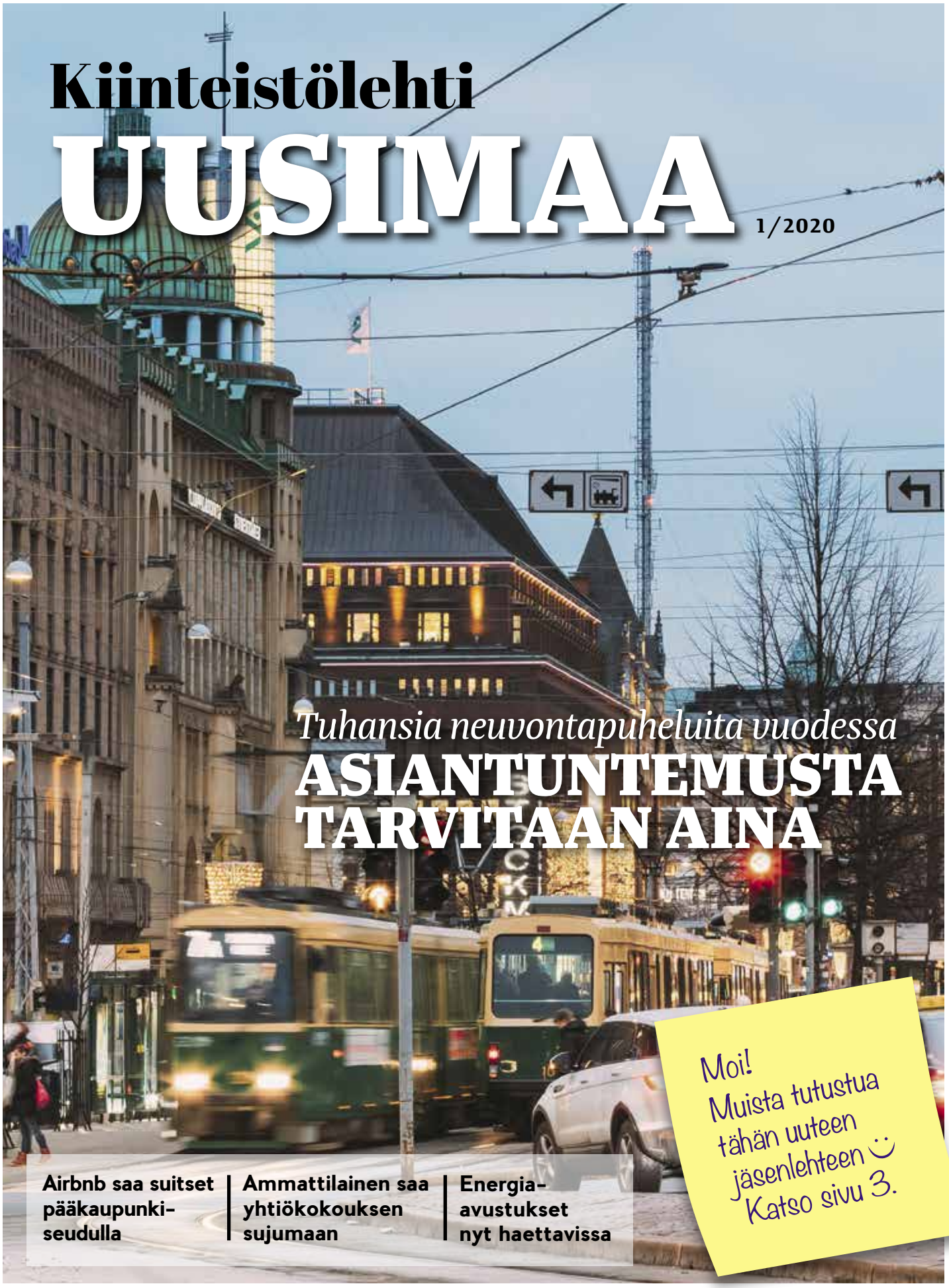
Kiinteistölehti
UUSIMAA
1/2020



Tuhansia neuvontapuheluita vuodessa

ASIANTUNTEMUSTA TARVITAAN AINA

Airbnb saa suitset pääkaupunki-seudulla

Ammattilainen saa yhtiökokouksen sujumaan

Energia-avustukset nyt haettavissa

Moi!
Muista tutustua tähän uuteen jäsenlehteen ☺
Katso sivu 3.

KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Palveluksessanne Kiinteistöliitto Uusimaa

Autamme jäsenyhtiöitä taloyhtiöön liittyvissä juridiikan ja tekniikan kysymyksissä. Neuvomme ja koulutamme hallituksia sekä isännöitsijöitä. Tarjoamme apua myös erilaisiin riitatilanteisiin ja kokouksiin.

Epäselvissä tilanteissa kannattaa aina kysyä ennen päätöksentekoa. Lähes kaikkiin arjen haasteisiin on joku toinen jäsenemme jo aiemmin törmännyt. Siksi saat meiltä laki- ja tekniikkavastausten lisäksi myös hyväksi todettua kokemustietoa.

KUVA: Erkka Malkavaara

Puhelinneuvonta jäsenille:

09 1667 6333

Tutustu jäsenpalveluihin www.ukl.fi

Pääkirjoitus

Uusi jäsenlehti – ole hyvä!

Hyvä lukija. Luet tätä lehteä, koska edustat Kiinteistöliitto Uusimaan jäsentä tai kenties tulevaa sellaista. Olen yhdistyksemme puolesta iloinen voidessamme tarjota neljä kertaa vuodessa paikallisempaa näkökulmaa ja tietoa taloyhtiöiden avuksi.

Toimistomme palvelee yli 11 000 jäsenyhtiötä innolla ja ammattitaidolla. Tukenamme on myös valtakunnallisen Suomen Kiinteistöliiton resurssit ja osaaminen. Yhteisenä päämääränä meillä on auttaa jäsenyhtiöidemme hallituksia ja isännöitsijöitä pitkäjänteiseen ja suunnitelmalliseen huolenpitoon taloyhtiöstä. Haasteita tehtävissä kyllä riittää. Uudemmissa kiinteistöissä takuu- ja muita virhekorjauksia, vanhemmissa peruskorjauksia linjasaneerauksista julkisivu- ja energiaremontteihin.

Pitkäjänteisyys tarkoittaa sitä, että vältetään lyhytnäköisiä ratkaisuja. Jos lyhytaikainen säästäminen käy pitkällä aikavälillä kalliiksi, säästämiseen ei pidä ryhtyä. Tai jos jokin investointi juuri nyt tuntuu kalliilta, arvioidaan sen merkitys pitkässä juoksussa ja edetään päätökseen, jos investoinnille on hyvät perusteet pidemmässä tarkastelussa. Näitä periaatekeskusteluja käydään usein yhtiökokouksissa, joiden aika taas lähestyy. Yhtiökokouksen valmisteluun ja kokouksen sujuvaan läpivientiin löydät tästä lehdestä hyviä vinkkejä. Samoin erilaisten korjausavustusten hyödyntämisestä. Avustuksia on saatavissa vaikkapa energiaremontteihin, jälkiasennushisseihin ja sähköautojen latauspisteisiin.

Kunnossapito ei ole nollasummapeliä. Tarpeellisen korjauksen siirtäminen voi vuosien kuluessa tulla maksamaan huomattavasti enemmän kuin korjaaminen heti, koska väliaikana mahdolliset vauriot lisääntyvät ja usein paikkokorjauksiin kuluu paljon rahaa. Silti perusongelma pysyy ja pahenee. Korjaustarve voi kasvaa ja usein myös korjaaminen hankaloitua. Odotellessa rahaa kuluu kuitenkin pakollisiin ja kiireen vuoksi kalliisiin, mutta lyhytaikaiseksi jääviin hätäkorjauksiin. Esimerkkejä näistä riskeistä voi hakea vaikkapa putkisto- ja kattokorjausten siirtämisestä.

KUVA: Rousi Visions

Taloyhtiö on osakkaiden omistama. Osakkaat ja hallitukset vaihtuvat yhtiön elinkaaren aikana. Sen vuoksi olisi hyvä kirkastaa kullekin yhtiölle sen pysyvät tavoitteet. Suosittelen listalle ainakin ennakoitavuutta ja oikeaan aikaan tehtyjä välttämättömiä huolto- ja korjaustoimia. Käytännössä tämä tarkoitta yhtiön johdon eli isännöitsijän ja hallituksen kartalla pysymistä. Tässä apuna ovat hyvin tehdyt PTS, kunnossapitotarveselvitys ja niihin liittyvän talouden suunnittelu. Hyvä tavoite on tuleviin korjauksiin varautuminen myös taloudellisesti.

Antoisia lukuhetkiä uuden lehtemme parissa. Muista antaa meille myös palautetta osoitteessa ukl.fi.

Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa

Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.

Painopaikka: punamusta

Aikakauslehtien Liiton Jäsen
Kannen kuva: Bigstock

4041-0619
Painotuote

Julkaisijat Kiinteistöliitto Uusimaa
Kustantaja Kiinteistöalan Kustannus Oy
Päätoimittaja Mika Heikkilä
Toimituspäällikkö Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi
Taitto Graafinen palvelu Lippo
Ilmoitusmyynti Janne Murtomaa / Media Bookers, 050 377 0333, janne.murtomaa@mediabookers.fi
Ilmoitusaineistot kiinteistolehti@kiinteistolehti.fi
Osoitteenmuutokset uusimaa@ukl.fi

Osoitelähde Suomen Kiinteistölehden tilaajarekisteri.
Tietosuojaseloste: www.kiinkust.fi/tietosuojaseloste.

Kiinteistölehti
UUSIMAA
SISÄLLYSLUETTELO 1/2020

PÄÄKIRJOITUS
3 Pitkäaikaista päätöksentekoa

AJASSA
4 Ajankohtaista alueelta

ARTIKKELIT
10 Taloyhtiölainat kuriin

12 Ammattimaisen puheenjohtajan vinkit yhtiökokoukseen

14 Asiantuntija-apua tarvitaan aina

20 Airbnb-vuokraus tarkempaan valvontaan

23 NEUVONNASTA KYSYTTYÄ

24 LAKI JA OIKEUS
Vastikerästeihin on kaksi keinoa

26 KOLUMNI
Arto Kemppainen: Älyä talonpitoon

28 TEKNIIKKA
Energia-avustukset haettavissa

30 YHDISTYS TIEDOTTAA

Ajassa

Lue lisää: **kiinteistolehti.fi**

KUVA: Lars Andersen

Kotitalousvähennys kannustaa edelleen kodin parannuksiin

Kotitalousvähennyksen määrä ja korvausaste laskee, mutta kannustaa edelleen kodin kunnostukseen. Esimerkiksi sähköasennustyön kustannuksista voi vähentää verotuksessa 2 250 euroa vuodessa henkilöä kohden. Kun ostaa työn yritykseltä, on mahdollista vähentää 40 prosenttia arvonlisäverollisesta työn osuudesta. Jos palkkaa itse työntekijän, voi vähentää 15 prosenttia maksetusta palkasta sekä palkkaan liittyvät työnantajan sivukulut.

Puolisot voivat vähentää kotitalousvähennyksenä verotuksessa vuosittain yhteensä 4 500 euroa. Kun huomioidaan 100 euron omavastuuosuudet, he saavat yritykseltä ostetusta 11 750 euron työstä maksimivähennyksen.

Esimerkiksi ajanmukaisella sähköistyksellä voi parantaa asunnon energiatehokkuutta. Tärkeintä on, että sähkön käyttö on turvallista. Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto STUL ry. muistuttaa, että ammattitaitoinen, urakointioikeudet omaava sähköasentaja onkin syytä kutsua paikalle heti, jos esimerkiksi jokin pistorasia tai valokytkin on rikkoutunut tai tummunut, tuottaa koskiessa sähköiskun tai vaikkapa jos valot eivät pala tasaisesti vaan värisevät ja välkkyvät. Samoin on syytä teettää sähköistyksen kuntokartoitus, jos epäilee, että sähköasennuksissa on edellisen asukkaan itsetehtyjä viritelmiä.

