten korvaamisesta osakkaalle vaikka osakkeenomistaja ei ollut ennen korjauksen teettämistä ilmoittanut yhtiölle kirjallisesti tästä korjaustarpeesta. Sitä aiheutuiko kosteusvauriosta vähäistä suurempaa haittaa ei ratkaisussa käsitelty koska seikkaa ei ollut riitautettu.

Tapauksessa osakas ei ollut ennen korjauksiin ryhtymistä tehnyt yhtiölle kirjallista huomautusta kunnostustarpeesta. Yhtiö oli kuitenkin tullut tietoiseksi A:n kylpyhuoneen kosteuspoikkeamasta aiemmin tehdyn kuntotarkastuksen yhteydessä ja yhtiön isännöitsijä oli ilmoittanut osakkaalle, ettei korjaus kuulu yhtiön vastuulle.

Korkein oikeus katsoi, ettei kunnostustarpeesta huomauttamista koskeva kirjallinen muoto ole sellainen muutovaatimus, jonka noudattamatta jättämisen seurauksena osakkaan olisi perusteltua katsoa menettäneen oikeutensa teettää yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluva työ, jos ne tavoitteet, joita kirjallisen muodon käyttäminen palvelee, ovat tulleet riittävästi muutoin turvatuiksi.

Kun yhtiö oli edellä kuvatusti ollut tosiasiallisesti tietoinen sekä korjaustarpeesta että korjausten suorittamisesta, osakkaan katsottiin näissä olosuhteissa voineen teettää kunnostustyön yhtiön kustannuksella, vaikka hän ei ollutkaan tehnyt kirjallista huomautusta yhtiölle.

Ratkaisun perustelut ovat em. osalta minusta oikeat. Jos taloyhtiöllä on ker-
ran jo tieto vähäistä suurempaa haittaa aiheuttavasta vauriosta kuten esim. huoneistossa olevasta kosteusvauriosta josta voi aiheutua esim. terveys-
haittaa ja siitä, että osakas haluaa vaurion korjattavaksi niin kirjalliselle muutovaatimukselle ei varmaankaan ole järkeviä perusteita ja muutovaatimus voitaneen tällöin sivuuttaa.

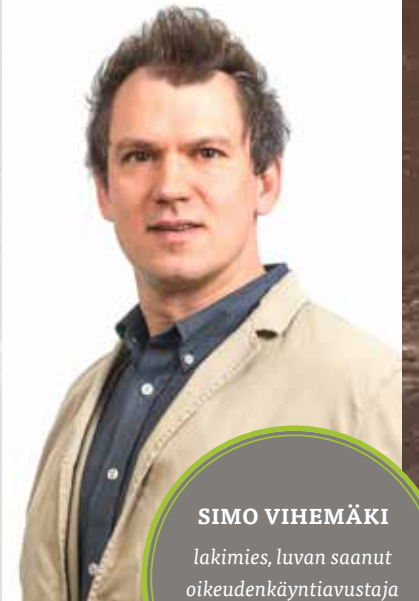
Tämän Korkeimman oikeuden ratkaisun perusteella on mahdollista myös tehdä päätelmä siitä, että mikäli yhtiöllä ei tällaista tietoa kunnossapitotarpeesta ole ollut ja osakas ei ole ilmoitusta tehnyt ennen korjaustoihin ryhtymistä, ei osakkaalla myöskään ole oikeutta jälkikäteen vaatia yhtiötä suorittamaan korjauskustannuksia.

Korjauksesta vastaavalla taholla tulee tiedon saatuaan olla oikeus määritellä soveltuva asunto-osakeyhtiölain mukainen korjaustapa. Yhtiön ja osakkaan kesken voi nimittäin tulla erimielisyyttä myöskin siitä missä laajuudessa korjaus suoritetaan. Mikäli kirjallista ilmoitusta yhtiölle ei tehdä, voi jäädä epäselväksi missä laajuudessa korjauksia olisi ollut aidosti tarpeen ja tarkoituksenmukaista suorittaa.

Yhtiöllä onkin oikeuskäytännössä katsottu olevan ensisijainen oikeus valita mihin kunnossapitotoimeen se ryhtyy haitan poistamiseksi (Turun HO 28.11.2012 nro 2491).

Kiistaa voi syntyä myöskin siitä onko yhtiö kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytystä ryhtynyt asunto-osakeyhtiölaissa vaaditulla tavalla riittäviin toimiin. Asunto-osakeyhtiölaissa säädetyn mukaisesti riittävyttä arvioitaessa otetaan huomioon työn laatu, osakkaalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet.

Esimerkiksi mikäli osakkeenomistaja ei salli yhtiön käyttävän yhtiön valitsemaa korjaustapaa eikä myöskään päästä yhtiötä suorittamaan korjauksia korjausten tällöin estyessä osakkaasta johtuvasta syystä, on käsitykseni mukaan mahdollista näiden olosuhteiden perusteella katsoa, että yhtiö on ryhtynyt riittäviin toimiin eikä yhtiö tällaisessa tilanteessa ole kustannusvastuussa osakkaan suorittamista korjauksista ainakaan siltä osin, kun ne ylittävät ne kustannukset jotka olisi aiheutuneet yhtiön tilanteesta käyttämästä korjaustavasta. ●



SIMO VIHEMÄKI

lakimies, luvan saanut
oikeudenkäyntiavustaja
Kiinteistöliitto
Uusimaa

Yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröiminen

NIKLAS LINDBERG

lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto
Uusimaa

Yhtiökokouksen päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta on lain mukaan viivytystä ilmoitettava rekisteröitäväksi. Yhtiökokouksen päätöstä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ei lain mukaan saa panna täytäntöön ennen sen rekisteröimistä Patentti- ja rekisterihallituksen (PRH) ylläpitämään kaupparekisteriin. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että yhtiöjärjestyksen muutos astuu voimaan vasta rekisteröinnillä.

Hallituksen on huolehdittava yhtiöjärjestyksen muutosilmoituksen tekemisestä. Tehtävä voidaan myös antaa isännöitsijälle, ja hallitus tai isännöitsijä voivat myös valtuuttaa muun henkilön, kuten osakkaan tai ulkopuolisen asiantuntijan, asiamiehenä laatimaan ja allekirjoittamaan muutosilmoituksen.

Sähköinen ilmoitus on suositeltava

Muutosilmoituksen voi tehdä joko perinteisesti PRH:n lomakkeilla tai nykyaikaisen kätevästi netissä ytj-ilmoitusjärjestelmässä. Sähköinen muutosilmoitus vaati hallituksen jäsenen tai isännöitsijän tunnistautumista henkilökohtaisilla pankkitunnuksilla, sirullisella henkilökortilla tai mobiilivarmenteella. Yhtiöjärjestyksen muutosilmoituksen tekeminen sähköisesti on useimmissa tapauksissa suositeltavaa, sillä se ei ole ylitsepääsemättömän vaikeaa ja se säästää lyhyempien käsittelyaikojen myötä aikaa sekä usein myös rahaa, sillä sähköisistä ilmoituksista peritään pääsääntöisesti hieman alhaisempi käsittelymaksu.

Muutosilmoitukseen on liitettävä yhtiökokouksen pöytäkirja tai pöytäkirjan ote, johon on kirjattu päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Mikäli kyse on vain muutaman yhtiöjärjestyksen pykälän muuttamisesta, voi muuttuneet pykälät kirjata kokonaisuudessaan yhtiökokouksen pöytäkirjaan. Uutta yhtiöjärjестystä ei tässä tapauksessa tarvitse liittää muutosilmoitukseen. Jos kyse on laajemmasta muutoksesta, on pöytäkirjaan tarkoituksenmukaisempaa kirjata päätös niin, että yhtiökokous on päättänyt hy-

väksyä pöytäkirjan liitteenä olevan uuden yhtiöjärjestyksen. Sekä yhtiökokouksen pöytäkirja että uusi yhtiöjärjestys toimitetaan tässä tapauksessa PRH:lle muutosilmoituksen liitteinä.

