

**Isännöinnin eettinen  
neuvosto valvoo  
alan toimintaa ..... 12**

**Laiha sopu on  
parempi kuin  
lihava riita ..... 22**

## KOTI- JA YRITYS- MUUTOT

**O. JYLHÄ OY**

## KAIKKI MITÄ MUUTTOOSI TARVITSET!

- ☒ Täyden palvelun muutot
- ☒ Muuttolaatikat ja pakkaustarvikkeet
- ☒ Varastointipalvelu
- ☒ Haasteellisten esineiden siirrot

*Voit maksaa muuton myös sinulle sopivissa  
erissä rahoituskumppanimme kautta.*

**Kysy tarjous soittamalla:**

Kotimuutot 024 885 8368

Ulkomaanmuutot 024 885 8369

Yritysmuutot 024 885 8371

tai täyttämällä tarjouspyyntölomake:

**www.transport-jylha.fi**



## Putkiremontti on loistava hetki keittiöremontille

Koska putkiremontti vaikuttaa käytännössä aina myös keittiöön ja vaatii vanhojen keittiökalusteiden purkua ainakin osittain, on kannattavaa ja kustannustehokasta toteuttaa samalla laajempi keittiöremontti. Takuulla ensiluokkaiset kalusteasennukset ja kotisi muut remontit hoitaa Rakennusliike T. Kolari Ky.

[noblessa.fi/putkiremontti](http://noblessa.fi/putkiremontti)

**noblessa**  
Laatukeittiöt Saksasta  
[noblessa.fi](http://noblessa.fi)

**Noblessa Jyväskylä**  
Ahjokeskus  
Ahjokatu 16  
040 185 6677  
ma-pe 10-18, la 10-14

**Noblessa Äänekoski**  
Kauppakatu 12  
040 559 7062  
ma-pe 10-17



# PURANEN & KIVILUOTO

ASIANAJOTOIMISTO



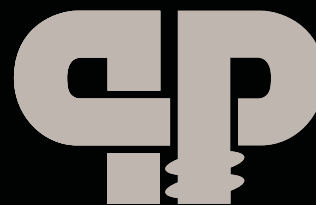
**P & K**  
— 1980 —

WWW.PURANEN-KIVILUOTO.FI

p. 014 411 0600

asianajotoimisto@puranen-kiviluoto.fi

Kauppakatu 41 A 4, Jyväskylän Wanha Tiilitalo



KESKI-SUOMEN  
PERUSTUSPALVELU

**MAANRAKENNUS- JA PERUSTUSPALVELUT  
NOPEASTI JA VAIVATTOMASTI**

- LUMEN AJOT KUUTIOHINNALLA  
(sis. kuormaus ja pois ajo)
- LUMEN AURAUKSET
- POLANTEEN POISTOT
- HIEKOITUSPALVELU
- JALKAMIES LUMITYÖT

Tarjous kyselyt sähköpostiin timo@ksperustuspalvelu.fi  
tai soittamalla numeroon 0400 477 353  
[www.ksperustuspalvelu.fi](http://www.ksperustuspalvelu.fi)



## Mööpelilöytöjä UniQtorilta

Saimme tuoreen kuorman sisustustavaraa ja huonekaluja Keski-Euroopasta. Tulehan valitsemaan parhaat päältä! Ja lisäksi meillä on lähes 350 myyntipöytää täynnä kaikkea kivaa ja hyödyllistä – edullisesti!



UniQtori Jyväskylä • ent. kirpparilla.fi:n tiloissa  
Sorastajantie 1, 40320 Jyväskylä • p. 0400 238 793  
ma-pe 10-18 • la 10-17 • su 12-16  
[www.uniqtori.fi/jyvaskyla](http://www.uniqtori.fi/jyvaskyla) • [jyvaskyla@uniqtori.fi](mailto:jyvaskyla@uniqtori.fi)

## Hei lukija

**JÄIKÖ JOTAIN PUUTTUMAAN?  
HALUAISITKO JONKIN AIHEEN ESILLE?**

- » EHDOTA JUTTUA.
- » ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:  
[toimitus@mediapotential.fi](mailto:toimitus@mediapotential.fi)