Yli-ikäisten putkien vahinkoja ei välttämättä korvata

Sata putkivahinkoa päivässä

KUVA: Geberit

Taloyhtiön kiinteistövakuutus kannattaa neuvotella uusiksi putkiremontin jälkeen.

Putkiremontti koskettaa lähivuosina yli miljoonaa suomalaista. Viemäriputkien käyttöikä on noin 40-50 vuotta, mutta se riippuu putkien materiaalista, putkityön laadusta ja veden ominaisuuksista. Nyt remontoidaan eniten vuosina 1970-1980 rakennettuja taloja.

Vesivahinko on yleisin vahinkotyyppi suomalaisissa taloyhtiöissä. Useimmiten vesivahinko johtuu putkivuodosta.

- Tukokset ja vuodot ovat selkeitä merkkejä siitä, että on aika selvittää putkiremontin tarve, muistuttaa Geberitin myynti-insinööri **Carl-Johan Sandblom.**

- Putkien rikkoutumisesta johtuvat vahingot voi estää teettämällä putkiremontin ajoissa. Moni vakuutusyhtiö myöntää taloyhtiön kiinteistövakuutukseen tuntuvan alennuksen, jos vanhat putket uusitaan ajoissa, Sandblom vinkkaa.

- Monelle tulee yllätyksenä, että vakuutus ei välttämättä korvaa vahingon korjausta kuin osittain, sillä vesivahingon korvaukseen tehdään ikävähennyksiä putkiston iän perusteella. Jos käyttövesi- ja viemäriputkien tekninen käyttöikä on ylittynyt reilusti, vakuutusyhtiö voi jopa kieltäytyä korvauksista. Toisaalta kun vuotoriski pienenee, kiinteistövakuutuksen hintaan voi saada alennusta. Siksi putkiremonttia ei kannata lykätä liian pitkään, Sandblom varoittaa.

Osakkaan pinnoitteille aiheutuneita vahinkoja korvataan vain perustasoon saakka. -Jos asunnon parketti menee pilalle vuotaneen putken takia, kiinteistövakuutus korvaa tilalle muovimaton. Uusi parketti menee osakkaan laskuun tai omaan kotivakuutukseen.

Saniteettitekniikkaa ja -keramiikkaa valmistava Geberit-konserni työllistää Suomessa noin 200 henkilöä, joista suurin osa työskentelee Tammisaaren keramiikkatehtaalla.

Vain pientä säästöä lämmitys-kuluihin

Leuto talvi tuo säästöjä kiinteistöjen lämmityskuluihin. Kiinteistöliiton pääekonomistin **Jukka Keron** mukaan kymmenen prosenttia keskimääräistä lämpimämmät säät säästävät 60 neliön kerrostaloasunnon lämmityksessä noin 10 euroa kuukaudessa. 90 neliön asunnossa säästö on noin 14 euroa.

Energiateollisuus ry:n laskelmien mukaan säästöt olisivat hieman suurempia.

Kerrostaloasujat tai taloyhtiöt eivät Keron mukaan kuitenkaan ole hyötyneet viime vuosien lämpimistä talvista, koska kaukolämmön hinta on samaan aikaan noussut. Sään muutokset eivät myöskään vaikuta lämpimän käyttöveden käyttöön ja sen tuomiin kustannuksiin.

Noin neljäsosa kerrostaloyhtiöiden kuluista koostuu lämmityksestä.

KUVA: Pixabay

Leuto sää säästää lämmitys-kuluissa, vaikka kaukolämmön hinta nousee.

Matinkylä 22 sijaitsee metroaseman läheisyydessä.

Asokoteja Espoon Matinkylään

Asokodit rakennuttaa asumisoikeusasuntoja Matinkylän metroaseman läheisyyteen, puretun ostoskeskuksen paikalle. Matinkatu 22:een valmistuvaan kerrostaloon tulee 35 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 63 neliötä. Hankkeen pääurakoitsijana toimii Pohjola Rakennus Oy Suomi.

– Tällaisilla kohtuuhintaisilla ARA-asunnoilla on kova kysyntä pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella, toteaa Asokotien toimitusjohtaja **Jari Riskilä.**

Suomessa on jo lähes 50 000 asumisoikeusasuntoa. Asokodit omistaa niistä eniten, noin 16 500 asuntoa 31 paikkakunnalla. Pääosa Asokotien asuntokannasta sijaitsee pääkaupunkiseudulla.

Apua isännöinnin kilpailutukseen

Isännöinnin kilpailutukseen on tulossa apua. Ainakin kaksi yritystä auttaa jo Uudenmaan alueella taloyhtiötä sopivan isännöitsijän löytämisessä ja eri toimijoiden vertailussa.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiön hallitus ottaa ja erottaa isännöitsijän. Uuden hyvän isännöitsijän löytäminen voi olla hankalaa, varsinkin, jos aiheesta ei ole aiempaa kokemusta.

Eri tyyppisten tarjousten, sopimusmallien ja isännöintipalvelun hinnoittelujen vertaaminen on ei-ammattimaiselle ostajalle usein vaikeaa ellei mahdotonta. Tähän haasteeseen alan uudet toimijat vastaavat palvelulla, jonka perusidea on auttaa asiakasta löytämään juuri omiin tarpeisiin parhaiten sopiva isännöitsijä tai isännöintitoimisto. Yrityksillä on kuitenkin hieman erilaiset toiminta- ja hinnoittelumallit.

Lisätietoa löytyy verkkosivuilta www.sopimusmeklarit.fi ja www.isannointimeklari.fi

Työvoiman saatavuus kasvun esteenä Uudellamaalla

Työvoiman kysyntä näyttää silti säilyvän yrityksissä edelleen vahvana, vaikka Uudenmaan yritysten suhdannetilannearviot heikkenivät vuoden 2019 lopussa ja vuoden 2020 alussa, käy ilmi Elinkeinoelämän keskusliitto EK:n kyselystä, johon vastasi 326 uusmaalaista teollisuuden ja rakentamisen sekä palvelualan yritystä.

– Suhdanneodotukset ovat heikkenemässä, mutta odotettua vähemmän, arvioi johtaja **Markku Lahtinen** Helsingin seudun kauppakamarista.

Kysynnän heikkous ja ammattitaitoisen työvoiman puute ovat edelleen suurimpia kasvun kapeikkotekijöitä Uudellamaalla.

Uudenmaan yritysten suhdannenäkymät ovat hivenen koko maan keskiarvoa myönteisemmät.

Suhdannenäkymien saldoluku oli tammikuussa -3, kun saldoluku oli lokakuussa -16. Tammikuussa 12 % vastaajista arvioi suhdanteiden olevan hiipumassa, ennallaan tilanteen uskoi pysyvän 79 % ja 9 % odotti paranemista. Uudenmaan yritysten suhdannenäkymät ovat hivenen koko maan keskiarvoa myönteisemmät.

ESTERI KOMA

Uusi tapa hoitaa pesulamaksut

Helppo käyttää
Esteri Koman käyttö on yksinkertaista. Yhden koneen versiossa pelkkä lähimaksukortin vilautus lukijalle riittää.

Monipuolinen
Käyttäjä voi hoitaa maksamisen pankki- tai luotto-kortin lähimaksulla, sirulla tai magneettijuovalla. Lisäksi maksun voi tehdä puhelimella, sillä laite hyväksyy useita mobiilimaksujärjestelmiä.

Käy koneeseen kuin koneeseen
Koma on kytkettävissä kaiken merkkisiin ja ikäisiin pesukoneisiin, kuivausrumpuihin, mankeleihin jne.

Edullinen käyttää
Alhaisten käyttökulujen ansiosta rahastin sopii hyvin pienten maksujen keräämiseen.

Esteri Koma 4 -malliin voidaan yhdistää neljä eri laitetta.

VISA | mastercard | Nordea | pivo | Aktia WALLET | MobilePay | Pay | G Pay | pay | SAMSUNG pay

ESTERI®

Esteri Pesulakoneet Oy
Kaakelikaari 8, 01720 Vantaa
puhelin (09) 8494 222
esteri@esteri.com
www.esteri.com

Katso lisää **www.esteri.com** tai ota yhteyttä edustajaamme.

Uusimaa	Jyrki Haatainen, 040 566 6687	Pirkanmaa	Jan Lehtonen, (03) 233 3236
	Kim Karling, 040 501 1235	Keski-Suomi	Kari Tiihonen, 040 730 0077
	Harri Karling, 0400 447 828	Pohjanmaa	Arto Kuparinen, 0400 663 484
Kaakkois-Suomi	Petri Tulkki, 044 752 3575	Itä-Suomi	Risto Ollila, 0500 543 099
Lounais-Suomi	Jukka-Pekka Leppiaho, 0400 179 059	Pohjois-Suomi	Pekka Kurttila, 040 527 5871

Puolet vuokranantajista naisia

Suomen Vuokranantajien kyselyn mukaan 50 prosenttia vuokranantajista on naisia ja 50 prosenttia miehiä. Yksityiset vuokranantajat ovat tyypillisimmin palkansaajia tai eläkeläisiä ja pienvuokranantajia.

- Yksityinen vuokranantaja on keskituloinen palkansaaja tai eläkeläinen, jonka vuosittaiset ansiotulot ovat noin 50 000 euroa. Muuta sijoitusvarallisuutta vuokranantajilla on tyypillisimmin alle 10 000 euroa, kertoo Suomen Vuokranantajien yhteiskuntasuhdejohtaja **Tuomas Viljamaa.**

Yksityinen vuokranantaja omistaa tyypillisesti 1-2 asuntoa. Kyselyyn vastanneista vuokranantajista 40 prosenttia omistaa yhden vuokra-asunnon, 50 prosenttia 2-5 asuntoa ja vain 3 prosenttia vastaajista omistaa yli 10 vuokra-asuntoa.

Mielikuva kymmeniä asuntoja omistavista, hyvin varakkaista ja vuosikymmeniä toimintaa harjoittaneista vuokranantajista ei pidä paikkansa.

- Vuokranantajat eivät todella ole kroisoksia, vaan hyvin tavallisia keskituloisia palkansaajia tai eläkeläisiä, Viljamaa tiivistää.

Pääkaupunkiseutu kasvatti asuntojen hintakaulaa

Tilastokeskuksen uusien osakeasuntojen hintatilaston 2019 mukaan hinnat nousivat 1,9 prosenttia vuodesta 2018. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3 prosenttia, muualla Suomessa vajaan prosentin.

Vuoteen 2015 verrattuna uudiskohteiden hinnat nousivat koko maassa keskimäärin vähän yli 10 prosenttia. Espoossa hinnat nousivat eniten, 17 prosenttia. Helsingissä, Turussa ja Tampereella hinnat nousivat 10-15 prosenttia, Vantaalla ne pysyivät lähes ennallaan.

Tiedot perustuvat Tilastokeskuksen uusien osakeasuntojen hintatilastoon, joka on uudistettu. Se tuo esiin alueellisia eroja hintakehityksessä ja hintatasoissa aiempaa tarkemmalla tasolla. Tilastokeskus ei toistaiseksi julkaise vanhojen osakeasuntojen hintatietoja Verohallinnon tietojärjestelmämuutosten takia.

Ilmastonmuutos kurittaa rakennuskantaa

Ilmaston lämpeneminen ja talvien muuttuminen Suomessakin sateisemmiksi vaikuttaa suuresti siihen, miten rakennukset pysyvät kunnossa.

Nykymääräysten mukainen betonirakentaminen kestää muuttuvan ilmaston rasitukset, mutta nopean kaupungistumisen aikakaudella, 1960-, 1970- ja 1980-luvuilla valmistunut rakennuskanta joutuu koville ilmastonmuutoksen vaikutuksesta, käy ilmi tuoreesta väitöstutkimuksesta.