Mikäli yhtiöjärjestyksen muuttaminen vaatii lain mukaan tiettyjen tai jopa kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen, on PRH:lle kyettävä osoittamaan, että yhtiö on saanut tarvittavat suostumukset yhtiöjärjestyksen muutokseen. Näissä tilanteissa ei ole tarkoituksenmukaista liittää muutosilmoitukseen kaikki saatuja kirjallisia suostumuksia erikseen. PRH:lla on vakiintunut kanta, jonka mukaan on riittävää toimittaa hallituksen jäsenen tai isännöitsijän allekirjoittama vapaamuotoinen todistus siitä, että lain vaatimat suostumukset yhtiöjärjestyksen muutokseen on saatu.

Tehtyä ilmoitusta voidaan korjata

Yhtiö ei välttämättä voi vielä huokaista helpotuksesta, kun se on saanut muutosilmoituksen jätettyä PRH:lle. On mahdollista, että PRH:n käsittelijä katsoo, että ilmoituksessa tai sen liitteissä on puutteita ja lähettää yhtiölle korjauskehotuksen. Mikäli PRH:lta tulee korjauskehoitus, on sen sisältöön syytä perehtyä viipymättä ja riittävän tarkasti. PRH asettaa korjauskehotuksen vastaamiselle määräajan, jonka kuluessa yhtiön on siihen vastattava uhalta, että ilmoitus raukeaa ja maksettu käsittelymaksu menetetään. PRH myöntää kuitenkin yleensä perustellusta syystä yhtiölle tarvittaessa lisää määräaikaa, jos yhtiö sitä puhelimitse tai sähköpostitse erikseen pyytää.

Mikäli PRH:n käsittelijä katsoo, että yhtiön ilmoittama uusi yhtiöjärjestys on lainvastainen, se ei rekisteröi sitä. Näissä tilanteissa PRH:n käsittelijä kertoo korjauskehotuksessa, mikä kohta yhtiöjärjestyksestä on lain vastainen ja miten sitä tulisi muuttaa. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen lainvastaisuuksien poistamiseksi vaatii uuden yhtiökokouksen päätöksen, eikä PRH hyväksy hallitukselle tai isännöitsijälle annettua valtuutusta yhtiöjärjestyksen muuttamiseen, ei edes vain lainvastaisuuksien korjaamiseksi. Yhtiön on tästä syystä viisainta pyrkiä etukäteen varmistumaan siitä, että muutettu yhtiöjärjestys on lainmukainen, sillä ylimääräisen yhtiökokouksen järjestäminen on tunnetusti työlästä ja aiheuttaa ylimääräisiä kustannuksia. PRH:n hyväksymä poikkeus on yhtiöjärjestykseen erehdyksestä tulleet kirjoitusvirheet, joiden korjaaminen on yleensä mahdollista ilman uutta yhtiökokouksen päätöstä.

Ennen ilmoituksen tekemistä on hyvä perehtyä PRH:n nettisivuilta löytyviin ohjeisiin. PRH:n asiakaspalvelusta ja neuvonnasta saa myös tarvittaessa apua puhelimitse. On hyvä muistaa, että viranomaisella on velvollisuus auttaa ja neuvoa yhtiötä, jotta yhtiö saa uuden yhtiöjärjestyksensä saatettua voimaan ja saa pidettyä tietonsa kaupparekisterissä ajantasaisina ja oikeina. ●

”Voiko yhtiökokous valtuuttaa isännöitsijän tekemään yhtiöjärjestykseen PRH:n edellyttämiä korjauksia?”



Puhelinneuvonnasta poimittua

JURIDISET
KYSYMYKSET

TEKNISET
KYSYMYKSET

Mitä päätöksen-
tekomenettelyä tulee
käyttää?

Onko työ
tehty hyvän
rakennustavan
mukaisesti?

Voiko yhtiö
kieltää osakkaan
muutostyön?

Miten
äänileikkuri
toimii?

Kuka maksaa
lukkoon
katkenneesta
avaimesta
aiheutuneet kulut?

Kuinka kylmä
asunnossa saa
olla?

Miten korjaus- ja
kunnossapitovastuu
jakautuu osakkaan ja
yhtiön välillä?

Miten suojata
yhtiön
rakennusosia
kulumiselta?

Mitä
ohjekorttia tulee
noudattaa?

Miten autopaikat
tulisi jakaa
taloyhtiössä?

Miten selvittää
mahdolliset
mikrobivauriot?

Miten osakkaan
toivoma muutostyö
vaikuttaa yhtiön
rakenteisiin?

Miten
yhtiöjärjestyksen
lunastuspykälää tulee
tulkita?

Millainen on
hyväksytty
korjaustapa
tiettyyn työhön?

Voidaanko
yhtiöjärjestyksessä
kieltää tupakointi?

**Juridiset ja tekniset asiantuntijat ovat jäseniämme varten –
on kysymyksesi joku yllämainituista tai aivan muu,
ota yhteyttä neuvontaamme!
09 1667 6333 / www.ukl.fi**



Suomen laadukkainta isännöintiä – kokemuksella, ryhmätyöllä ja digillä

SKH - Isännöinti Oy on yli 35 vuotta toiminut perheyrittys, joka tuottaa laadukasta isännöintiä asiakkaita ja työntekijöitä kuunnellen.

Yrityksen omistajat ovat mukana yrityksen toiminnassa. Tämä on mahdollistanut sen, että toimialan yleiset muutosvoimat on nähty ajoissa ja huomioitu SKH:n toiminnassa:

- + Isännöitsijöiden eläköityminen, joka johtaa helposti suureen henkilövaihtuvuuteen ja kokemuksen katoamiseen alalta. Myös yrityskaupat ovat lisääntyneet merkittävästi.
- + Tietotekniikan mahdollisuudet. Isännöintiä ei voi korvata tietotekniikalla, mutta parantaa voi.
- + Asiakkaan ja asukkaan vaatimukset kasvavat, se on oikein!

SKH Isännöinti sai tunnustusta tekemästään työstään. Isännöinnin Auktorisointi ISA ry on nimennyt vuoden ISA-yritykseksi SKH-Isännöinti Oy:n, SKH:n isännöinnin laatu on arvioitu Suomen parhaaksi. Asiakkaille ISA-auktorisointi ja siihen liittyvä ISA-merkki viestii siitä, että taloyhtiön isännöinti on luotettavissa ja osaavissa käsissä. Mihin SKH:n toiminta ja sen laatu perustuu?

FIKSUA JA EDISTYKSELLISTÄ

SKH:n perusvalinnat oikein nähtyjen muutosvoimien rinnalla ovat mahdollistaneet oikean strategian luomisen. SKH:n strategia on laadukas toiminta, tyytyväinen asiakas, oikeudenmukainen hinnoittelu ja orgaaninen kasvu tyytyväisten työntekijöiden ja asiakkaiden kautta.

Käytännön tasolla strategia näkyy jokapäiväisinä valintoina, joissa riipeys ja aikaansaanti korostuu. Toki SKH:n tapa toimia, SKH Malli, on laajempikin käsite kuin pelkkä riipeä toimeenpano.

SKH Mallin painopisteet voidaan tiivistää seuraaviin kategori-oihin:

1. Avoimuus ja reaaliaikaisuus
2. Tekninen isännöinti ja rakennuttaminen
3. Ryhmätyömalli tuottaa isännöintiä

SKH Mallin lähtökohtana on tiivis ja saumaton ryhmätyö. Jakamalla isännöinnin haastavan tehtäväkentän eri tiimien vastuun- alaisuuteen varmistetaan tehokas perusasioiden hoitaminen ja riittävät resurssit vaativien erityistarpeiden hoitamiseen. SKH hyödyntää tehokkaasti koko henkilökunnan erikoisosaamista kaikkien asiakkaiden eduksi. SKH Malli mahdollistaa työssä onnistumisen. Laatu, riipeys ja viestintä kulkevat käsi kädessä.

Toki toimiva ryhmätyö vaatii tuekseen paljon, kuten tietotekniikkaa ja yrityskulttuuria. SKH:ssa tietotekniikka ja sen kehitys on yrityksen omassa käsissä. Asiakkaan tarpeisin ja alan muutoksiin pystytään vastaamaan ketterästi.

Tietotekniikka tehostaa isännöintiä. Isännöinti on tietointen- siivistä työtä, jossa muisti asettaa joskus inhimillisiä rajoja vaika osaaminen olisikin kunnossa. Tietojärjestelmän tehtävä on vapauttaa ihminen rutiineista, varsinkin niiden muistamiselta. Isännöinnissä tämä tarkoittaa sitä, että kaikki taloyhtiön asiat ja tapahtumat tulee löytyä järjestelmästä; näkyvyyksineen, riippuvuuksineen, aikatauluineen ja asiakirjoina.