**OMAKIINTEISTÖ**

**Kustantaja**  
Media Potentia Oy,  
Kuninkaankatu 24 A,  
33210 Tampere  
puh: 0400 772 229  
www.mediapotentia.fi

**Julkaisija**  
Nexus Media Oy,  
Kuninkaankatu 24 A,  
33210 Tampere  
toimisto@nexme.fi

**Jakelulevikki**  
SUURJAKELU  
Jyväskylä  
Painosmäärä: 12 000 kpl  
Jakelu: SSM:n paikallinen jakeluyhtiö

**Vastaava päätoimittaja**  
Petri Kaukonen  
puh: 0400 770 203  
petri@mediapotentia.fi

**Toimitus**  
Mari Pihlajaniemi  
puh: 045 276 5998  
toimitus@mediapotentia.fi

**Ilmoitusmyynti**  
Onni Kukkola  
044 657 1075  
onni.kukkola@mediapotentia.fi

**Taitto ja  
ilmoitusvalmistus**  
Media Potentia Oy

**Painopaikka**  
Sanoma Manu Oy

**Kannen kuvat**  
Freepik

Lehti noudattaa ilmoitusten julkaisusääntöjä.  
Reklamaatit on tehtävä 7 vrk:n aikana ilmoituksen  
julkaisemisesta Media Potentia Oy:lle.  
Suurin mahdollinen vastuu ilmoituksen  
julkaisemisessa sattuneesta virheestä tai poisjäämisestä  
sekä sen aiheuttamista vahingoista on ilmoituksen hinta.  
Mikäli ilmoitusmateriaali saapuu aineistopäivän jälkeen  
Media Potentia Oy ei ole velvollinen korvaamaan  
painovirheitä. Ilmoituksesta lähetetään oikovedos  
sopimuksen mukaan. Peruutukset viimeistään  
aineistopäivänä. Jos ilmoitus on ehditty valmistaa ennen  
peruutusta, veloitetaan siitä 50 % ilmoituksen hinnasta.



6



9

- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Taloyhtiön lukitus
- 9 Lämmitys ja energiansäästö
- 12 Isännöinnin laatu
- 15 Lakipalsta
- 16 Katolla työskentelyn turvallisuus
- 20 Vedenkulutus kuriin
- 22 Taloyhtiöriidat

## PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

*Petri Kaukonen*



## Missä kunnossa kiinteistö on?

Vaikka osassa suomalaisia asuinkiinteistöjä on korjausvelkaa jo tuntuvasti, on taloyhtiöissä myös yhteishenkeä sekä tahtoa investoida rohkeasti.

Toisinaan osakkaat saattavat päättää yhdellä kertaa korjauskokouksista, jonka hintalappu paisuu peräti seitsennumeroiseksi. Monin paikoin taloyhtiöiden ajatuksena tuntuukin olevan, että kun korjataan, niin korjataan sitten kerralla kuntoon.

Yleisesti ottaen korjausvelkaa on kuitenkin vaikeaa kuroa umpeen, jos esimerkiksi osakkaat kiistelevät keskenään, tai isännöitsijä ei saa asioita vietyä eteenpäin. Erityisen haitallista on, jos yhtiöltä puuttuu käsitys siitä, millaiset korjaukset ovat talossa tarpeen, ja miten niitä pitäisi priorisoida ja rahoittaa.

Etenkin hallituspäättäjän ja isännöitsijän vastuu painaa, ja tieto taatusti lisää tuskaa – siksi esimerkiksi kuntoarvion ja PTS:n laatiminen saattaa herätellä hurjallakin tavalla. Silmiä ei silti saisi ummistaa, vaan taloyhtiön tulevaisuuden ollessa kyseessä katse tulisi luoda kauemminkin kuin seuraavan viiden vuoden päähän.

Missä kunnossa kiinteistö on? onkin relevantti kysymys kaikille meille, olimmepa taloyhtiön puheenjohtajan, hallituksen jäsenen, isännöitsijän, osakkaan tai asukkaan roolissa.



RAKENNUSLIIKE  
**P. HÄMÄLÄINEN**  
RAKENNUSPELTI  
**TURPEINEN**

**ASIAKASLÄHTÖISTÄ RAKENTAMISTA  
KESKI-SUOMESSA JO YLI 30 VUODEN AJAN**

Toteutamme ammattitaidolla niin vaativat  
korjaushankkeet kuin uudisrakennuksetkin.

*Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!*  
puh. 0400 294 975  
olli.matikainen@phamalainen.net  
[www.phamalainen.net](http://www.phamalainen.net)

## GraCon Oy



**GRAFFITIEN POISTOT | JULKISIVUPESUT**

**0400 973 423 » [www.gracon.fi](http://www.gracon.fi)**



# AJANKOHTAISTA

## ●●● Ratkaisuja palovaroittimista tehdään koko Suomessa tänä vuonna

Viimeistään vuoden 2026 alussa vastuu toimivista palovaroittimista on taloyhtiöillä, mutta monet ovat ottaneet jo etumatkaa. Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK muistuttaa sekä taloyhtiöitä että asukkaita olemaan tarkkana siitä, että palovaroittimia hankitaan turvallisuuden kannalta riittävä määrä.

Taloyhtiön kannalta tämä tarkoittaa selvityksiä asunnoissa jo olevista palovaroittimista sekä päätöksiä siitä, millaiset varoitimet ja kuinka monta varoitinta hankitaan.

– On selvää, että taloyhtiöt miettivät kustannuksia. Väärässä paikassa säästäminen voi kuitenkin tuoda merkittäviä kustannuksia, SPEKin vanhempi asiantuntija **Ilpo Leino** toteaa.

Yhden asunnon tulipalo voi aiheuttaa palon leviämisen muihin asuntoihin, ihmishenkien menetyksiä, vahinkoa naapuriasuntoihin tulen, savun ja sammutusveden vuoksi, jopa yli vuoden remontit ja asumiskelvottomuuden sekä vuokranantajien vuokratulojen keskeytymistä.

Kustannus yhdestä varoitimesta on mitätön yhden tulipalon kuluihin verrattuna.

### Vähemmän tunnettu fakta palovaroitinvastuusta unohtuu monelta

Moni taloyhtiöpäättäjä tuntee laissa mainitun minimin, jonka mukaan palovaroitin tulee asentaa jokaiseen alkavaan 60 neliöön sekä kaikkiin kerroksiin. Vähemmän tunnettu asia on se, että asetus ohjaa tarkastelemaan myös asunnon muotoa ja paloriskejä.

– Tulipalossa pelastautuminen on hyvin pienestä ajasta kiinni. Kauempana oleva palovaroitin ei havaitse paloa yhtä nopeasti ja savun kulkuun voi vaikuttaa esimerkiksi suljettu ovi, kattopalkki tai muut fyysiset esteet, Leino kertoo.

Tulisi myös miettiä sitä, missä on erityisiä paloriskejä kuten sähkö- ja akkulaitteita ja niiden latauspaikkoja.

### Palovaroitin kannattaa asentaa ainakin joka makuuhuoneeseen ja eteiseen

– On poikkeuksellista, että yksi palovaroitin riittäisi 60 neliöön. Asukkaiden kannattaa nyt kiinnostua siitä, millaisia päätöksiä heidän turvallisuutensa osalta tehdään. Esimerkiksi joka makuuhuoneessa on syytä olla varoitin, koska ihminen on erityisessä riskissä nukkuessaan, Leino toteaa.

Palovaroittimen äänen havaitseminen, muiden huomion herättäminen ja paikalta poistuminen vie enemmän aikaa unenpöpperössä. SPEKin suositus onkin asentaa palovaroitin ainakin jokaiseen makuuhuoneeseen ja eteiseen.

Eteiseen palovaroitin tulee laittaa siksi, että se on poistumisreitti hädän keskellä. Jos siellä syttyy tulipalo, jota ei havaita nopeasti, voi olla liian myöhäistä päästä pakenemaan eteisen kautta turvaan.

### Kuuden kohdan muistilista taloyhtiölle

1. Tehkää nykytilanteesta kartoitus.

2. Määriteltäkää, mitä ominaisuuksia palovaroittimilta ja niiden paristoilta haluatte.

3. Laskekaa tarvittavien palovaroittimien määrää.

- Lisätietoa ja laskuri: <https://www.spek.fi/turvallisuus/paloturvallinen-taloyhtio/palovaroittimien-maara/>
- Ottakaa huomioon suojattavien tilojen muoto ja syttymisvaaraa aiheuttavat asiat.

4. Laatikaa suunnitelma palovaroittimien asentamiseksi.

- Taloyhtiö vastaa palovaroittimien asentamisesta.
- Vastuu asentamisesta sisältää vastuun arvioida palovaroittimien oikea sijoittelu ja riittävä määrä.
- Varmistakaa, että asentaja osaa sijoittaa varoitimet oikein.