KUVA: Marjo Parkkinen

Suomen kerrostalokannasta yli puolet rakennettiin noina vuosikymmeninä.

Tampereen yliopiston Rakenteiden korjaamisen ja elinkaaritekniikan tutkimusryhmässä työskentelevän **Toni Pakkalan** väitös pureutuu mahdollisesti muuttuvien olosuhteiden vaikutukseen betoniraken-nuskannan vauriomekanismeihin ja vaurioitumisen nopeuteen.

- Jo nykyäänkin ankarimmin rasitetut rakennukset rannikolla joutuvat tulevaisuudessa entistä suuremman viistosaderasituksen piiskaamaksi ja sisämaassa puolestaan lähestytään rannikon nykyisiä olosuhteita. Sademäärät kasvavat ympäri vuoden, mutta merkittävintä kasvu on talvikausina, jolloin lämpenemisen vuoksi sade tulee yhä useammin vetenä tai räntänä lumen sijaan, Pakkala toteaa.

- Loppusyksystä ja talvella myös kuivuminen on hitaampaa, koska ulkoilman suhteellinen kosteus pysyy korkeana. Myös pilvisyys lisääntyy, jolloin auringonvalo ja sen lämmittävä vaikutus ovat muutenkin vähäisimmillään Suomen leveyspiirillä, Pakkala lisää.

Ajassa

Ehdota energiaremonttia

Helsingin kaupunki ehdottaa kerrostaloissa asuville kaupunkilaisille energiaremontin ottamista esille tulevissa taloyhtiöiden yhtiökokouksissa. Taloyhtiössä päätöksen energiaremonteista tekee taloyhtiön yhtiökokous. Jokaisella taloyhtiön osakkaalla (käytännössä asunnon omistajalla) on oikeus ehdottaa asioita käsiteltäväksi yhtiökokouksessa.

Rakennusten lämmitys aiheuttaa 56 prosenttia Helsingin suorista ilmastopäästöistä. Kaukolämpöä tuotetaan Helsingissä valtaosin fossiilisilla polttoaineilla, mutta energiayhtiö Helen ponnistelee päästäkseen eroon kivihiilestä.

Aiheesta lisää: Helsinginilmastoteot.fi

Osakeluettelon sähköinen siirtopalvelu avataan huhtikuussa

Maanmittauslaitoksen osakeluettelon siirtoon tarkoitettu sähköinen palvelu avataan huhtikuussa 2020. Osakeluettelon siirtopalvelun avaamista päätettiin siirtää huhtikuuhun tietosuojaan liittyvien yksityiskohtien varmistamiseksi.

Maanmittauslaitos suosittelee, että vain pienet taloyhtiöt ja ne, joilla ei ole käytössä isännöintijärjestelmää, tekevät osakeluettelon siirron ensin. Loppuvuodesta 2020 pitäisi rajapinnat isännöintijärjestelmiä varten olla käytössä, jolloin siirrot myös suuremmilta taloyhtiöiltä kannattaa vasta tehdä.

Aiheesta lisää: Osakehuoneistorekisteri.fi

Isännöinnin kilpailutus

ISÄNNÖINTIMEKLARI

KILPAILUTAMME ISÄNNÖINNIN TALOYHTIÖIDEN PUOLESTA

Peruspalvelusta -20 % alennus Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenille!

www.isannointimeklari.fi

asiakaspalvelu@isannointimeklari.fi 0400 771010

Moni katto päältä kaunis,

tämä on myös paloturvallinen

Vääksyssä sijaitsevan As. Oy Markkinalehdon hallituksen jäsen **Veikko Marttila** on rakennussuunnittelijan uransa aikana piirtänyt toistasataa kiinteistöä. Kun taloyhtiön kattoremontti tuli ajankohtaiseksi, oli itsestään selvää, että ullakon puutteellinen paloturvallisuus päivitetään samalla ajan tasalle. Uusi katto on nyt komea katsella, mutta tärkeämpää on, että sen suojissa on turvallista olla. Ullakon palo-osastointi toteutettiin Vesivekin EI 30 -palokatkoseinällä, joka on markkinoiden luotettavin palokatko.

"Remontti ja palo-osastointi meni niin loistavasti kuin olla ja voi. Kattoremonttia suunnittelevalle naapurillekin vinkkasin, että anna Vesivekin poikien tehdä, niin ei ole mitään huolta", toteaa Veikko.

VESIVEK

Meidän katon alla on hyvä olla.

Kattoluuri: 019 211 3800 / vesivek.fi

TALOYHTIÖ-LAINOILLE TULOSSA KATTO

Taloyhtiölainat kasvattavat edelleen kotitalouksien velkaantumista yhdessä kulutusluottojen kanssa, ja kotitalouksien velasta yhä suurempi osa taloyhtiölainoja. Valtiovarainministeriön asettama työryhmä kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi ehdottaa, että jatkossa yhtiölainaosuus ei saisi olla yli 60 prosenttia asunnon velattomasta hinnasta.

Lisäksi työryhmä ehdottaa taloyhtiölainalle lyhennysvapaakieltoa ensimmäisen viiden vuoden ajaksi rakennuksen valmistumisesta. Tämä siksi, että perheille selviäisi selkeämmin, mikä uuden asunnon oikea kulu heille on, kertoo Suomen Pankin johtokunnan varapuheenjohtaja **Marja Nykänen.**

Nykyisin kotitalouksien velka taloyhtiöiden kautta jää helposti läpinäkymättömäksi.

Suomen Pankki ei myöskään kannata ruotsalaistyyppisiä lähes ikuisia asuntolainoja, vaan valtiovarainministeriön ylijohtajan **Leena Mörttisen** johdolla toiminut työryhmä ehdottaa asuntolainojen enimmäismaksuajaksi 25 vuotta luoton myöntämishetkestä.

Rakennusyhtiöt ovat suhtautuneet nihkeästi asunto- ja taloyhtiölainojen suitsimiseen. Lainoja on puolusteltu muun muassa jatkuvan asuntopulan helpottamisella etenkin pääkaupunkiseudulla.

Finanssiala sallisi taloyhtiölainoille yhden vuoden lyhennysvapaan.

Asuntoluotonantoa koskevia ehdotuksia pankit kritisoivat sillä perusteella, että asuntoluotot eivät ole ennenkään Suomessa aiheuttaneet merkittäviä luottotappioita. Suomen Pankin Marja Nykäsen mukaan etenkin asuntoluottojen yhteys kotitalouksien korkeaan velkaantumiseen ja koko kansantalouden vakauteen on kuitenkin selvä.

– Suomessa asuntolainojen hoitokulujen kasvaessa, esimerkiksi korkojen noustessa, perheet kuitenkin haluavat viimeiseen asti pitää kiinni omasta kodistaan ja hoitavat asuntolainan. Se, missä he voivat tiukan paikan tullen joustaa, on erilainen kulutus.

Se vähentää kuluttajille palveluita ja tuotteita myyvien yritysten tuloja ja heikentää niiden kassavirtaa ja esimerkiksi vuokranmaksukykyä, ja ajaa niin ne kuin kiinteistöyhtiöt vaikeuksiin – ja lopulta pankit ja koko kansantalouden.

Valtiovarainministeriö valmistelee työryhmän perustelemaa ehdotusta hallituksen esitykseksi vuoden 2020 aikana. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen
KUVA: Suomen Pankki/Karoliina Vuorenmäki

Kotitalouksien velkaantuneisuus jää etenkin taloyhtiöiden kautta helposti läpinäkymättömäksi sanoo Suomen Pankin varapuheenjohtaja Marja Nykänen.

Lämmityksen tasapainotusta uusin keinoin

Epätasainen lämmitys on yleinen ongelma kerrostaloissa ja yksinkertaiset keinot lämmitysjärjestelmien modernisoimiseksi ovat tähän asti puuttuneet.

Motivan arvion mukaan jopa kolmessa neljästä kerrostalosta lämmitysjärjestelmä on mennyt epätasapainoon. Liian kuuma tai kylmä sisälämpötila vaikuttaa merkittävästi asumismukavuuteen ja kuluttaa turhaan energiaa. Lämmityksen tasapainottaminen säästää Motivan arvion mukaan lämmitysenergiaa jopa 10-15 prosenttia.

Lämmityksen tasapainottaminen perinteisin keinoin on kuitenkin melko monimutkainen urakka. Taloyhtiöt ovat kyllä kiinnostuneita lämmityksen ongelmiin vaikuttamisesta ja energiatehokkuuden parantamisesta, mutta yksinkertaiset keinot lämmitysjärjestelmien modernisoimiseksi ovat tähän asti puuttuneet.

Älylämmityspalvelu ylläpitää tasapainotusta

Modernimpi ja helpompi tapa tasapainottaa kerrostalon lämmitystä on asentaa taloyhtiöön älylämmityspalvelu Wattinen. Olemassa oleviin lämmitysjärjestelmiin asennettava älykäs palvelu tasapainottaa lämpöenergian jakamista tarkasti jokaiseen asuntoon ja huoneeseen reaaliaikaisesti, ei vain kertatoimenpiteenä. Se myös säätää lämmitystä asukkaiden asumistottumusten mukaan ja poistaa automaattisesti turhaa energiankulutusta ja sitä kautta ilmastopäästöjä.

Asukkaat säätävät omat lämpötilansa

Asukkaat säätävät huoneistonsa lämmityksen haluamakseen, taloyhtiön sallimissa rajoissa. Wattisen avulla he voivat automaattisesti ajastaa lämmitystä pienemmälle niinä aikoina, kun he ovat töissä tai koulussa. Energiaa säästyy silloin mukavuudesta tinkimättä. Myös yölämpötilan voi säätää matalammaksi, mikä usein parantaa unen laatua. Säätöjen ajastukset onnistuvat kätevimmin Wattisen älypuhelinsovelluksella. Säätö onnistuu myös suoraan termostaatista, joka näyttää valitun lämpötilan selkeästi Celsius-asteina.

Nopea käyttöönotto

Wattisen mukavuushyödyt ja energiansäästöt saa käyttöön nopeasti. Taloyhtiön ei tarvitse varautua isoihin investointeihin, sillä Wattinen asennetaan olemassa olevaan lämmitysjärjestelmään. Asunnoissa riittää älytermostaattien vaihto.

Wattinen
DNA:lta

Wattinen on DNA Oyj:n tarjoama palvelu kerrostalon energiatehokkaaseen ja asukaslähtöiseen lämmityksen hallintaan. Taloyhtiö saa täyden palvelun paketin asennuksesta ylläpitoon ja raportointiin. Wattisen saa helposti yhdessä päivässä asennettuna, ilman putkimiestä ja myös kesken lämmityskauden.

Tilaa ilmainen esittely:
myynti@wattinen.fi **wattinen.fi** **p. 044 044 8100**

Puolueeton puheenjohtaja

PITÄÄ TALOYHTIÖ-KOKOUKSEN ASIASSA

Ulkopuolinen puheenjohtaja sujuvoittaa yhtiökokouksen etenemistä. Ihmisillä on yleensä iltaisin muutakin tekemistä, kuin istua kevätiltana jossain koululuokassa laskemassa äänestyslippuja, kertoo sadoissa yhtiökokouksissa puhetta johtanut lakimies Simo Vihemäki.

Kun Kiinteistöliitto Uusimaalta pyydetään apua yhtiökokouksen vetämiseen, kyse ei ole läheskään aina siitä, että taloyhtiössä olisi riitoja.

– Isoissa useamman kymmenen huoneiston taloyhtiöissä alkaa olla perinteenä ottaa ulkopuolinen maksullinen puheenjohtaja johtamaan kokousta. Se ei tee isoa lovea ison taloyhtiön budjettiin, mutta ammattilaisen mukanaolo varmistaa, että päätökset tehdään laillisessa järjestyksessä, kiinteistöasioihin erikoistunut lakimies Simo Vihemäki sanoo.