SKH on rakentanut toiminnanohjausjärjestelmiinsä myös väli- neen viestintään, taloyhtiön rahan kontrollointiin ja raportointiin. Systemaattisesti järjestetty vies- tintä ei aiheuta lisäkuluja taloyhtiöille ja rahan käytön turvallisuuden takaa se, että laskujen si- jaan katse on ostohetkessä.

Kun standardi ei riitä - vaadi laadukkaampaa isännöintiä. Pyydä tarjous www.skh.fi



RAHASTOINTI VAI TULOUTUS

Taloyhtiölainat ja asuntosijoittajat niin uudiskohteissa kuin vanhojen taloyhtiöiden korjauksissakin ovat olleet runsaasti mediassa esillä. Yhtiölainoihin liittyy kaikkien osakkaiden maksukykyyn osalta riskiä, mutta oikeat riskit on osattava erottaa pelottelusta. Asuntosijoittajat eivät sellaisenaan ole riski, niin kuin eivät talossa asuvat osakkaakaan. Se, että yhdellä omistajalla on paljon osakkeita samassa yhtiössä ja kaikkiin kohdistuu todella huomattava laina, on riski.

Taloyhtiötä ja kaikkia osakkaita turvaa parhaiten se, että yhtiölainaosuudet eivät ole mahdollittoman suuria, että lainoja lyhennetään ja taloyhtiön osakasrakenne on mahdollisimman hajautunut. Vaikka taloyhtiön harmonian kannalta olisikin hienoa, että kaikki osakkaat olisivat taloudellisesti ja muutenkin täysin samantaisia hengenheimolaisia, turvaa maksukykyä paremmin se, että joukko on heterogeeninen ja että osakkaiden maksukykyyn riskit liittyvät erilaisiin, toisistaan riippumattomiin asioihin. Kenellä ne liittyvät siihen, säilyykö työpaikka, kenellä siihen, riittääkö eläke, kenellä siihen py-

syykö vuokratulo jatkuvana.

Kun osakasjoukko on hajautunut ja osakkailla on päätöksenteossa erilaisia intressejä, muuttuu kuitenkin isännöitsijän ja hallituksen työ vaativammaksi. Kaikki erilaiset osakkaat pitää huomioida ja samalla kuitenkin pitää huolta myös taloyhtiön edusta, pitää pystyä yhteensovittamaan erilaisia intressejä ja osata iso määrä asioita, jotta intressit yhteensovitetaan oikein. Moni osakas nojaa tässä isännöitsijän ja hallituksen tietotaidon varaan.

Isojen lainojen osalta, ovatpa ne sitten korjauslainoja tai uuden yhtiön yhtiölainoja, osakkailla

on erilaisia intressejä. Työ- tai eläketulon varassa olevaa osakasta kiinnostaa se, että maksuosuudet eivät muodostu liian suuriksi, että kustannukset eivät heittelehdi vuodesta toiseen ja että korjaukset aiheuttavat mahdollisimman vähän haittaa asumiselle. Asuntosijoittajaa kiinnostaa kuitenkin edellä mainittujen asioiden lisäksi se, miten hänen maksamansa osuus käsitellään yhtiön kirjanpidossa.

Talossa asuville osakkailla rahastoinnin ja tuloutuksen ero on useimmiten merkityksellinen. Sijoittajia asia kuitenkin kiinnostaa verotuksellisista syistä. Jos sijoittajaosakkaan maksuosuus rahastoidaan, se ei ole vähennyskelpoinen vuokratuloista. Jos taas osuus tuloutetaan, se on vähennyskelpoinen. Keskimäärin vähän päälle 5.000 euron verotettavaa vuositulo saavalle vuokranantajalle on aika iso ero siinä, onko remontista tuleva 30.000 euron osuus vähennyskelpoinen vai ei.

Päätökset rahastoinnista tehdään yhtiökokouksessa. Tuloutus voidaan tehdä hallituksen päätöksel-

lä. Jotta päätökset voidaan tehdä rationaalisesti, isännöitsijän tehtävänä on selvittää epätietoisille osakkaalle, että asiassa ei ole kyse nollasummapelistä. Se, että vuokranantaja pystyy käyttämään lainmukaista verovähennysoikeuttaan, ei ole taloyhtiössä keneltäkään pois. Pelkän rahastointimenettelyn sijaan olisi suositeltavaa, että päädyttäisiin sekä rahastoimaan että tulouttamaan, jotta kaikkien erilaisten osakkaiden intressit tulisivat huomioiduiksi, esimerkiksi niin, että pääomavastikkeet tuloutetaan ja lainaosuussuoritukset rahastoidaan. Yhdenvertaisuutta pystytään toteuttamaan siten, että löydetään kaikille omistajille hyvä ja toimivia vaihtoehtoja. ●



Mia Koro-Kanerva
Kirjoittaja on Suomen
Vuokranantajat ry:n
toiminnanjohtaja



VASTUU KIINTEISTÖN TURVALLISUUDESTA

Taloyhtiöllä on korostunut huolellisuusvelvollisuus kiinteistön turvallisuudesta. Taloyhtiö vastaa kiinteistönomistajana ja haltijana siitä, että niin talon asukkaiden kuin ulkopuolistenkin on turvallista liikkua sen alueella. Korostunut huolellisuusvelvollisuus koskee koko kiinteistön aluetta ja rakennusta, mm. yhtiön yleisiä tiloja, piha-alueita ja leikkipaikkoja.

Kiinteistönomistajan vastuu kiinteistön alueella sattuvista vahingoista on oikeuskäytännön valossa ollut ankaraa. Tavanomaisesta vahingonkorvauslain mukaisesta tuottamusvastuusta on siirrytty lähelle ankaraa vastuuta. Vahinkotilanteissa kiinteistönomistajan on vastuusta vapautuakseen tullut osoittaa, että vahinko on aiheutunut kiinteistönomistajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta seikasta ja että vahinkoa ei huolellisella toiminnallakaan olisi voitu välttää. Puhutaan ns. käännetystä todistustaakasta.

”Liukastuin taloyhtiön pihalla. Onko taloyhtiö korvausvastuussa minulle aiheutuneesta vahingosta?”

Lainsäädännössä kiinteistönomistajalle on asetettu erinäisiä velvoitteita kiinteistönpitoon liittyen. Järjestyslain mukaan rakennuksen omistajan on huolehdittava siitä, ettei rakennuksesta putoava lumi tai jää taikka muu esine tai aine aiheuta vaaraa ihmisille tai omaisuudelle. Pelastuslaki puolestaan edellyttää, että rakennusten uloskäytävät pidetään kulkukelpoisina ja että pelastustie on ajokelpoinen ja esteetön. Kiinteistönpitoon liittyviä velvoitteita löytyy myös mm. maankäyttö- ja rakennuslaista sekä laista katujen ja eräiden yleisten alueiden kunnossapidosta.

Tyypillisimpiä taloyhtiön alueella sattuvia vahinkoja ovat talviaikaan tapahtuvat liukastumisvahingot sekä jään ja lumen putoamisesta aiheutuvat vahingot. Kiinteistönomistajan korvattavaksi tulevat vahingot ovat yleensä henkilö- tai esinevahinkoja. Vahinkotilanteissa taloyhtiö on yleensä ensisijaisesti korvausvastuussa vahingonkärnsijään nähden. Näin on pääsääntöisesti, vaikka kiinteistönpito olisi annettu jonkun ulkopuolisen tahon, kuten huoltoyhtiön, hoidettavaksi. Taloyhtiö voi kuitenkin olla oikeutettu vaatimaan vahingonkorvausta sopimuskumppaniltaan, jos vahinko on aiheutunut siitä, että huoltoyhtiö on laiminlyönyt huoltosopimuksen mukaisia tehtäviään. Jos vahinko on aiheutunut taloyhtiön johdon laiminlyönnistä, kuten siitä ettei talvikunnossapitoa ole lainkaan järjestetty, saattavat hallitus ja isännöitsijä joutua henkilökohtaisesti vastuuseen.