- Lisätietoja palovaroittimien sijoittelusta asunnossa: <https://www.spek.fi/turvallisuus/paloturvallinen-taloyhtio/palovaroittimien-sijoittelu/>
- Laatikaa suunnitelma ylläpitoa varten.
- Palovaroittimien huolto ja kunnossapito suunnitellaan valmistajan tai maahantuojaan ohjeita hyödyntäen.
- Huollon ja kunnossapidon toteutumista on hyvä seurata kirjallisesti.

6. Laatikaa selkeät ohjeet asukkaille mm. testauksesta ja vikatilanteista ilmoittamisesta.



Freepik

## ●●● Paras taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja löytyi Turusta – Tampereelta palkittiin mittava korjaushanke

Vuoden taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja -palkinto jaettiin keväällä turkulaisen As Oy Maistraatinpuiston hallituksen puheenjohtaja **Sami Korhoselle**. Vuoden taloyhtiöteoksi valittiin puolestaan tamperelaisen As Oy Hervannan Muroleen korjausrakentamishanke.

Valinnat julkistettiin Helsingissä Mesukeskuksessa pidetyssä Taloyhtiö2024-tapahtumassa tiistaina 23. huhtikuuta 2024. Valtakunnalliset tunnustuspalkinnot jaettiin tänä vuonna ensimmäistä kertaa. Kilpailun järjestivät Suomen Kiinteistöliitto ry, Kiinteistömedia Oy ja Suomen Kiinteistölehti.

Kilpailuun saatiin ehdotuksia Suomen Kiinteistöliiton alueellisilta jäsenyhdistyksiltä lähes koko maasta. Ehdokkaita kah-

teen eri sarjaan saatiin yhteensä 272.

### Sitoutumista asioiden hoitamiseen

Vuoden taloyhtiön hallituksen puheenjohtajana palkittu Sami Korhonen on toiminut As Oy Maistraatinpuiston hallituksen puheenjohtajana yli neljä vuotta ja sitä ennen hallituksen jäsenenä seitsemän vuotta. Perustelujen mukaan hän on sitoutunut taloyhtiön asioiden hoitamiseen ja työskennellyt tinkimättömästi asukkaiden etujen edistämiseksi.

Korhonen valmistautuu huolella taloyhtiön kokouksiin ja varmistaa, että jokainen tulee kuulluksi ja kokoukset sujuvat asiallisissa ja rakentavassa hengessä.

Hän on uudistanut taloyhtiön viestinnän ja tehnyt siitä avoimempaa ja nopeampaa. Viestinnässä on otettu huomioon myös muun kuin suomenkieliset asukkaat.

Lisäksi Korhonen on tehnyt merkittävää työtä taloyhtiön teknisten ja ympäristöön liittyvien asioiden parissa. Hän on aktiivisesti tutkinut ja ehdottanut kestäviä ratkaisuja sekä osoittanut omistautumista ja vastuullisuutta myös yhtiön talousasioissa.

### Energiatehokkuus parani E-luokasta C:hen

Vuoden taloyhtiötekona palkittu As Oy Hervannan Murole on toteuttanut mitta-

van taloteknisen hankkeen, joka sisältää peruskorjaustoimenpiteiden lisäksi monia uudistuksia. Kiinteistö tuottaa lämmitysenergiansa maalämmöllä, jota tehostaa poistoilman lämmöntalteenotto. Kasvannutta sähköenergiankulutusta pienentää oma aurinkoenergiatuotanto. Taloyhtiö on parantanut energiatehokkuusluokitustaan E:stä C:hen.

Yhtiö on lisäksi parantanut esteettömyyttä uusimalla hissit ja järjestämällä niille esteettömän kulun. Asumisviihtyisyyttä on parannettu rakentamalla kiinteistöön runkoverkko huoneistokohtaista viilennystä varten. Kesäaikana viilennyksestä syntyvä lämpö hyödynnetään lämpimän käyttöveden valmistukseen ja maapiirin lämmittämiseen.

## Varkaita kiinnostavat erityisesti sähköpyörät

Taloyhtiön pyörävarastot ja kellarit kiinnostavat varkaita, huomauttaa Isännöintiliitto tiedotteessaan. Ammattivarkaita kiinnostavat arvokkaat pyörät, muiden varkaiden matkaan lähtevät yleensä taloyhtiöiden pihoilta ne pyörät, joita ei ole lukittu tai joissa on helposti murrettava lukko. Paraskaan lukko ei välttämättä suojaa ammattivarkailta, joten arvokasta pyörää kannattaa säilyttää esimerkiksi kotona.