– Samoin kun tehdään isompia päätöksiä esimerkiksi remonteista, on hyvä varmistaa, että kokouksen

Kiinteistöasioihin erikoistunut lakimies Simo Vihemäki korostaa, että puheenjohtajan tehtävä on johtaa asuntoosakeyhtiön yhtiökokousta muodollisesti ja asianmukaisesti oikein, ei ottaa kantaa esityksiin.

päätösvaltaisuudesta ei tule jälkipuheita.

Vihemäki on työskennellyt Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa 19 vuotta, joten hänelle on kertynyt puheenjohtajakokemusta yli sadasta yhtiökokouksesta. Tällekin keväälle on buukattu jo useampi kokous, vaikka hän pyrkiikin jo jättämään iltatyöt lasten takia nuoremmille juristeille.

Kokoukseen kun ei mene pelkästään ilta-aikaa taloyhtiön valitsemissa tiloissa, vaan niihin on myös etukäteen valmistauduttava tutustumalla yhtiöjärjestykseen, kokouskutsuun, esityslistaan ja jossain määrin myös tilinpäätösasiakirjoihin.

– Jos taloyhtiössä on jotain riitaa, niin silloin palaveerataan hallituksen kanssa etukäteen ja mietitään valmistautumista ja vaihtoehtoja, Vihemäki kertoo.

Hän korostaa, että puheenjohtajan tehtävä on vain johtaa kokousta muodollisesti ja asianmukaisesti oikein.

– Varsinkaan ulkopuolisella puheenjohtajalla ei saa olla mitään omaa agendaa tai kantaa, miten joku asia pitäisi päättää, esimerkiksi että tehdäänkö joku julkisivusaneeraus vai ei, Vihemäki korostaa.

Puheenjohtajan tehtävä on pitää protokolla kasassa, antaa ihmisten keskustella asioista. Jos keskustelu alkaa junnaamaan, on puheenjohtajan pyrittävä päättämään keskustelu ja todeta ääneen keskustelussa syntyneet mahdolliset esitykset – ja erottaa ne mielipiteen ja mielenilmauksista.

– Keskusteluhan voi olla hyvinkin värikästä, jolloin puheenjohtajan tulee esimerkiksi kysyä, oliko tämä kommentti vai onko tästä tarkoitus tehdä vastaehdotus hallituksen ehdotukselle.

Yhtiökokouksessa päätettävänä olevien asioiden taakse täytyy yleensä vaaleja lukuun ottamatta saada yli puolet edustettuna olevista äänistä. Puheenjohtajan tehtävä on peluuttaa kannatetut esitykset vastakkain.

– Haasteena on juuri poimia mielipiteistä ne, jotka on todellakin tarkoitettu varsinaisiksi esityksiksi.

Jokaisella on oikeus mielipiteeseen

Yhtiökokouksen tunnelma on lähinnä osanottajista kiinni, mutta puheenjohtajallakin on sen luomisessa oma osansa.

– Lainsäädännön tasolla ei tunnelmaan oteta kantaa, mutta onhan siellä aina mukavampi olla, jos ilmapiiri on lupsakka. Juristikin on ihminen, Vihemäki toteaa ja kertoo koettavansa joskus keventää tunnelmaa vaikka puujalkavitsillä.

– Takapulpetin möykkää voi rauhoittaa esimerkiksi toteamalla, että ei olla nyt Italian parlamentissa, jos ei muuta irtoa!

Riitaisissa kokouksissa ulkopuolisen puheenjohtajan taakkaa helpottaa se, ettei hänellä ole tarvetta puoltaa mitään päätöstä tai näkökulmaa, kunhan pitää kiinni prosessin lainmukaisuudesta.

– Me emme ole runnomassa kenenkään kantaa kokouksessa läpi. Jos puhetta johtaa taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja, niin sellainen mielikuva voi helposti jäädä niille, jotka ovat eri mieltä päätöksistä.

Kaikilla osakkailla on oikeus mielipiteeseen ja sen esittämiseen, kunhan se liittyy kokouksessa käsiteltävänä olevaan asiaan, kertoo sen ajallaan eikä keskeytä muita.

Vihemäki kertoo joutuneensa vain harvoin tilanteeseen, jossa joku kuumana käynyt osakas on pitänyt poistaa paikalta, mutta sitäkin on tapahtunut.

– Yleensä selvitään ilman vahtimestarin paikalle kutsumista. Myötäeläminen auttaa jo etukäteen hankalaksi tiedetyn henkilön pitämistä rauhallisena. Osoitetaan, että ymmärretään toisen kanta ja se, että hänellä on oikeus olla sitä mieltä.

– Vähän niin kuin amerikkalaisissa poliisisarjoissa kerrotaan toiselle hänen lakisääteiset oikeutensa. Hänelle voidaan tarjota mahdollisuutta kirjauttaa pöytäkirjaan eriävä mielipiteensä.

Eriävä mielipide jättää osakkaalle moiteoikeuden, mutta se johtaa äärimmäisen harvoin siihen, että tämä alkaisi jälkikäteen juristin kanssa moittimaan kokouksen päätöksentekoa. Esimerkiksi että pitääkö hänen osallistua jonkun remontin maksamiseen, josta hän ei koe hyötyvänsä mitään. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen **KUVA:** Erkka Malkavaara

Käytännön vinkit yhtiökokouksen johtamiseen

1. Anna jokaiselle oikeus sanoa mielipiteensä asiasta.
2. Erottele mielipiteet toimenpide-ehdotuksista.
3. Vältä aikaa vieviä äänestyksiä.
4. Käytä koeäänestyksiä.
5. Ehdota eriävän mielipiteen kirjaamista pöytäkirjaan.

Taloyhtiön hallinnointiin liittyy yllättävän paljon kysymyksiä, jotka eivät ole ihan yksinkertaisia. Siksi alan ammattilaisetkin kaipaavat usein vähintäänkin varmistusta omalle mielipiteelleen, Mika Heikkilä sanoo.

Kiinteistöliitto Uusimaa panostaa

PUOLUEETTOMAAN JA ASIANTUNTEVAAN PALVELUUN

Yhdistys on nyt 86-vuotias, mutta kasvaa vahvasti vanhetessaan. Jo yli puolet esimerkiksi pääkaupunkiseudun niin sanotun HSY-alueen taloyhtiöistä on jäseniämme. Vuosittain joukkoomme liittyy nelisen sataa taloyhtiötä lisää, ja poistuma on minimaalista. Toimistomme palvelee pian 12 000 jäsenyhtiötä alueella Hangosta Porvooseen ja Helsingistä Mäntsälään. Historia ja jäsenkehitys kertovat, että toiminnalle on kysyntää, mutta miksi?

Suurin yksittäinen jäsenyyden syy on tarve asiantuntija-avulle. Taloyhtiön hallinnointiin liittyy yllättävän paljon lainsäädännön, tekniikan ja talouden kysymyksiä, jotka eivät ole ihan yksinkertaisia. Siksi alan ammattilaisetkin kaipaavat usein vähintäänkin varmistusta omalle mielipiteelleen. Vuosittaisista kontakteista noin 40 % tuleekin ammatti-isännöitsijöiltä.

Asiantuntijan tavoittaa puhelimitse

Puhelinneuvonta on volyymiltaan suurin palvelumme. Asiantuntijamme päivystävät lähes jokaisena arkipäivänä ympäri vuoden.

Suuri, noin 4 000 osallistujan joukko, osallistuu myös järjestämiimme koulutuksiin.

Lisäksi Taloyhtiötapahtuma kerää vuosittain noin 2 500 osallistujaa, joista valtaosa edustaa jäseniämme. Yhteistä näille palveluille on se, että pyrimme antamaan mahdollisimman konkreet-

tista, kokemukseen perustuvaa ja suoraan arkeen sovellettavaa tietoa.

Puolueetonta asiantuntemusta ja edunvalvontaa

Riippumattomuus ja puolueettomuus ovat meille tärkeitä arvoja. Yhdistyksellämme ei ole sidonnaisuuksia rakennuttajiin, tavarantoimittajiin tai palveluntuottajiin. Asiantuntijamme lähestyvät jokaista kysymystä puhtaasti jäsenen tarpeiden ja etujen näkökulmasta. Joskus vastaus ei miellytä kysyjää, mutta sille emme voi mitään.

Jäsenkyselyissä olemme toistuvasti saaneet erittäin korkeita tyytyväisyyslukuja. Uskon näin olevan sekä hyvän palveluasenteen että ennen kaikkea luotettavan ja puolueettoman toiminnan takia.

Yhdessä muiden Kiinteistöliitto-yhteisön jäsenten kanssa tuotamme myös puolueetonta tietoa kiinteistöjen hallinnoinnin hintakehityksestä, korjauskustannuksista ja monista muista edunvalvontaa tukevista aiheista. Lainsäädännön muutoksissa tuomme vahvasti jäsenkuntamme äänen myös lainsäädäntövalmisteluun.

Hinta-laatusuhde kohdallaan

Keskimääräinen jäsenmaksu on noin 200 € vuodessa. Maksu tulee käytännössä kuitattua yhden koulutusillan, neuvontapuhelun tai lehdestämme luetun vinkin kautta. Myös maksulliset toimeksiannot on hinnoiteltu selvästi alle kaupallisten toimijoiden hinnoittelun sekä juridiikan, että teknisen puolen työssä. Tällä pyrimme mahdollisimman hyvään kokonaispalveluun jäsenillemme. Samalla kuitenkin ne, jotka käyttävät enemmän asiantuntijoidemme aikaa, palkkioiden kautta myös kattavat enemmän kustannuksia muiden jäsenten puolesta.

Oman toimistomme asiantuntijat erottuvat monista muista asiantuntijoista sillä, että meillä hoidetaan vain ja ainoastaan taloyhtiöihin liittyviä asioita. Siksi uskallan todeta väkemme olevan juuri taloyhtiökysymysten huippuasiantuntijoita. Haluamme auttaa kaikkia jäseniämme ja siksi pyrimme jatkuvasti parantamaan omaa tekemistämme neuvonnan, koulutuksen ja viestinnän parissa. ❖

TEKSTI: Mika Heikkilä **KUVA:** Erkka Malkavaara

11 700
taloyhtiötä jäsenenä

15
asiantuntijaa palveluksessasi

10 000
neuvontapuhelua vuodessa

Kiinteistöliitto Uusimaan palvelukeskukseen kuuluvat

- Kiinteistöliitto Uusimaa
- Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistys
- Porvoon Kiinteistöyhdistys - Borgå Fastighetsförening
- Finlands Svenska Fastighetsförening

Onhan sähköpostiosoitteesi jäsenrekisterissämme?

Kiinteistöliitto Uusimaa käyttää jäsentiedottamisessa sähköpostia. Toimitamme uutiskirjeet, kutsut koulutustilaisuuksiimme sekä muut tiedotteet ainoastaan sähköisesti.

Jos sinulle tulee edellä mainitut postit, on asia kohdaltasi kunnossa. Muussa tapauksessa pyydämme ilmoittamaan sähköpostiosoitteesi, jotta jatkossa postimme tavoittaa sinut.

Haluamme muistuttaa, että lähetämme vain omaa tai Kiinteistöliiton postia, emmekä luovuta yhteystietoja kaupalliseen käyttöön.

Yhteystietojen muutokset ja täydentämiset (hallituksen jäsenet, isännöitsijä, laskutustiedot jne.) www.ukl.fi/yhteystietojenmuutos tai jäsensivujen kautta.

Jäsensivujen käyttäjäksi voit rekisteröityä vain, jos rekisteröitymisessä käyttämäsi sähköpostiosoite on tallennettu Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenrekisteriin.

www.ukl.fi

Nettiasiat kuntoon kevään yhtiökokouksessa

Monissa taloyhtiöissä tuskaillaan hitaiden, ja usein myös nopeuteensa nähden ylihintaisten, nettiyhteyksien parissa. Kevään yhtiökokous onkin hyvä paikka päättää niistä toimenpiteistä, joilla taloyhtiön nettiasiat saadaan ajan tasalle.