Hallitus ja isännöitsijä ovat avainasemassa kiinteistön turvallisuudesta huolehtimisessa. Lain mukaan hallitus ja isännöitsijä vastaavat kiinteistönpidon asianmukaisesta järjestämisestä. Tärkeää onkin sopia esim. ulkopuolisen huoltoyhtyrityksen kanssa kiinteistönpitoon liittyvistä tehtävistä, kuten talvikunnossapidosta, kirjallisesti ja mahdollisimman yksiselitteisesti. Esimerkiksi korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 2007:62 katsottiin, että huoltosopimuksen sisältö oli jäänyt siinä määrin epäselväk-



**HEIDI
VITIKAINEN**
lakimies
Kiinteistöliitto
Uusimaa

si, ettei se vapauttanut taloyhtiötä huolehtimasta kattolumien ja jäiden poistamisesta katolta. Tapauksessa hallituksen puheenjohtaja tuomittiin rangaistukseen kuolemantuottamuksesta. Sen sijaan Helsingin Hakaniemessä vuonna 2011 sattuneessa tapauksessa yhtiön johto vältti syytteet. Helsingin hovioikeus katsoi vastuun kattolumien tarkkailusta siirtyneen huoltosopimuksella taloyhtiöltä huoltoyhtiölle.

Tarkan sopimuksen lisäksi taloyhtiön johdon tulee valvoa, että huoltoyhtiö hoitaa kiinteistönpitoon liittyvät toimet kuten on sovittu. Tärkeää on sopia myös varotoimenpiteisin ryhtymisestä mahdollisten vaaratilanteiden varalta. Jos yhtiön alueella havaitaan vaaratilanne eikä vaaraa saada heti poistettua, tulee vaarasta varoittaa. Jos esimerkiksi kattolumien pudotusta ei saada heti tilattua paikalle, tulisi vaarallisen alueen läpikulku estää puomein. Samoin jos yhtiön leikkipaikalla havaitaan rikkoutunut leikkiväline, tulisi leikkivälineen käyttö estää, kunnes se on saatu korjatuksi tai korvattua uudella.

Aina vahinkoja ei voida välttää, vaikka olisikin yritetty toimia huolellisesti. Vahinkojen varalta yhtiön on hyvä tarkistaa oman kiinteistövakuutuksensa kattavuus. ●



VILLE HOPSU
neuvontalakimies
Kiinteistöliitto
Uusimaa

ELÄMÄÄ, ÄÄNIÄ JA ASUMISTA

Taloyhtiöön muutti uusi asukas. Nyt hän kertoo, että naapurista kuuluu lasten ääniä ja jossain koira haukkuu pitkin yötä. Mitä taloyhtiö voi tehdä asialle?

Taloyhtiössä asuminen pääsääntöisesti sujuu rauhallisesti ja ilman sen suurempaa häiriötä naapureiden ta-
hoilta. Joskus taloyhtiössä kuitenkin kohdataan tilanne, jossa yksittäinen asukas aiheuttaa muille asukkaille häiriötä omalla toiminnallaan. Muiden asukkaiden ei onneksi tarvitse sietää häiritsevää elämää loputtomiin, koska taloyhtiöllä on keinot puuttua tilanteeseen.

Häiritsevän elämän määrittely ei ole aivan yksiselitteistä. Jokin asia tai toiminta saattaa ärsyttää yhtä asukasta huomattavasti enemmän kuin muita asukkaita taloyhtiössä. Arvioitaessa häiritsevää elämää, tulee muita asukkaita häiritsevän toiminnan yleensä olla jatkuvaa tai toistuvaa, mutta myös häirinnän laadulle ja ajankohdalle annetaan painoarvoa arvioitaessa häiriön merkitystä muille asukkaille.

Esimerkiksi lapsista ja lasten leikeistä syntyvät äänet ovat pääsääntöisesti normaalia elämää. Lapsista lähtee aina ääntä enemmän tai vähemmän eikä sitä katsota häiritseväksi elä-

mäksi, vaikka huutaminen tapahtuu yöaikaan.

Lemmikit ja erityisesti koirat ovat hyvin yleisiä kotieläimiä taloyhtiöissä. Koirat saavat vapaasti haukkua asunnossa, mutta jatkuva haukkuminen voi täyttää häiritsevän elämän tunnusmerkit.

Mitä taloyhtiö voi tehdä, jos asukkaan toiminta koetaan häiritseväksi?

Ensimmäiseksi taloyhtiön on hyvä ottaa yhteyttä osapuoliin häiritsevän elämän selvittämiseksi ja toiminnan laadun arvioimiseksi.

Kun todetaan häiritsevä elämän olevan todellista ja jatkuvaa, on yhtiön ryhdyttävä toimenpiteisiin. Hyvä tapa on aluksi keskustella asiasta ja pyrkiä ratkaisemaan asia yhteistyöllä. Voi olla, että häiriötä aiheuttava asukas ei ole itse tietoinen esim. koirien saukumisesta.

Jos keskustelu ei auta, yhtiön on otettava seuraava askel häiriön lopettamiseksi. Kun asukas on yhtiön vuokralainen, yhtiö voi irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen sekä antaa varoituksen vuokrasuhteen purkamisesta. Kun häiritsevää elämää viettää yhtiön osakas tai osakkaan vuokralainen,

”Taloyhtiöön muutti uusi asukas. Nyt hän kertoo, että naapurista kuuluu lasten ääniä ja jossain koira haukkuu pitkin yötä. Mitä taloyhtiö voi tehdä asialle?”

tulee hallituksen antaa osakkaalle sekä osakkaan vuokralaiselle varoitus huoneiston hallintaanottamisesta.

Aina keskustelu ja varoituksen antaminen ei kuitenkaan riitä häiritsevän elämän loppumiseksi, jolloin yhtiön on ryhdyttävä toimenpiteisiin asukkaan poistamisesta huoneistosta. Yhtiön vuokralaisen vuokrasopimus voidaan purkaa ja yhtiö voi hakea vuokralaiselle viime kädessä hädätön käräjäoikeudesta. Kun häiritsevää elämää viettää osakas omassa asunnossaan, yhtiön on varoituksen jälkeen järjestettävä yhtiökokous, jossa pää-

tetään huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan enintään kolmeksi vuodeksi.

Taloyhtiön on tärkeää muistaa, että näyttövelvollisuus häiritsevästä elämästä on taloyhtiöllä. Taloyhtiön ei tule ryhtyä toimenpiteisiin puutteellisen näytön perusteella, vaan näyttöä ja todistajia on syytä haalia pidemmältä ajalta. Taloyhtiön ja osakkaiden etu on, että häiritsevään elämään puututtaessa yhtiöllä on valmiiksi riittävä näyttö siltä varalta, että asiaa joudutaan käsittelemään paikallisessa käräjäoikeudessa. ●



Laajasalon
ISÄNNÖINTI Oy

Laadukasta isännöintiä, lähellä ihmistä

Tuotamme luotettavia isännöintipalveluita ja rakennamme pitkäaikaisia asiakassuhteita. Tärkeimmät toimintaamme ohjaavat arvot ovat luotettavuus ja palveluhenkisyys.

Sahaajankatu 3, 2. krs, 00880 Helsinki • Toimiston puhelinvaihe 09 668 9910 • Pyydä tarjous: www.laajasalonisannointi.fi



ISA-
auktorisoitu
isännöintiyritys



Isännöinti-
liitto
JÄSENYRITYS

TUHANSIEN IKKUNAREMONTTIEN KOKEMUKSELLA

Edessä taloyhtiön ikkunaremontti? Laajasta valikoimastamme löytyvät parhaat ikkunat ja ovet. Ammattimainen projektinjohto sekä sertifioitu asennuksemme takaavat onnistuneen remontin.

➔ www.pihla.fi

➔ www.tiivi.fi

INWIDO

tiivi

Pihla

Pyydä tarjous:

☎ 0800 176 911

➔ tarjouspyynnnot.tym@inwido.fi

➔ SOITA 0800 176 911

Tilaa ilmainen opas
onnistuneeseen
taloyhtiön ikkuna-
ja oviremonttiin:





Ihmiset riitelevät, eivät asiat

Olen nähnyt työssäni neuvottelijana ja sovittelijana paljon erilaisia riitoja. Parhaimmillaan riita on mahdollisuus uuteen. Pahimmillaan riidasta syntyy konflikti, joka vie riittelijät vereslihalle.

Äkkiseltään ajattelee, että isot riidat syntyvät vaikeista, monimutkaisista asioista, joissa on pöydällä isot esimerkiksi taloudelliset intressit. Näin ei kuitenkaan ole. Pienestäkin asiasta saa helposti aikaiseksi jättimäisen riidan. Isot ja vaikeatkin asiat taas ratkeavat, kun puhutaan ajoissa ja osataan riidellä rakentavasti.

Asian vaikeus ei ennusta konfliktia. Ihmisten tapa toimia sen sijaan ennustaa. Vaikean riidan taustalla on lähes aina osapuolten välisiä kommunikaatio-ongelmia. Oma kokemukseni on työelämän riidoista, mutta samat ilmiöt toistuvat kaikkialla missä ihmiset ovat tekemisissä toistensa kanssa: liike-elämässä, naapureiden välillä tai kotona.

Tyypitapauksessa kumpikin osapuoli kokee olevansa vahvasti oikeassa, eikä ole oikeasti halunnut ymmärtää, mitä toinen ajattelee. Silloin keskustelu menee pelkäksi omien näkemysten puolustamiseksi, jossa tarkoituksena on vakuuttaa toinen siitä, että tämä on väärässä.

Hyvä neuvottelija on erinomainen kuuntelija, kysyy paljon ja selvittää tarkkaan toisen osapuolen motiivit ja tarpeet. Hyvätkin neuvottelijat sortuvat kuitenkin liian usein oletusten tekemiseen ja luulevat tietävänsä, mitä toinen ajattelee. Jos näitä ei huomata, ei riitakaan ratkea. Ihmisillä on tapana tulkita muiden sanomisia niin, että ne vahvistavat omaa käsitystä. Kuullaan sitä, mitä halutaan kuulla. Nähdään sitä, mitä halutaan nähdä. Riitatilanteissa tämä tapahtuu usein huomaamatta.

Kuvitellaan tilanne, jossa naapuri sulkee aina välittömästi asuntonsa ikkunat, kun perhe alkaa grillata rivitalon pihalla. Perheestä



alkaa tuntua, että naapurilla on jotakin grillaamista vastaan. Seurauksena on, että grillaava perhe pitää naapureita tiukkapipoina ja ajattelee naapurin ikkunoita sulkemalla viestittävän, ettei pihalla grillaaminen ole toivottavaa. Grillaushetket muuttuvat ikäviksi, koska perhe olettaa naapurin osoittavan mieltään. Kiukku kerääntyy. Totuus voi olla toinen. Naapuria ei ehkä lainkaan haittaa grillaaminen, mutta he haluavat silti sulkea ikkunat. Oikea asiantila selviäisi kysymällä, mutta liian usein se jää tekemättä.

Riitatilanteen ehkäisyssä tai sen ratkaisemisessa tieto on kulta. Mitä paremmin tietää, mikä toiselle on oikeasti tärkeää, sen paremmin pystyy etsimään fiksua ratkaisua. Riidoissa turvautaan usein juridiikan apuun. Riita saattaa joskus olla puhtaan oikeudellinen, mutta usein riitojen taustalla on esimerkiksi tunteita loukatuksi tulemisesta, arvostuksen puutteesta, epäilyksiä tai vanhoja kaunoja. Juridiikan keinot eivät usein tarjoa parasta apua.

Jokainen voi kehittää riidanratkaisutaitojaan yksinkertaisilla keinoilla. Uteliaisuus, kysyminen ja hyvä kuuntelu ovat tärkeitä taitoja niin ammattineuvottelijoille kuin kenelle tahansa. Taidoista on apua töissä, kotona ja taloyhtiön pihalla. Jos tilanne on jo muuttunut hankalaksi, voi ulkopuolinen sovittelija auttaa huomaamaan huonon kommunikaation aiheuttamat sudenkuopat. Siksi sovittelu on tehokas keino ratkaista riitoja. ●

Minna Helle

Kirjoittaja on Teknologiateollisuus ry:n työmarkkinajohtaja ja toimi sitä ennen valtakunnansovittelijana vuosina 2015–2018

DNA Netti taloyhtiön luotettava kumppani, joka huolehtii koko talon netti- ja TV-palvelut kerralla kuntoon.

Paikallinen yhteyshenkilö, osaava taloyhtiö-palvelu ja DNA:n oma nopea huoltopalvelu varmistavat, että kaikki mitä on tilattu ja sovittu, toimii mutkattomasti nyt ja tulevaisuudessa.

Koteihin DNA Netti taloyhtiöille tuo nopeat liittymät jopa puolet normaalihintoja edullisemmin.*

Tehokkaassa ja toimintavarmassa netissä riittää kaistaa koko talolle – käyttäjien määrästä riippumatta.

Lue lisää ja pyydä tarjous:
dna.fi/valinnanvapaus

*Normaalihinnat: DNA Netti 200M 34,90 €/kk, DNA Netti 1G 54,90 €/kk, DNA Netti + Matkanetti norm. 29,90 €/kk ja DNA Netti 200M + TV Hubi norm. 38,90 €/kk ilman voimassa olevaa DNA:n taloyhtiösopimusta.

DNA



DNA Netti taloyhtiöille

Mutkatonta palvelua ja nopeat yhteydet kaikkiin koteihin



SHUTTERSTOCK

SÄHKÖAUTOJEN LATAAMINEN TALOYHTIÖSSÄ



MIA PUJALS
johtava lakimies,
varatuomari
Kiinteistöliitto
Uusimaa

Taloyhtiöiden päätöksentekoa sääntelee asunto-osakeyhtiölaki. Sen säännösten mukaan yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä voidaan päättää vastikerahotteisesti toteuttaa vain uudistuksia, joka vastaavat ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia eli ovat ns. tavanomaisia, asuinkiinteistössä tavallisia. Lisäksi osakkeenomistajan maksurasi-
tuksen tulee pysyä kohtuullisena.

Säännös on tarkoitettu osakkeenomistajien suojaksi. Lain-
sääntäjän pyrkimyksenä on ollut rajoittaa enemmistön mahdol-
lisuuksia ryhtyä kaikilta perittävillä vastikkeilla hankkeisiin, joi-
den ei katsota kuuluvan asuinkiinteistössä tavallisena pidettä-
vään varustelun tasoon. Tarkoitus ei kuitenkaan ole ollut tehdä
laista kehityksen jarrua.

Se, mitä kulloinkin voidaan pitää tavanomaisena, on ajas-
sa muuttuvaa. Johtoa tavanomaisen tason tulkintaan saadaan
muun muassa uudistustöiden tasosta, rakentamismääräyk-
sistä sekä alueen ja ympäröivän yhteiskunnan kehitykses-
tä. Epätavallisesta tavanomaiseksi ovat aikojen kuluessa
muuttuneet muun muassa tietoliikennetekniikka (in-
ternet-yhteys) ja lämmitysjärjestelmämuutokset ku-
ten maalämpö.

Sähköautojen lataus taloyhtiössä on nyt vastaavan
kehityksen kohteena. Eletään kiivasta muutoksen ai-
kaa ja tulkinta hankkeiden tavanomaisuudesta on jat-
kuvan tarkastelun alla. Viimeisimpänä tavanomaisuuden

arviointiin ovatkin vaikuttaneet Asumisen rahoitus- ja kehittä-
miskeskus ARA:n myöntämä avustus sähköautojen latausinf-
rastruktuurin rakentamiseen, joka on ollut haettavissa syksystä
2018 lähtien. Toinen tulkintaa muokkaava tekijä on EU:n ener-
giatehokkuusdirektiivi, joka asettaa velvoitteita sähköautojen la-
tauspisteiden ja valmiuksien rakentamiseen asuinkiinteistöis-
sä ja muissa kiinteistöissä. Asunto-osakeyhtiölain säännöksiä
tuleekin tulkita ajan hengen mukaisesti ja sähköautojen lataus-
pisteiden toteutus tulee voida katsoa pääsääntöisesti tavanomai-
seksi uudistukseksi. Luonnollisesti tavanomaiseksi taloyhtiöissä
voidaan kuitenkin katsoa vain niin sanottu peruslataus ja hidas-
lataus ja niihin tarkoitettut laitteet, ei pikalatauslaitteita.