Suunnittelu alkaa sisäverkosta

Nykyaikaiset nettinopeudet ja muut uudet netin yli tarjottavat palvelut edellyttävät, että talon sisäverkko on kunnossa. Taloyhtiön päättäjillä olisikin hyvä olla jonkin verran ymmärrystä sisäverkkoasioista, jotta laajakaistakilpailutuksissa pystytään vertaamaan eri operaattoreiden palveluita keskenään.

Jos sisäverkon suhteen on havaittu ongelmia, niitä olisi hyvä käydä läpi yhtiökokouksessa ja päättää toimenpiteistä. On myös tärkeää selvittää, kuka yhtiössä tietää sisäverkosta ja missä siihen liittyviä dokumentteja säilytetään.

Tietoturva ajan tasalle

Kiinteistötekniikan etähallinta tehostaa huoltoa ja vähentää turhia huoltokäyntejä. Siihen liittyy esimerkiksi digitaalisesti ohjattu lämmitys, ilmastointi, vedenkulutuksen valvonta tai sähkölukot. Jos taloyhtiössä halutaan kehittää etähallintaa, kannattaa varautua myös sen sisältämiin tietoturvauhkiin. Varmin ratkaisu on suojata kaikki verkon yli toisiinsa yhteyttä pitävät järjestelmät erillisellä palomuurilla.

Kehittynyt asukasviestintä helpottaa yhteydenpitoa

Porraskäytävänäytöt ja niiden mobiilisovellukset ovat jo tulleet osaksi yhtiöiden tiedonkulkua ja korvanneet perinteiset ilmoitustaulut ja lappujen jakamiset. Taloyhtiöiden nettisivut, Facebook-sivut ja WhatsApp-ryhmät ovat vakiintuneet jo monen yhtiön arkeen. Jos taloyhtiössä ei ole vielä käytössä tällaisia viestintäkanavia, asia kannattaa ottaa puheeksi. Sähköinen asukasviestintä madaltaa tiedottamisen kynnystä ja tavoittaa asukkaat perinteisiä keinoja tehokkaammin.

Pyydä yhtiökokoukseen valmis tarjous DNA Netistä taloyhtiöille

DNA Netti taloyhtiösopimuksella tuo koteihin nettiliittymät jopa puolet normaalihintoja edullisemmin. Vaikka netti on taloyhtiösopimuksella tavallista edullisempi, se on silti sama nopea ja laadukas DNA Netti. Sen hankkimista kaikkien asukkaiden on helppo kannattaa!

Jätä tarjouspyyntö osoitteessa dna.fi/hpj

DNA

Taloyhtiötapahtuma on suurin yksittäinen tapahtuma, joka on suunnattu juuri taloyhtiöväelle.

TALOYHTIÖ2020

Tule tapaamaan asiantuntijoita!

Kiinteistöliitto Uusimaalla on tapahtumassa oma neuvontapiste, jossa lakimiehemme ja tekniset asiantuntijamme ovat tavattavissa koko päivän ajan. Voit kysyä maksutta neuvoa juridisissa tai teknisissä taloyhtiöön liittyvissä asioissa.

Taloyhtiö 2020 seminaarien kohokohtia:

- Valtiolta rahaa remontteihin
  - hyödynnä ARAn avustukset taloyhtiöille
- Sähköajoneuvojen latausvalmiudet ja latauspisteet taloyhtiössä
  - Ajankohtaista lainsäädäntöä
- Kunnossapitovastuun yleiset väärinkäsitykset ja oikeat tulkinnat
- Taloudellisten väärinkäytösriskien tunnistaminen ja väärinkäytösten ennaltaehkäisy

Vuoden ykköstapahtuma Helsingissä 21.4.2020

Katso ohjelma ja ilmoittaudu mukaan www.taloyhtiotapahtuma.net!

Kuntoarviot puhuttavat taloyhtiöissä

Kiinteistöliitto Uusimaan neuvontainsinööri Jari Hännikäinen törmää kuntoarvioasioihin työssään päivittäin. Hän arvioi, että jopa 75 % hänelle tulevista neuvontapuheluista koskee kunnossapitoa.

Milloin olisi hyvä tehdä kuntoarvio taloyhtiössä? Jari Hännikäisen asiantuntemuksen mukaan voisi sanoa, että moni taloyhtiö teettää kuntoarvion, kun rakennuttajan 10-vuotisvastuu alkaa lähestyä loppua eli noin 9-10 vuotta taloyhtiön valmistumisesta. Hän kuitenkin huomauttaa, että mikäli taloyhtiö on "uusi", valmistunut siis vuoden 2000 jälkeen ja taloyhtiöllä on aktiivisessa käytössään rakennuttajan koostama huoltokirja, ei kuntoarvion teettäminen hänen kokemuksensa mukaan ole välttämätöntä. Jos taas kyseessä on "vanha" taloyhtiö, eli valmistunut ennen vuotta 2000 ja yhtiössä ei ole käytössä huoltokirjaa, olisi hänen mielestään 20 vuotta taloyhtiön valmistumisesta hyvä ajankohta kuntoarvion teettämiselle.

Jos taloyhtiö sitten päättää tilata kuntoarvion, on aivan ensimmäiseksi kuitenkin hyvä perehtyä Rakennustietosäätiön ohjekorttiin *Asuinkiinteistön kuntoarvio, tilaajan ohje* (ohjekortti KH 90-00534, löytyy Rakennustiedon sivuilta), joka on erinomainen opas kuntoarvioiden maailmaan. Hännikäinen myös muistuttaa, että kilpailutettaessa kuntoarvion tekijöitä, konsultteja ja insinööritoimistoa kannattaa huomioida ja pyytää referenssit edellisistä kohteista. On myös syytä varmistua tekijöiden koulutuksesta sekä käytännön kokemuksesta.

Kuntoarvioasioihin sukelletaan syvemmälle tämän vuoden Taloyhtiötapahtumassa, jossa Jari on puhumassa. Luvassa on varmasti mielenkiintoinen luento, jossa aiheesta kerrotaan selkokielellä.

Tule siis mukaan kuulemaan lisää tiistaina 21.4. Messukeskuksen Siipeen!

Airbnb-vuokraukseen tarvitaan tarkempia

PELISÄÄNTÖJÄ RAKENNUSVALVONNALTA

Taloyhtiöissä kysellään entistä enemmän, miten Airbnb-tyyppiseen majoitustoimintaan pitäisi suhtautua. – Ilmiö on selvästi kasvamassa, vaikkakaan tilastotietoa ja tarkkoja määriä toiminnan laajuudesta ei esimerkiksi Uudenmaan alueella ole saatavilla, kertoo Kiinteistöliitto Uusimaan johtava lakimies ***Katriina Sarekoski.***

Erityisesti asunto-osakeyhtiöt haluavat selkeämpiä sääntöjä ja ohjeita satunnaisen lyhytaikaisen vuokrauksen ja ammattimaisen majoitustoiminnan väliseen rajanvetoon.

– Ympäristöministeriön asetuksessa majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille, Sarekoski sanoo.

– Jatkuvassa Airbnb-käytössä oleva asuinhuoneisto rinnastuu mielestäni majoitustilaan, eikä siten ole asuinhuoneiston käyttötarkoituksen mukaista käyttöä.

Kiinteistöliitto Uusimaa on esittänyt oikeustilan selventämistä lakisäännöksin.

– Kaikkien majoitustoimintaa harjoittavien tulisi

KUVA: Erkka Malkavaara

Helsingin hallinto-oikeuden joulukuun päätöksen pitäisi helpottaa rakennusvalvontaviranomaisten kannanottoa, Katriina Sarekoski huomauttaa.

KUVA: Forenom

Forenomilla on pääkaupunkiseudulla yli 740 huoneistoa, jotka löytyvät myös Airbnb:n kautta, joskaan Airbnb ei ole yhtiön keskeisin myyntikanava, todennäköisesti vielä pienempi Helsingin uuden linjauksen takia.

noudattaa samoja terveellisyyteen, turvallisuuteen ja toiminnan verotukseen liittyviä normeja.

Tarkempi määrittely olisi nyt tarpeen, jotta yksittäiset taloyhtiöt saisivat selkeät pelisäännöt ja jotta viranomainen välttyisi yhä kasvavilta yksittäisiltä selvityspyynnöiltä.

– Taloyhtiön on vaikea itse arvioida, onko kyse käyttötarkoituksen vastaisuudesta. Mieluummin pyydetään rakennusvalvonnalta kantaa, onko käyttö kaavan ja rakennusluvan mukaista vai ei.

– Taloyhtiölle viranomaisen kanta toimii perusteluna mahdolliselle yhtiöoikeudelliselle hallintaanottomenettelylle, Sarekoski jatkaa.

Helsingin kaupunki onkin osaltaan vastannut vaatimuksiin ja laatinut tuoreen ohjeistuksen koskien asunnossa tapahtuvaa majoitustoimintaa. Tammikuussa julkaistun ohjeen tarkoituksena on selkeyttää

Kiinteistöliitto Uusimaa toivoo selkeitä sääntöjä

Kiinteistöliitto Uusimaa ja Suomen Kiinteistöliitto pitävät Työ- ja elinkeinoministeriön määrittelemiä lyhytkestoisen majoitustoiminnan rajoja (esim. vuokratulot 10 000 euroa/vuosi tai majoitusvuorokausien määrä/v) vaikeasti valvottavina. Kiinteistöliittojen ehdotus on:

- Laissa säädettäisiin, että asuinhuoneistolla saisi olla enintään tietty määrä (esimerkiksi kahdeksan) eri käyttäjätahoa vuodessa.
- Osakkaalle säädettäisiin velvollisuus ilmoittaa taloyhtiölle käyttäjätahot, vuokra- tai majoitusaika sekä sopimuksen voimassaolo.
- Käyttäjätahojen määrän ylittymisestä seuraisi osakkaalle isännänvastuu käyttäjien taloyhtiölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista.
- Käyttäjätahojen ylittyminen olisi asunnon käyttötarkoituksen vastaista käyttöä ja voisi siten olla peruste huoneiston hallintaanotolle.

sitä, milloin huoneiston hallinnan luovuttamista saatetaan pitää luvanvaraisena ja ammattimaisena majoitustoimintana. Ohjeeseen on koottu majoitustoiminnan tunnusmerkkejä. Ohjeessa kerrotaan myös majoitustoiminnan luvista ja ilmoituksista sekä vastataan keskeisiin kysymyksiin, joita kaupungille on esitetty asuinrakennuksissa tapahtuvaan majoitustoimintaan liittyen.

– Ohje on hyvä alku selkeämpien sääntöjen luomiseksi. Mielestäni seuraava askel on asunto-osakeyhtiölain muuttaminen, jotta esimerkiksi majoitustoimintaa harjoittavan vastuu mahdollisista majoittujan rakennukselle tai kiinteistölle aiheuttamista vahingoista saataisiin toteutettua, Sarekoski toteaa.

Ammattimaiseen majoitustoimintaan puuttumisen ohella taloyhtiöissä pohditaan, miten toiminnasta mahdollisesti aiheutuviin häiriöihin voidaan puuttua. Majoitustoiminnan tavanomaista tiheämmästä asukkaiden vaihtuvuudesta voi helposti aiheutua häiriöitä. Esimerkiksi yöllistä metelöintiä ja paikkojen rikkomista. Ne, samoin kun käyttötarkoituksen vastaisesti toimiminen, voivat johtaa jopa huoneiston hallintaanottoon.

– Taloyhtiöllä tulee kuitenkin olla vahva näyttö häiriöistä, sekä siitä, että häiriöt aiheutuvat nimenomaan siitä huoneistosta, jota ollaan ottamassa yhtiön hallintaan, Sarekoski sanoo. Sarekoski lisää, että vaikka lyhytaikaista vuokraamista koskeva kielto olisi taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä, kiellon vastaisesti toimivan osakkaan huoneiston haltuunotto on raskas juridinen prosessi, jossa on noudatettava tarkasti lain kirjainta varoituksen antamisesta yhtiökokouksessa tehtävään hallintaanottopäätökseen ja sen tiedoksiantamiseen asti.

Muitakin huolia asia taloyhtiöiden vakituisissa asukkaissa herättää. Niin avainturvallisuudessa, yhteissaunojen ja pesutuvan käytössä kuin vesimaksun määrässäkin saattaa esiintyä epäkohtia, kun tiheään vaihtuvat majoittujat ilmaantuvat taloyhtiöön.

– Taloyhtiö on siellä asuvien ihmisten koti – asumisrauha ja turvallisuuden tunne on voitava taata taloyhtiöissä tulevaisuudessakin, Sarekoski summaa. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen

Helsingistä löytyy yli kolmesataa Airbnb-majapaikkaa esimerkiksi helmikuun lopun viikonlopuksi.

Asunto ei ole majoitustila

”Majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.”

Ympäristöministeriön 1.1.2018 voimaan astunut asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista.

Oikeuden linjaus lisää taloyhtiön päätäntävaltaa

Helsingin hallinto-oikeus linjasi joulukuussa, että Iso Roobertinkadulla sijaitsevassa taloyhtiössä harjoitettu majoitustoiminta oli laitonta.

Asemakaavassa tontti oli osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, ja tontilla sijaitseva kerrostalo oli käyttötarkoitukseltaan asuinrakennus. HAO katsoi, että toiminnassa oli ollut kysymys asuinkerrostalolle epätyypillisten lyhytkestoisten majoitusjaksojen tarjoamisesta. Asuinhuoneistoissa harjoitettu toiminta ei asiassa saadun selvityksen perusteella vastannut sen laatu ja laajuus huomioon ottaen kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista asumista, vaan kalustettujen asuinhuoneistojen toistuva tarjoaminen lyhyillä sopimuksilla oli luonteeltaan majoitustoimintaa.

Helsingin hallinto-oikeus 3.12.2019, päätös 19/0793/5 (vailla lainvoimaa).

KUKA?

MIA PUJALS
Mia Pujals,
vanhempi lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa

Neuvonnasta kysyttyä

Tällä palstalla Kiinteistöliitto Uusimaan lakimiehet vastaavat puhelinneuvonnassa esille tulleisiin kysymyksiin.

Vastikkeenmaksuvelvollisuudesta

Keneltä taloyhtiö voi periä maksamatonta vastiketta, kun asunnon kauppakirjassa on myyjän ja ostajan välillä sovittu vastikkeenmaksuvelvollisuudesta?

Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään vastikkeenmaksuvelvollisuudesta yksiselitteisesti. Lain mukaan ”Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan.” Kauppakirjassa, lahjakirjassa tai muussa vastaavassa osapuolten välillä laaditussa asiakirjassa sovittu ei sido taloyhtiötä.

Sopimus sitoo osapuoliaan. Taloyhtiö ei ole sopimuksen osapuoli eikä se voi sopimuksen perusteella esittää vaatimuksia.

Asunto-osakeyhtiölain perusteella osakkeenomistaja on aina viime kädessä vastuussa vastikkeen maksamisesta, ja taloyhtiö perii maksamatonta vastiketta osakkeenomistajalta.

Tilinpäätöksen laatiminen

Olemme irtisanoneet isännöintisopimuksen, ja sopimus päättyi vuoden 2019 lopussa. Onko irtisanotulla isännöitsijällä kuitenkin velvollisuus laatia tilinpäätös vuodelta 2019?

Asunto-osakeyhtiölaista ei löydy suoraan vastausta esitettyyn kysymykseen. Lähtökohta kuitenkin on, että isännöintisopimuksen päättyessä päättyy vastaavasti isännöitsijän velvollisuus tehtävien hoitoon sekä taloyhtiön velvollisuus suorittaa palkkiota.

Ratkaisevaksi kysymyksen osalta muodostuukin se, mitä osapuolten välillä on asiasta sovittu. Ensimmäiseksi tuleekin tarkistaa, löytyykö isännöintisopimuksesta tai sen liitteistä asiasta mainintaa. Jos kysymyksestä on isännöintisopimuksessa jotain sovittu, sitoo tämä lähtökohtaisesti osapuoliaan.

Todettakoon, että isännöintipalvelujen yleiset sopimusehdot ISE vuodelta 2007 sisältävät velvoitteen ainoastaan ajantasaisen kirjanpidon ja tätä vastaavan talousarviovertailun luovuttamiseen sopimuksen päättymistilanteessa, ellei toisin sovita. Isännöinnin eettiset ohjeet eli ns. hyvä isännöintitapa ei ota kantaa asiaan.

Käytännössä edellä lausuttu tarkoittaa, että ellei isännöintisopimuksessa ole asiasta mitään sovittu, päättyvät isännöitsijän tehtävät sopimuksen päättymishetkellä. Velvoitetta tilinpäätöksen laatimiseen ei siten edellä kuvatussa tilanteessa ole. Asiasta voidaan aina kuitenkin sopia osapuolten kesken. Tällöin tulee sopia myös työstä suoritettavasta korvauksesta. ❖

KUKA?

HEIDI NORDSTRÖM
Heidi Nordström,
Lakimies, OTM,
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Vastikerästit – mikä neuvoksi?

Yhtiön osakkaalle on kertynyt vastikerästejä usean kuukauden ajalta. Yhtiö on perintätoimiston avulla yrittänyt periä vastikerästejä osakkaalta tuloksetta. Miten yhtiön kannattaa toimia? Pitääkö yhtiön käynnistää hallintaanottoprosessi vai onko parempi keino vaatia saatavia kanteella käräjäoikeudesta?

Molemmat keinot ovat mahdollisia. Lain mukaan osakkaan huoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan enintään kolmeksi vuodeksi, jos osakas laiminlyö vastikkeiden maksamisen. Hallintaanotto edellyttää, että osakkaalla on n. 2–3 kuukauden vastikkeet rästissä. Tällöin hallituksen tulee antaa osakkaalle hallintaanottovaroitus maksamattomista vastikerästeistä. Yhtiön johdon vastuulla on puuttua osakkaan maksuhäiriöihin viivytyksettä ennen kuin rästien määrä paisuu.

Jos osakas ei varoituksesta huolimatta maksa eräänyneitä vastikkeita, voi hallitus kutsua yhtiökokouksen koolle päättämään huoneiston hallintaanotosta. Yhtiökokouksen hallintaanottopäätöksen jälkeen osakkaan on luovutettava huoneistonsa yhtiön hallintaan. Tämän jälkeen yhtiö ryhtyy vuokraamaan huoneistoa ja kattaa kertyneet vastikerästit ja hallintaanottokulut saadusta vuokratulosta.

Jos vastikerästejä on kertynyt pitkältä ajalta, ei kaikkia rästejä ja hallintaanottokuluja välttämättä saada katettua vuokratulosta hallintaanottoaikana. Tällöin yhtiö voi vaatia loput saatavat nostamalla velkomuskanteen käräjäoikeudessa ja saamalla ulosottokelpoisen tuomion, jolla yhtiö voi velkoa loput saatavat osakkaalta. Velkomustuomio toimitetaan ulosottoviranomaiselle täytäntöönpantavaksi.

Hallintaanotto ja saatavien oikeudellinen perintä eivät siis sulje toisiaan pois, vaan prosessit voivat olla vireillä yhtä aikaakin. Jos osakas todetaan varattomaksi, velkomustuomiosta ei ole yhtiölle juurikaan hyötyä. Tällöin huoneiston hallintaanotto voi olla parempi keino, sillä yhtiö voi kattaa vastikerästit vuokratuloilla. Toisinaan taas huoneiston vuokraaminen voi osoittautua haastavaksi, jolloin parempaan lopputulokseen voidaan päästä velkomuskanteella.

Jos osakas todetaan varattomaksi, velkomustuomiosta ei ole yhtiölle juurikaan hyötyä.

Jos vastikerästejä on kertynyt paljon, yhtiön kannattaa hyödyntää molempia keinoja, jotta se saa perittyä kaikki vastikerästit ja hallintaanottokulut osakkaalta. ❖

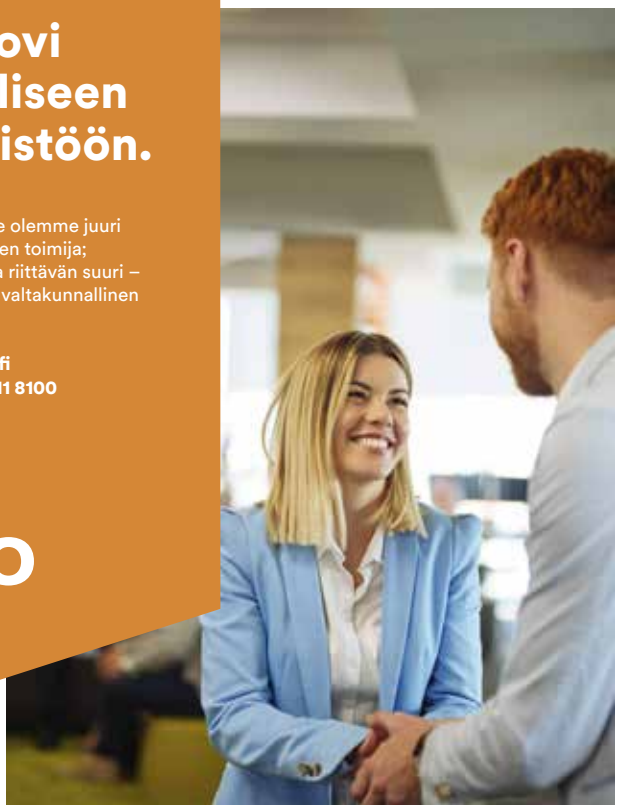
ISTON ISÄNNÖINTIPALVELUT

Avaa ovi onnelliseen kiinteistöön.

Asiakkaillemme olemme juuri sopivan kokoinen toimija; sopivan pieni ja riittävän suuri – samaan aikaan valtakunnallinen ja paikallinen.

Lue lisää: isto.fi
tai soita 010 411 8100

isto



ARVOSI MUKAISTA ISÄNNÖINTIÄ

ISARVO
ISÄNNÖINTIPALVELU

Espoo, 044 765 5975
espoo@isarvo.fi
Helsinki, 0400 153 789, 044 765 8858
helsinki@isarvo.fi
Hyvinkää, 044 765 5961
hyvinkaa@isarvo.fi
Riihimäki, 040 189 9868
riihimaki@isarvo.fi

ISÄNNÖITSIJÄ IUPA

IStupa
www.isarvo.fi
Helsinki
puh. 0400 153 789
info@istupa.fi
www.istupa.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 kiinteistöalaan 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

Kolumni

KUKA?

ARTO KEMPPAINEN
LVI-asiantuntija, Kiinteistöliitto Uusimaa

Älyä taloon ja talon pitoon

Lämmityskausi on jälleen käsillä. Kaukolämmössä olevissa kiinteistöissä on totuttu siihen, että lämpöä tulee ja tekniikka hoitaa automaattisesti lämmöntarpeen. Taloyhtiön kannalta kaukolämpö ja sen automatiikka on varsin huoleton ja helppo käytön kannalta. Automatiikka kaukolämmön alakeskuksissa on varsin yksinkertaista, ei niinkään älykästä. Lämmintä vettä ajetaan pattereihin ulkolämpötilan mukaan. Menevän veden lämpötila on juurikin se, jollaiseksi se on niin sanotussa säätökäyrässä haluttu asettaa, yleensä varmuuden varalle hieman korkeaksi, ettei vaan tule valituksia kylmyydestä.