Käytännössä tämä tarkoittaa, että taloyhtiössä yhtiökokou-
s päättää kokouksessa annettujen äänien enemmistöllä kiin-
teistön sähköverkon (ns. infran) uudistamisesta sekä latauslait-
teiden hankinnasta. Jonkin verran vivahteita päätöksentekoon

”Yhtiökokouksessa päätetään
sähköauton latauslaitteiden
hankkimisesta taloyhtiön parkkipaikoille.
Kuinka päätös
tehdään ja tuleeko minunkin
osallistua kustannuksiin vaikka
en edes omista autoa?”

syntyy kuitenkin vielä siitä, ovatko autopaikat taloyhtiön vai-
ko osakkeenomistajan hallinnassa. Yhtiön hallinnassa olevil-
le paikoille latauslaitteet voidaan hankkia ja samalla siis myös
päättää sähköverkon uudistuksesta yhtiökokouksen enemmis-
töpäätöksellä ja vastikerahotteisesti siten, että kustannukset
katetaan kaikilta osakkailta perittävillä vastikkeilla. Sen si-
jaan, jos autopaikat ovat osakkeenomistajien hallinnassa, esi-
merkiksi erillisinä autopaikkaosakkeina, tulee latauslaitteen ja
sen vaatimien kaapelointien kustannukset kohdistaa autopaik-
kaosakkeenomistajiin. Tällöin asiasta päätetään yhtiökokouk-
sessa niin sanotulla kahdenkertaisella enemmistöllä. Enem-
mistöpäätöksen lisäksi hanketta tulee kannattaa enemmistö
autopaikkaosakkaiden yhtiökokouksessa antamista äänistä.
Sähköautojen latausmahdollisuus nostaa merkittävästi auto-
paikkaosakkeiden arvoa, josta syystä latausinfra toteuttami-
sen kustannukset niiltä osin, kuin ne palvelevat yksinomaan
autopaikkaosakkeita, tulee voida kohdentaa edellä mainitulla
tavalla kyseisten osakkaiden maksettaviksi.

Maailma muuttuu ja tekniikka kehittyy ja tulkinat elävät
ja taipuvat mukana. Aika näyttää, mikä onkaan seuraava talo-
yhtiömaailman haaste. ●



CONSTI KODIKAS ASUKASTA KUUNTELEVA KORJAUSPALVELU

Consti Kodikas on uusi tapa korjata taloyhtiötä. Jokainen remontti suunnitellaan yhdessä asuk-
kaiden kanssa.

KEHITETTY ASUKKAITA KUUNTELEMALLA

Consti Kodikas ottaa huomioon asukkaiden
toiveet. Se huolehtii, että korjaus tehdään laa-
juudeltaan järkevänä ja kustannustehokkaasti.
Asumisviihtyvyys ja elinkaarikustannukset näky-
vät asunnon arvon nousuna.

TAVOITETYÖPAJALLA KAIKILLE PARAS LOPPUTULOS

Tavoitetyöpajassa määritellään yhdessä korjauksen
sisältö, pelillistä työkalupakkia apuna käyttäen.
Se auttaa ymmärtämään töiden etenemistä
käytännössä.

Consti.fi/kodikas
010 288 6000
asiakaspalvelu@consti.fi



Yhdistysinfo

- **Kiinteistöliitto Uusimaa** on Suomen Kiinteistöliiton suurin alueellinen jäsenyhdistys. Toimistomme palvelee 15 asiantuntijan voimin 11 000 jäsenyhtiön hallituksia ja isännöitsijöitä.
- **Kiinteistöliitto Uusimaan** palvelukeskus koostuu neljästä itsenäisestä yhdistyksestä: *Kiinteistöliitto Uusimaa, Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistys, Porvoon Kiinteistöyhdistys – Borgå Fastighetsförening* sekä *Finlands Svenska Fastighetsförening*.
- **Tärkein jäsenpalvelumme** on maksuton puhelinneuvonta. Tarjoamme lisäksi laadukasta koulutusta ja ajankohtaista tiedottamista.
- **Ota käyttöösi** jäsensivut osoitteessa www.kiinteistoliitto.fi/ jäsensivut, josta löytyvät mm. koulutusten materiaalit sekä paljon muuta hyödyllistä tietoa. Ajankohtaista tietoa löydät myös kotisivuiltamme www.ukl.fi.
- **Palvelumme on** tarkoitettu jäsentaloyhtiöiden hallituksille, isännöitsijöille sekä tilin- ja toiminnantarkastajille. Käyttääksesi jäsenpalveluita, tarvitset taloyhtiön jäsennumeron.

ADOBESTOCK



MAKSULLISET PALVELUT JÄSENILLEMME

Toimeksiantopalvelut veloitetaan sivuttamme löytyvän hinnaston mukaisesti.

Juridiset toimeksiannot

Mikäli puhelinneuvonnassa käydystä asiasta tarvitaan kirjallinen kannanotto tai yhtiö tarvitsee muuta toimeksiantopalvelua, ovat lakimiehme käytettävissä.

Palveluitamme ovat mm.

- Lausunnot ja muistiot
- Yhtiöjärjestysmuutokset
- Osakeannit
- Hyvityslaskelmat
- Asiakirjojen laadinta
- Neuvottelut
- Sovittelut
- Yhtiökokousten puheenjohtajuudet
- Asukas- ja infotilaisuudet
- Asiantuntijakäynnit hallituksen kokouksissa ja yhtiökokouksissa

Tekniset toimeksiannot

Tekniset asiantuntijamme tekevät kiinteistökäyntejä, laativat jäsentaloyhtiöille kiinteistökäyntien pohjalta kirjallisia raportteja, tekevät vertailuita ja toimenpide-ehdotuksia yhtiön teettämistä raporteista ja toimivat asiantuntijoina yhtiön kokouksissa.

Palveluitamme ovat mm.

- Kiinteistökäynnit
- Raportit
- Vertailut
- Korjaustapasuosituks
- Korjaushankkeen ohjaus
- Rakennuttamisen tarveselvitys
- Asukas- ja infotilaisuudet
- Asiantuntijakäynnit

JÄSENMAKSUUN SISÄLTYVÄ PUHELINNEUVONTA

Maksutonta puhelinneuvontaa jäsenillemme antavat lakimiehet sekä rakennustekninen- ja LVI-asiantuntija.

Lakineuvonta palvelee

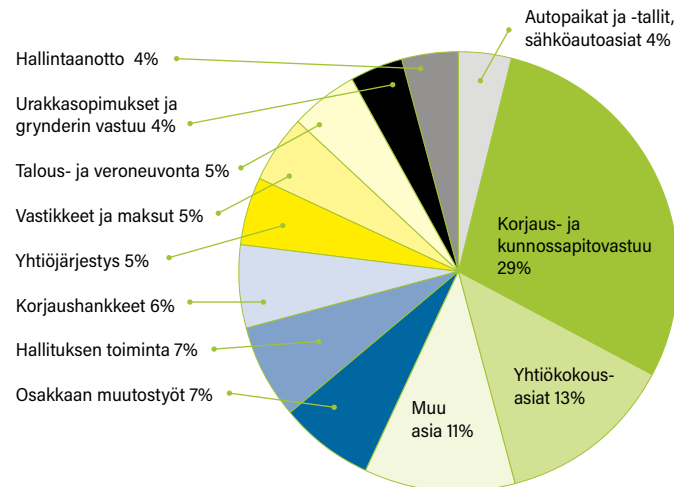
ma, ti, to klo 9–15 numerossa 09 1667 6333