Viimeisen vuoden aikana sattumalta ja tietoisesti on lämmityksen säätöön tullut uudenlaisia ratkaisuja. Jopa kaukolämpöyhtiöt, puhumattakaan teleoperaattoreista, tarjoavat älykkyyttä rakennuksiin ja niiden lämmönsäätöön. Tämä kannattaa ottaa ilolla vastaan! Aiemmin ei juurikaan ole ollut tarjolla älykkäitä vaihtoehtoja olemassa oleviin järjestelmiin. Järkevä energiankäyttö on mielestäni avainasemassa, jos puhutaan siitä, että energiankulutusta tulisi leikata tai siitä pitäisi säästää. Tarpeenmukainen ja järkevä lämmönkäyttö on helpoiten mahdollista uusilla lisälaitteilla, joita kiinteistöön voidaan jälkikäteen asentaa. Voidaan mitata asunnoissa sisäilman lämpötilaa ja kosteutta, muuttaa säätökäyrää ennakoivasti sääennusteiden mukaan ja saada olosuhteet asunnoissa vakaaksi.

Yleinen kysymys neuvonnassa on, että onko oikein, että asuntojen sisälämpötilat ovat yli +23 °C läpi vuoden?

Niin sanotuissa uudiskohteissa, jotka on rakennettu 2010-luvulla, ollaan puolestaan erilaisten ongelmien äärellä. Yleinen kysymys neuvonnassa on, että onko oikein, että asuntojen sisälämpötilat ovat yli +23 °C läpi vuoden? No vastaus tietysti on, että ei ole oikein. Yleensä tällaisista rakennuksista löytyy monenkirjava joukko rakentamisen ajan virheitä, joiden summana rakennus lämpenee ja samalla kuluttaa kohtuuttomasti energiaa, kun samalla myös sisäilmaolosuhteet ovat välillä sietämättömät.

Valtiovalta tulee varmasti jatkossa muistuttamaan määräyksin kaikenlaisen älykkyyden lisäämisestä talotekniikkaan. Taloyhtiöt ovat uuden äärellä ja kannattaakin lähteä tutkimaan tarjontaa ja sen suomia mahdollisuuksia, vaikka suurta remonttia ei olisikaan näköpiirissä. Älykkäillä järjestelmillä talotekniikka saadaan toimimaan paremmin ja samalla loppukäyttäjälle saadaan paremmat sisäilmaolosuhteet. Uudiskohteissa kannattaa lähteä hakemaan ongelman ydintä, yleensä se on löydettävissä ja korjattavissa, jos vaan viitseliäisyyttä riittää. Kyllä se säästökin siellä todennäköisesti kurkistaa, vaikka sitä ei tietoisesti haettaisikaan, ja kyllä lämmön hinta nousee varmasti ja mitä vähemmän sitä käytetään, niin sitä suuremmalla varmuudella. Puhuisinkin energian säästön sijaan energian järkevästä käytöstä, koska totuushan on, että ei kukaan ole valmis palelemaan asunnossaan tai käymään kellon kanssa suihkussa säästöjen vuoksi. Tai saattaa niitäkin ihmisiä ehkä olla, mutta harvemmin on tullut taloyhtiöiden arjessa vastaan. ❖

TOIMIVA TALOYHTIÖ *viestii monin keinoin*

Merkittävin syy erimielisyyksiin taloyhtiöissä johtuu puutteellisesta viestinnästä. Suppeimmillaan se on vain yhtiökokouksen ympärillä tapahtuvaa toimintaa.

KUVA: Rousi Visions

Yhtiökokouksen ajankohta kannattaa kertoa osakkaille heti kun hallitus ja isännöitsijä ovat ajankohdan sopineet, Kiinteistöliiton viestintäpäällikkö Annakaisa Mänttäri muistuttaa.

Yhtiökokoukseen liittyviä lakisääteisiä viestinnän välineitä ovat yhtiökokouskutsu, yhtiökokous, osakkaan kyselyoikeus yhtiökokouksessa, tilinpäätös ja toimintakertomus. Vähimmillään yhtiön viestintä toteutuu näiden ympärillä, sillä varsinaisia velvollisuuksia yhtiöllä ei ole muuhun tilikauden aikaiseen osakasviestintään. Usein on kuitenkin hyödyllistä tiedottaa hallituksen päätöksistä, yhtiön taloudellisesta tilanteesta, sekä muista ajankohtaisista asioista vuoden ajasta riippuen.

Kiinteistöliiton viestintäpäällikkö **Annakaisa Mänttäri** muistuttaa, että taloyhtiö on asukkaita, ei seiniä varten.

– Hyvä viestintä on räätälöity kohderyhmälle sopivaksi, joten kannattaa pohtia, millaisia tarpeita ja toiveita juuri tässä taloyhtiössä on, Mänttäri neuvoo.

– Esimerkiksi nuorten lapsiperheiden talossa toimivat eri kanavat kuin vanhusten parissa. Yhtiökokous voi olla hyvä paikka keskustella viestinnän tarpeista, mutta asiaan paneutuva hallitus/isännöitsijä järjestää osakkaille ja asukkaille kyselyn siitä, millä tavalla nämä mieluiten vastaanottaisivat taloyhtiön viestit.

Paperi on edelleen yleisin viestintäkanava taloyhtiöissä. Taloyhtiöillä voi olla myös verkkosivuja tai WhatsApp-ryhmiä.

Mänttäri muistuttaa, että somessa ja muissa sähköisissä välineissä on tärkeä huomata, että kukaan ei saa jäädä sen vuoksi ulos viestinnän piiristä, ei hallituksen jäsen eikä asukas.

Hallitus vastaa viestinnän järjestämisestä

Hallituksen kannattaa tutustua isännöintisopimuksen sisältöön ja sopia viestinnän järjestämisestä. Jos isännöintisopimuksessa ei ole erikseen sovittu viestinnän järjestämisestä, niin siitä kannattaa sopia. Hallitus voi myös valita keskuudestaan viestintävastaavan, joka vastaa viestinnän toteuttamisesta. Tärkeintä on, että hallitus ja isännöitsijä tietävät tehtävänsä ja sovitut vastuualueet.

Mänttäri huomioi, että yhtiökokouksen ajankohta kannattaa kertoa osakkaille heti kun hallitus ja isännöitsijä ovat ajankohdan sopineet.

– Ilmoituksen tulevasta kokouksesta voi laittaa esimerkiksi ilmoitustaululle. Osakkaiden vaikuttamismahdollisuudet paranevat myös, jos hallitus ilmoittaa ajankohdan, johon mennessä yhtiökokouksen käsiteltäväksi toivotut asiat on toimitettava hallitukselle.

Taloyhtiön hallinnon on hyvä kannustaa osakkaita ja asukkaita vuorovaikutteiseen viestintään eli ottamaan herkästi yhteyttä myös hallinnon suuntaan. Harmit ja huolet eivät ehdi kasva niin suuriksi, jos ne havaitaan ajoissa. Yhteydenpitoa varten hallituksen/isännöitsijän on hyvä jakaa ohjeita siitä, keneen ollaan yhteydessä missäkin asiassa: isännöitsijään, isännöintitoimiston asiakaspalveluun, hallitukseen vai huoltoyhtiöön?

KUVA: Pekka Virolainen

Tervehtiminen on ensimmäinen askel viestintään. Oli se sitten vaikka heippa-lapussa. Osakaskysely on sekin hyvä keino auttaa asukkaita tulemaan kuulluksi.

Taloyhtiön viestintä tehdään monikanavaisesti käyttäen ilmoitustaulua, huoneistoihin jaettavaa postia, sekä sähköisiä viestintävälineitä. Tehokkaan viestinnän vuoksi osakkaita kehotetaan ilmoittamaan aina yhteystietonsa yhtiön tietoon. ❖

TEKSTI: Juuso Kallio

Mitä taloyhtiöissä viestitään?

- yhtiökokousviestintä
- korjaushankeviestintä
- viestintä yllättävissä poikkeustilanteissa
- turvallisuusviestintä
- hallituksen ja isännöitsijän välinen viestintä
- tilikauden aikainen viestintä asukkaille ja osakkaille

ASUINRAKENNUKSILLE ENERGIA-AVUSTUKSET *nyt haettavissa*

Asuinrakennusten energiatehokkuutta parantavien korjaushankkeiden avustusten haku on käynnissä ja jatkuu kesäkuun loppuun asti. Avustuksen myöntää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.

Valtioneuvoston asetuksen mukaisesti asuinrakennusten energiatehokkuutta parantavien korjaushankkeiden avustuksia myönnetään yhteensä 20 miljoonaa euroa vuonna 2020 ja 40 miljoonaa euroa vuodessa vuosina 2021–2022. Avustettavat toteutuskustannukset voidaan laskea vuoden alusta ja suunnittelukustannukset jo 1.10.2019 alkaen.

Avustusta myönnetään korjaushankkeen kustannuksiin, jotka liittyvät energiatehokkuuden parantamiseen, energian käytön tehostamiseen, sisäilmasto-olosuhteiden parantamiseen, järjestelmän säätöön, tasapainotukseen ja ohjaukseen sekä järjestelmän oikean toiminnan varmistamiseen.

Jotta avustusta voi saada, korjaushankkeen täytyy parantaa rakennuksen energiatehokkuutta enemmän kuin korjaamisen yhteydessä normaalisti edellytetään. Energiatehokkuuden parantamista arvioidaan energiatodistuksissa käytettävällä E-luvulla, ja energiatehokkuuden paraneminen täytyy osoittaa energiatodistuksella. Avustusta voi saada myös toimiin, joiden vaikutus ei näy energiatodistuksessa, kunhan koko korjaushankkeen lopputulos täyttää avustuksen saamisen ehtona olevan rajan.

E-lukua tulee pienentää kerrostalossa 32 %, rivitalossa 36 % ja pientalossa 44 %, jotta avustusta voi saada. Laskennassa verrataan korjaushankkeen jälkeistä tilannetta rakennuksen alkuperäiseen tilanteeseen. Näin laskennassa voidaan huomioida kaikki jo tehdyt energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet. Esimerkiksi aiemmin toteutettu lämmitysjärjestelmän vaihto, lisäeristys tai lämmöntalteenotto huomioidaan energiansäästöä laskettaessa.

Tukea voi saada enintään 4 000 € huoneistoa kohden tai enintään 50 % korjaushankkeen tukikelpoisista kustannuksista. Mikäli korjaus tehdään uudisrakentamisen energiatehokkuutta vastaavaan lähes nollaenergiatasoon, on tuki enintään 6 000 € huoneistoa kohden. ARA katsoo hankekohtaisesti, mikä osa korjaustyön kustannuksista käy avustettaviksi. Hyväksyttyihin kustannuksiin lasketaan mukaan suunnittelu-, työ- ja rakennuskustannukset arvonlisäveroineen.

Avustusta voi saada ainoastaan energiatehokkuuden parantamisen osuuteen korjaushankkeesta. ARA on määritellyt kunkin korjaushankkeen tukikelpoiset kustannukset. Yleisimmät korjaushankkeet on esitetty oheisessa taulukossa. Esimerkiksi miljoonan euron julkisivuremonttiin, jonka suunnittelu- ja valvontakustannukset ovat kokonaisuudessaan 100 000, voisi saada tukea enintään 140 000 euroa. Taulukosta nähdään, että suunnittelu- ja valvontakustannukset ovat kokonaisuudessaan tukikelpoisia, mutta itse korjaushankkeen 900 000 vain 20 % lasketaan tukikelpoisiksi. Näin tukikelpoisiksi kustannuksiksi saadaan tässä tapauksessa yhteensä 280 000 €. Avustuksen määrä on 50 % tästä kustannuksesta, kuitenkin enintään 4 000 €/huoneisto.

Hakijan tulee avustusta hakiessaan esittää rakennusalan ammattilaisen allekirjoittama suunnitelma ja kustannusarvio suoritettavista toimenpiteistä. Avustus maksetaan korjaustyön valmistuttua, kun energiatehokkuuden paraneminen on todistettu ARA:lle energiatodistuksella. Jos energiatehokkuus ei parane suunnitelmien mukaisesti tai sitä ei osoiteta energiatodistuksella, ARA ei voi maksaa avustusta, vaikka se olisi alun perin myönnetty.