Tekninen neuvonta palvelee

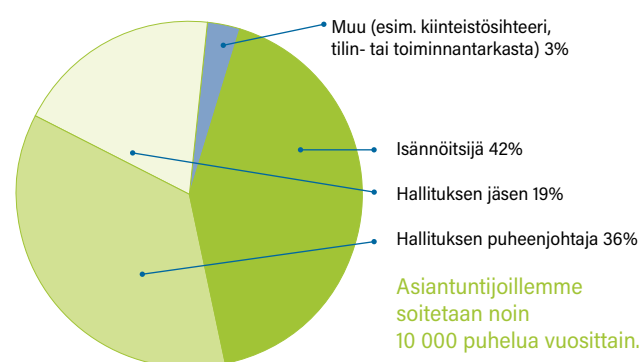
ma-pe 9–15 numerossa 09 1667 6333

LVI-asiantuntijamme Arto Kempainen tavoitat myös suorasta numerosta 040 136 5785

PUHELUT AIHEALUEITTAIN



SOITTAJAN ROOLI



Kiinteistöliitto Uusimaa 2018



Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja



Marika Sipilä
asiakkuuspäällikkö



Marja Tirronen
johdon assistentti



Ritva Erbsmann
jäsenihteeri



Mia Pujals
johtava lakimies, VT



Maria Forsblom
neuvontalakimies



Katriina Sarekoski
lakimies, VT



Simo Vihemäki
lakimies



Heidi Vitikainen
lakimies



Niklas Lindberg
lakimies, VT



Ville Hopsu
neuvontalakimies



Jari Hännikäinen
neuvontainsinööri



Arto Kempainen
LVI-asiantuntija



Ann-Mari Sandholm
viestintä- ja palvelukoordinaattori



Niina Majamaa
jäsenihteeri

KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAA SOSIAALISESSA MEDIASSA

Twitter @klusimaa

Instagram @kiinteistoliitto.uusimaa

Facebook facebook.com/kiinteistoliitto.uusimaa



Misor-Rakenne Oy:n Mika Linnisen ja Marianne Männyn työt tehdään suunnitelmien ääressä toimistolla, työmailla ja yhtiökokouksissa. Oman aikansa vaatii myös jatkuvasti lisääntyvien ja muuttuvien rakennusmääräysten seuraaminen sekä projektien tarkka dokumentointi.

Misor-Rakenne keskittyy johtamiseen ja valvontaan

Projektiosaamista taloyhtiön eduksi

Inja- tai julkisivusaneeraus yhdessä muiden suurien korjausten kanssa on taloyhtiölle aina suuri ponnistus, olipa mittarina raha, aika tai vaiva. Jopa vuosia kestävät projektit ovat myös riski, joissa kustannukset voivat karata käsistä, työt viivästyä tai keskeytyä ja pahimmillaan johtaa rakennusvirheistä johtuviin lisäkustannuksiin tai käräjillä riiteltyyn.

Olipa saneerauksen kohde mikä tahansa, sekä taloyhtiön talous että asukkaat ovat sitä tyytyväisempiä mitä paremmin valmistunut urakka onnistuu. Koska kyseessä on urakoitsijan ja tämän aliurakoitsijoiden, suunnittelijoiden, taloyhtiön ja monien muiden tahojen yhteistyö, tarvitaan onnistumiseen sekä selkeä projektinjohtaja että töitä ja työn jälkeä, määräyksiä ja hyvää rakennustapaa valvova taho.

Sanerauksissa on jo pitkään ollut vallalla käsitys, että projektinjohtajana voi toimia kuka tahansa. Valvojien on sen sijaan oltava tehtävään päteviä ja urakoitsijoista riippumattomia tahoja. Sanomattakin on selvää, että rakennusalan koulutus, kokemus ja lukuisten määräysten ja säännösten ajantasainen tunteminen ovat myös projektinjohtajalta vaadittavia ominaisuuksia.

Taloyhtiön asialla

Helsinkiläinen Rakennuttajatoimisto Misor-Rakenne Oy on siitä poikkeuksellinen rakennusalan yritys, että se ei

suunnittele tai rakenna mitään itse vaan keskittyy pelkäs-
tään projektijohtamiseen ja rakentamisen valvontaan.
Yrityksen asiakkaat ovat poikkeuksetta taloyhtiöitä, ja täl-
lä hetkellä yli 90 prosenttia kohteista linjasaneerauksia.

- Keskittyminen tarkoittaa meille ennen kaikkea eturistiriidattomuutta, toteaa toimitusjohtaja, rakennusinsinööri **Mika Linninen**.

- Eroammekin muista toimijoista juuri sillä, ettemme tarjoa mitään suunnittelu- tai rakentamispalveluita itse, vaan etsimme ja kilpailutamme luotettavat tekijät täysin ulkopuolisina ja asiakkaamme, siis taloyhtiön, etu aina etusijalla.

Linnisen mukaan eturistiriitoja voi helposti syntyä esimerkiksi silloin, kun projektinjohtamisesta, suunnittelusta ja valvomisesta vastaa sama taho.

Kaikki Misorin työntekijät ovat rakennusalan koulutuksen saaneita.

- Edellyttämme käytännössä rakennusmestarin tai insinöörin koulusta. Tämän lisäksi useimmilla meistä on työkokemusta urakoinnin puolelta, kertoo projektinjohtaja **Marianne Mänty**.

- Lisäksi työssä vaaditaan hyviä vuorovaikutustaitoja. Toimimme suunnittelijoiden, urakoitsijan ja taloyhtiön välissä myös informaatioväylänä kumpaankin suuntaan, ja varsinkin kun tiedottamisen määrä ja tarve tuntuu lisääntyvän jatkuvasti, on kyky ymmärrettävään viestintään avainasemassa.

Alusta mukaan

Vaikka Misor tarjoaa palvelujaan projektin johtamiseen ja valvomiseen myös erikseen, mieluisin toimeksianto on hanke, jossa hoidetaan kaikki osa-alueet kattavasti ja läpi koko projektin. Hanke voidaan toteuttaa kokonaishintaurakkana, tavoitehintaisten projektinjohtourakkana tai kokonaisvastuu-urakkana.

- Mitä aikaisemmin pääsemme mukaan, sen parempi sekä meille että tilaajalle, kiteyttää Linninen.

- Mikäli tulemme mukaan vasta toteutussuunnitelun tai mahdollisesti jopa rakennustöiden jo alettua, rahaa ja aikaa palaa pahimmillaan muutosten tekemiseen ja niiden hyväksyttämiseen yhtiökokouksissa merkittävästi.

Tavoitehintaista projektinjohto- tai kokonaisvastuuurakkaa harkitessa ensimmäinen vaihe on hankesuunnitelman tai hanketarveselvityksen laatiminen ja hyväksyttäminen yhtiökokouksessa. Tähän vaiheeseen kannattaa panostaa, sillä hankesuunnitelma määrittelee pitkälti toteutussuunnittelun laajuuden reunaehdoiksi. Hankesuunnitelman lisäksi projektinjohto laatii muut tarvittavat kilpailutusasiakirjat, joissa tarkennetaan suunnittelun ja urakan sisältöä sekä taloyhtiön tavoitteita hankkeelle.

Kun suunnitelma on hyväksytty, seuraa urakan kilpailuttaminen ja rakennuspäätös.

- Tässä vaiheessa ammattitaitoisten urakoitsijoiden tunteminen sekä yritys- että henkilötasolla on erittäin tärkeää, toteaa Linninen.

Taloyhtiön tekemän rakennuttamispäätöksen jälkeen seuraa tekninen suunnittelu, ja kun projektin johto on tarkastanut suunnitelmien vastaavan tarjouspyyntöjen vaatimuksia, alkaa samaan aikaan rakentaminen ja valvonta. Tässä vaiheessa kohteeseen on valittu valvojat rakennustöiden lisäksi lvi- ja sähkötille.

Saneerauksen rakennustöiden päätyttyä seuraa kohteen vastaanotto ja taloudellinen loppuselvitys. Näiden jälkeen työ jatkuu vielä koko takuuajan tarkastusten ja mahdollisten puutekorjausten merkeissä.

- Perinteiseen kokonaishintaiseen linjasaneerausprojektiin verrattuna tavoitehintainen projektinjohtotai kokonaisvastuu-urakka säästää taloyhtiön aikaa ja rahaa, kiteyttää Linninen.

- Meille tämä merkitsee pidempää ja perusteellisempaa hankesuunnitteluvaihetta, mutta samalla siinä saatutetaan säästöjä rakennusvaiheen ohella käyttämällä suunnittelussa apuna urakoitsijan hyväksi havaitsemissa ratkaisuissa.