Kiinteistön lähtötilanne avainasemassa

Koska tuki lasketaan rakennuksen valmistumisvuoden mukaan, on lähtötilanteella suuri vaikutus siihen, kuinka helposti tukea voi saada. Suurin yksittäinen E-lukuun vaikuttava tekijä on rakennuksen pääasiallinen lämmitysenergian lähde. E-luku ei kerro suoraan energiankäytöstä, vaan sillä kuvataan laajemmin luonnonvarojen käyttöä energian tuotannossa. Tämän vuoksi lämmitykseen käytettäville energialähteille on asetettu kertoimet. Fossiilisten polttoaineiden kerroin on 1. Korkein kerroin on sähköllä, 1,2. Kaukolämmön ja rakennuksessa käytettävien uusiutuvien polttoaineiden kerroin on 0,5. Kertoimien johdosta erityisesti suoran sähkölämmityksen ja öljylämmityksen korvaaminen tehokkaammilla lämmitysmuodoilla, kuten lämpöpumpuilla tai

Avustettavat korjaukset

TOIMENPIDE	MAHDOLLINEN AVUSTETTAVA OSUUS KUSTANNUKSISTA
Ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen lämmöntalteenotolla, lämmöntalteenoton lisääminen, muun lämmöntalteenoton lisääminen.	50 %
Öljylämmityksestä luopuminen, kun kokonaisratkaisulla saavutetaan avustuksen saamisen edellyttämä taso.	100 %
Paineenalennus ja vettä säästävät kalusteet sekä putkien eristys alkuperäistä parempaan tasoon linjasaneerauksen yhteydessä.	20 %
Merkittävä lisälämmöneristys tai aurinkoenergiajärjestelmän lisäys vesikatolle vesikaton uusimisen yhteydessä.	20 %
Pintojen ja kalusteiden uusiminen, kun ne uusitaan energiatehokkuutta merkittävästi parantaneiden korjausten yhteydessä.	20 %
Lisälämmöneristys alapohjan uusimisen yhteydessä.	20 %
Sisäseinän merkittävä lisälämmöneristys lämpimän ja puolilämpimän tilan välillä.	50 %
Kiinteistönhallintajärjestelmät mm. energiankäytön tehostamiseen, sisäilmasto-olosuhteiden parantamiseen sekä järjestelmän säätöön.	50 %
Automaatio- ja ohjaus- sekä seuranta- ja säätöjärjestelmien lisääminen, tasapainotus ja säätö.	50 %
Sokkeleiden lisäeristys, routaeristeiden lisäys, kaapeli tai putkikanaalien lisääminen energiatehokkuutta parantamiseksi.	20 %
Innovatiiviset ja muut energiatehokkuuteen tai kulutusjoustoon liittyvät ratkaisut.	50 %
Suunnittelukustannukset, myös E-luvun laskennasta ja energiatodistuksen laatimisesta aiheutuneet.	100 %
Merkittävä lisälämmöneristys julkisivun uusimisen yhteydessä.	20 %
Ikkunoiden ja ulko-ovien uusiminen vähintään asetuksen 4/13 velvoittamaan tasoon.	20 %
Ikkunoiden ja ulko-ovien uusiminen vähintään 30 % asetuksen 4/13 vaatimuksia parempaan tasoon.	50 %
Aurinkoenergialasit, jotka ovat aurinkopaneeleiden tavoin toimivia aurinkosähköntuottajia.	50 %
Aurinkosuojaus kaihtimilla, markiiseilla, ikkunan g-arvolla jne.	50 %
Jäähdytysjärjestelmä.	20 %
Tulisijan vaihtaminen varaavaan tulisijaan.	50 %
Rakennuksen tiivistäminen siten, että se osoitetaan ennen ja jälkeen tehdyllä tiiveysmittauksella.	100 %
Lämpöpumppu- ja lämmöntalteenottojärjestelmien sekä aurinkoenergian hyödyntämisen laitteet kaapeleineen.	50%
Poistoilmapuhaltimien tai suurissa yksiköissä niiden moottorien vaihto nykyaikaisiin.	50%

kaukolämmöllä, on kaikkein tehokkain tapa pienentää E-lukua.

Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että valmistumisestaan asti kaukolämmöllä tai lämpöpumpuilla lämmitettyjen rakennusten on huomattavasti vaikeampaa saada tukea, kuin niiden rakennusten, jotka ovat tai ovat olleet öljylämmityksessä. ❖

TEKSTI: Matts Almgrén **KUVA:** Pekka Rousi

Neuvontainsinööri Matts Almgrén antaa energianeuvontaa Kiinteistöliitto Uusimaan jäsentaloyhtiöille.

Lisätietoja:
matts.almgren@kiinteistoliitto.fi

Yhdistys

KUVA: Bigstock

Palkinto kiinteistöalan lopputyölle

Kiinteistöliitto Uusimaa palkitsee vuonna 2019 valmistuneen ja hyväksytyn korkeakoulututkinnon lopputyön Uudenmaan alueelta. Palkinto on ensimmäinen laatuaan. Palkintosumma on enintään 10 000 euroa ja se myönnetään opiskelijalle, jonka lopputyö tuottaa konkreettista hyötyä Uudenmaan asunto-osakeyhtiöille.

Yhdistys on lähestynyt alueensa korkeakouluja tiedotteella ja pyytänyt että koulut toimittaisivat esityksen palkintoehdokkaista yhdistykselle.

Tiedot ehdokkaista sekä lopputyöt tulee toimittaa viimeistään 28.2.2020 mieluiten sähköisesti osoitteeseen uusimaa@ukl.fi . Lisätietoja asiasta antaa toiminnanjohtaja Mika Heikkilä. mika.heikkila@ukl.fi

Palvelututka - taloyhtiöiden palveluille haku- ja arviointisivusto

Kiinteistöliitto Uusimaan tarjoaa uutena jäsenpalveluna Palvelututkan, jolla taloyhtiö voi hakea sekä arvioida taloyhtiölle palveluja tuottavia yrityksiä.

Palvelun tarkoituksena on auttaa taloyhtiöitä
- löytämään sopivia toimijoita eri alueilta
- löytämään hyviä arviointeja saaneita yrityksiä
- jakamaan kokemuksia hyvistä palveluntarjoajista

Palvelu löytyy yhdistyksen nettisivuilta www.ukl.fi ja kirjautuminen tapahtuu joko taloyhtiön jäsennumerolla tai vieraana. Suosittelemme jäsenille kirjautumista jäsennumerolla. Taloyhtiön tai arvioijan nimi ei tule näkyviin arviointilistauksiin.

KALENTERI

3.3. Jäsenten koulutusilta, Riihimäki
Järjestäjä Hyvinkään-Riihimäen -Mäntsälän Kiinteistöilta

23.3. Kiinteistöliitto Uusimaa ry:n varsinainen kokous

21.4. Taloyhtiö 2020 tapahtuma, Helsingin Messukeskus

5.5. Kysy asumisesta -päivä, Oodi
Järjestäjä Kiinteistöliitto Uusimaa

11.5. Jäsenten koulutusilta, Helsinki - taloyhtiön hallituksen toiminta

www.ukl.fi/tapahtumat

Taloyhtiön turvallisuuskurssit

Helsingin Pelastusliiton kurssilla laaditaan pelastussuunnitelma ja päivitetään taloyhtiön tärkeät turvallisuusasiat. Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenille Asuinkiinteistön turvallisuuskurssi ja Väestönsuojanhoitajan kurssi tarjotaan 15 prosentin alennuksella.

HELPE:n koulutuksista enemmän sekä ilmoittautuminen osoitteessa www.helpe.fi .

Uusi blogi joka toinen viikko

Yhdistyksen verkkosivut elävät jatkuvasti. Uusi blogikirjoitus joka toinen viikko. Blogeissa yhdistyksen asiantuntijat kertovat lyhyesti ajankohtaisista sekä jäsenneuvonnassa esille tulleista aiheista. Blogien avulla saat evästystä myös oman taloyhtiön arkeen.
www.ukl.fi/blogit

KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Taloyhtiösi asialla

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

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

Rakennustekninen neuvonta
ma–pe klo 9–15
09 1667 6333

LVI-neuvonta
ma–pe klo 9–15
040 136 5785

Talous- ja veroneuvonta
ma–to klo 9–12
09 1667 6369

Energianeuvonta
ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/energia-neuvonta

Työsuhdeneuvonta
Kiinteistötyönantajat ry
020 7959 480

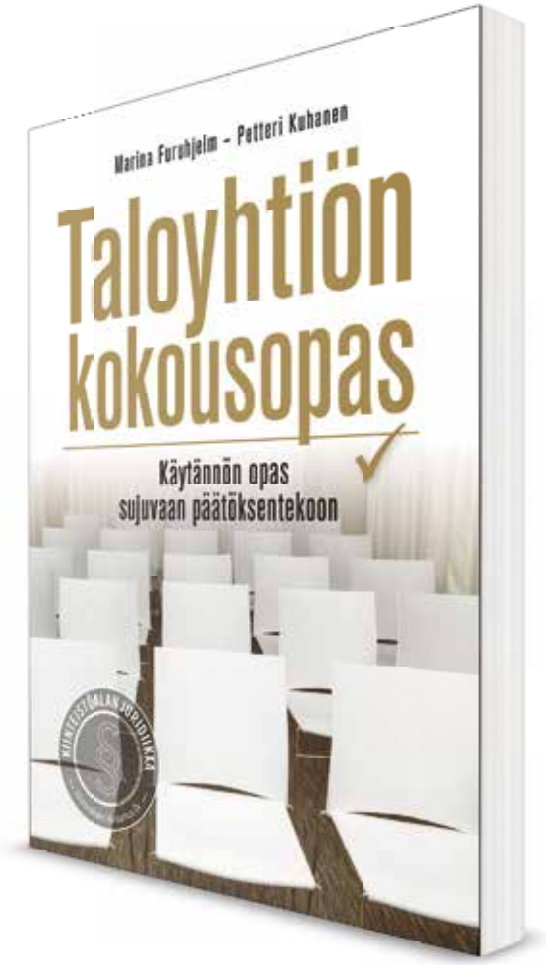
Maksullinen lakineuvonta
(esim. osakkaille ja vuokralaisille)
ma–to klo 12–16
0600 01122 (1,98 €/min + pvm/mpm)

www.ukl.fi
www.ukl.fi/yhteystietojenmuutos

LÖYDÄT MEIDÄT MYÖS SOME-KANAVISTA

kiinteistöliitto.uusimaa
facebook.com/kiinteistoliitto.uusimaa
twitter.com/kluusimaa
linkedin.com/company/kiinteistoliittouusimaa
youtube.com/kiinteistoliitto

Asiantuntijoiden vinkit sujuvaan kokoustamiseen



TALOYHTIÖN KOKOUSOPAS
– Käytännön opas sujuvaan päätöksentekoon

Toivottu uutuus, ilmestyy 2/2020!

Haluatko tietää, miten taloyhtiön kokoukset hoidetaan sujuvasti ja oikein? Kun kokouksissa noudatetaan lain määräyksiä, päätökset tulevat tehtyä asianmukaisesti ja riski niiden riitauttamiseen pienenee.

Kirjassa käydään läpi sekä yhtiökokous että hallituksen kokous. Ohjeiden avulla kokouksiin on helppo valmistautua ja osallistua!

Mukana mallit kutsuista, esityslistoista ja pöytäkirjoista.

Kirjan ovat kirjoittaneet asianajaja, VT, OTL Petteri Kuhanen ja asianajaja, OTM Marina Furuhjelm.

29,00 €

TILAA: www.kiinkust.fi 075 757 8591 kirjamyynti@kiinkust.fi