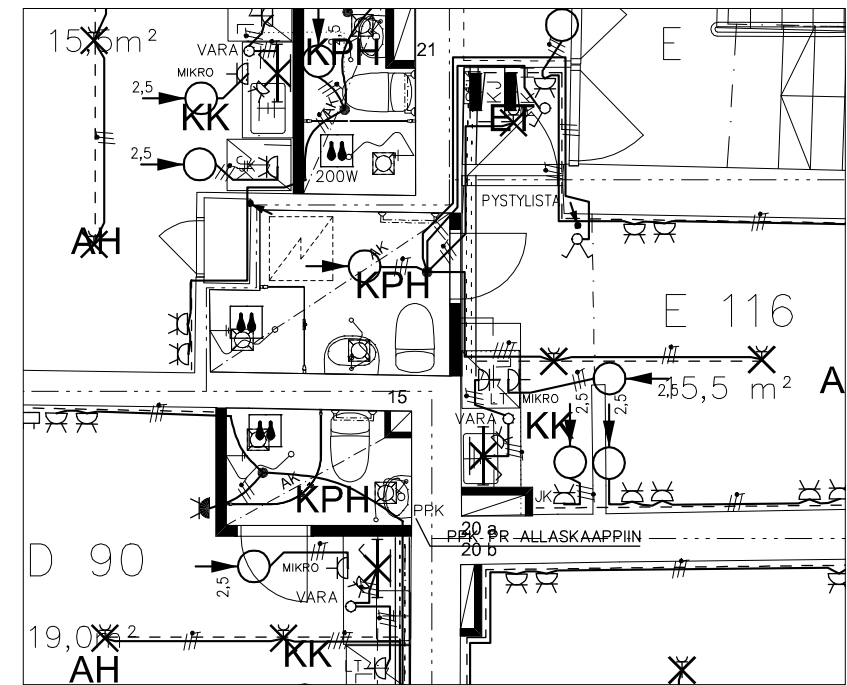
Osaajista pulaa

Suomalaisen saneerausrakentamisen Linninen ja Mänty näkevät työntäyteisenä, jopa eräänlaisena aikapommina.

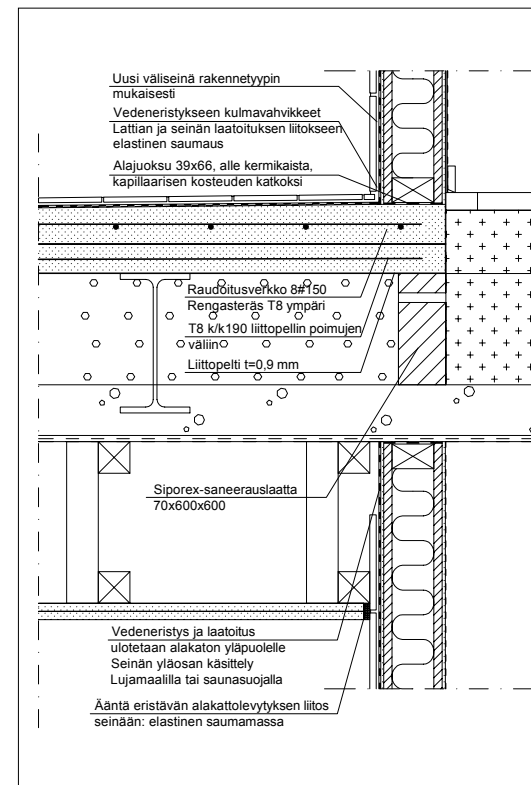
- Monet lähiöt vaativat lähitulevaisuudessa suuria saneerauksia, Linninen toteaa.

- Jatkuvasti lisääntyvät ja kiristyvät määräykset yhdessä yhä pahenevan työvoimapulan kanssa pitävät meidät kiireisenä.

Linnisen mukaan rakennuslalla on tällä hetkel-



Saneerausprojektin johto vaatii rakennusalan rautaista osaamista jo piirustusten lukemisesta lähtien. Tästäkin syystä työhän on syytä palkata ammattilainen jo alkukartoitusvaiheessa.



lä pulaa osaavista tekijöistä lähes kaikilla tasoilla ja tehtävissä. Varsinkin ammattitaitoisia työnjohtajia ja suunnittelijoita kaivataan pikaisesti lisää.

Männyn mukaan taloyhtiöiden on syytä kiinnittää huomiota erityisesti työn valvojiin.

- Valvojen korvausvastuu on loppujen lopuksi aika pieni.

Niin sanottu sopimussumma kattaa harvoin virheestä aiheutuvasta vahingosta syntyviä kuluja, joten kannattaa ennemmin panostaa työnsä osaavan ja hoitavan valvojan palkkaamiseen, jolloin virheet havaitaan ja korjataan ajoissa.

Toimitusjohtaja näkee kaikesta huolimatta alan ja ydinosaamiseen keskittyvän yrityksensä tulevaisuuden valoisana-

- Siinä mielessä tilanne on meille positiivinen, ettei meidän ole tarvinnut panostaa mainontaan juuri ollenkaan. Tyytyväisten taloyhtiöiden ruokkima puskaradio on hoitanut sen puolen hyvin ja kertoo meidän onnistuneen hyvin omalla sektorillamme.

www.misorrakenne.fi



Arkisen neuvontatyön havaintoja

MENETTELYVIRHEIDEN
KORJAAMINEN ON
PALJON VAIKEAMPAA
KUIN NIIDEN
EHKÄISY.

Arkisessa neuvontatyössä kohtaamme hyvin erilaisia kysymyksiä ja tilanteita. Osaava taloyhtiön hallitus ja asioihin kunnolla perehtyminen, ovat taloyhtiön kannalta todella tärkeitä asioita. Suurimmassa osassa taloyhtiöitä asiat ovat hyvin, taloyhtiö on hyvin hoidettu ja asiat ovat järjestyksessä. Tällaisia taloyhtiöitä yhdistää suunnitelmallisuus, joka säästää monelta murheelta. Näissä taloyhtiöissä kunnossapitotarpeiden selvittelyyn on panostettu ja tilanteet ennakoitu. Tarvittaviin remonteihin on ryhdytty ajoissa ja asiantuntevien toimijoiden kanssa.

Usein kiire on virhe numero yksi, josta koko ongelmavyöhyke saa alkunsa. Kun korjausurakkaan on lähdetty liian myöhään, myös suunnittelussa ja toteutuksessa tulee liian kiire. Kiire tulee joka tavalla kalliiksi ja voi pahimmillaan kostautua vielä monta kertaa remontin jälkeenkin.

Seuraamme liitossa hieman huolestuneina uudisrakentamisen tiimoilta käytävää keskustelua rakentamisen laadusta. Tämä näkyy myös neuvontapuhelimessamme yhteydenottoina. Onkin hyvä muistaa uudiskohteiden ollessa kyseessä, että laatuvirheistä reklamointi kannattaa tehdä heti eikä odottaa 10-vuotistarkastukseen saakka.

Vanha sanonta ”ei kysyvä tieltä eksy”, pitää edelleen paikkansa. Kaikissa taloyhtiöön liittyvissä isommissa ja pienemmissä hankkeissa kannattaa aina kääntyä Kiinteistöliitto Uusimaan puoleen. Kysyä voi vaikka ihan varmuuden vuoksi ja puhelinneuvonta on jäsenillemme aina maksutonta. Tarjoamme puolueetonta tietoa ja neuvontaa tekniikasta sekä juridiikasta. Menettelyvirheiden korjaaminen on paljon vaikeampaa kuin niiden ehkäisy.

Joskus on myös niin, että naulat eivät vain osu ämpäriin. Siinäkin tapauksessa parasta on todeta tilanne ja edetä sen jälkeen järkevästi. Puhelinneuvonnastamme saa ohjeita ja opastusta myös vikaan menneiden hankkeiden kohdalla. Asiantuntijoita kannattaa käyttää aina tarpeen tullen ja hyvissä ajoin. ●



talokeskus

Est. 1923

Huolenpitoa kiinteistön
koko elinkaarelle

01 **SUUNNITTELU**

02 **RAKENNUTTAMINEN
& VALVONTA**

03 **KUNNOSSAPITO**

**ALAMME VANHIN
- VUODESTA 1923:**

Tuhansien projektien
kokemuksella olemme
oikea kumppani, kun
korjaat vanhaa tai
rakennat uutta.



www.talokeskus.fi



Pilaster



Kiinteistöjen modernisointijärjestelmä
Pilaster
siirtää putkiremontin
talon ulkopuolelle