– Taloyhtiön vastuulla on pitää ulko-ovien, pyöräkel-lareiden ja muiden yhteisten tilojen lukitukset kunnos-sa. Huonosti toimiva lukko tai helposti auki jäävä ovi ovat varkaille kuin lottovoitto. Taloyhtiön kannattaakin ennen lomakautta tarkastaa yhtiön vastuulle kuuluvat lukitukset ja reagoida mahdollisiin vikoihin nopeasti, toteaa Isännöintiliiton lakiasiantuntija **Sara Rintamo**.

– Vanha totuus on, että varkaita houkuttelevat eni-ten kohteet, jossa voi operoida helposti ja nopeasti il-man kiinnijäämisen riskiä, summaa Rintamo.

– Tässäkin tapauksessa ennaltaehkäisy on tärkein-tä. Pyörävarkautta voi estää tai hankaloittaa laaduk-kaalla pyöräpysäköinnillä, jossa on jäməkät runkolukit-tavat telineet, vahvat lukot säilytystilan ovissa ja hyväl-lä pyörän lukolla, mielellään jopa kahdella erilaisella, jotta varas ei saa lukkoa helposti yhdellä työkalulla katkaistua, vinkkaa Rintamo.

### Sähköpyörä saattaa kelvata varkaalle ilman akkuakin

Moni sähköpyörän omistaja luottaa siihen, että kun pyörästä irrottaa akun, pyörä saa olla rauhassa. Osa varkaista ei kuitenkaan huomaa akun puuttumista tai tiedä sitä, että pyörään ei voi laittaa mitä tahansa ak-kua.

– Jos haluaa ottaa varman päälle, niin silloin kallis pyörä kannattaa säilyttää kotona, toteaa Rintamo.

### Harmituksen lisäksi mojova hintalappu

Pyörävarkauksia tapahtuu joka puolella Suomea. Joil-lakin alueilla varkaudet korostuvat ja esimerkiksi juna-ja metroaseman läheisyydessä, missä pyöriä on paljon



Freepik

ja kauttakulku suurta, varkauksia tapahtuu huomattavas-ti. Pyörävarkaudet voivat tuoda ison laskun varkauden kohteeksi joutuneelle.

– Meiltä on kahden viime vuoden aikana viety 5 pyö-rää ja jos laskee, että yhden pyörän hinta-arvio on noin 600–900 euroa, riippuen merkistä ja iästä, hintalappu on valtava, tuskaillee pyörävarkausasiasa Espoossa talo-yhtiössä asuva **Tarja Miettinen**.

Kolme pyöristä on viety taloyhtiön pihasta, yksi kella-

rista ja yksi urheilupaikalta. Siitäkin huolimatta, että jo-kaisessa pyörässä on ollut järeä lukko.

– Vakuutus korvaa toki osan, mutta omavastuuosuus on iso. Poliisit ottavat vastaan rikosilmoitukset, mutta käytännössä eivät pysty tekemään asialle paljoakaan. Tutkinnat lopetetaan 2–3 kuukauden kuluessa tulokset-tomina, Miettinen toteaa.

– Vaikka varkauksia on ollut, pyöräilyä emme tuki silti lopeta, Miettinen täsmentää.

## Älä tuo lutikoita kotiin lomatuliaisina

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) kysyi muutamilta tuholai-istorjuntayrityksil-tä lutikkaongelman laajuudesta Suomes-sa. Tuholaistorjuntayritysten mukaan luti-kat ovat nykyisin todella suuri ongelma ja niiden torjunta on hyvin haastavaa. Luti-koiden torjunta vaatii lukuisia käyntejä, kun muiden tuholaisten torjunta saate-taan hoitaa yhdellä tai kahdella käynnillä. Lisäksi lutikat aiheuttavat ihmisille ter-veyshaittoja ja myös taloudellista haittaa, kun huonekalujakin voi joutua hävittä-mään.

### Miten tunnistat lutikan tai sen jäljet

Tavallisimmin lutikat viihtyvät piilossa sängyn rakenteissa ja listojen alla, mistä ne öisin ryömivät imemään verta ihmisis-tä. Sängystä lutikat voivat löytää tiensä matkatavaroihin, sillä matkalaukussa on niille mieluisia suojaisia piilopaikkoja.

Lutikka on muodoltaan leveä ja ovaa-

linmuotoinen ja pituudeltaan noin 2–8 millimetrin mittainen. Aikuinen lutikka on väriltään rusehtava. Lutikka, joka ei ole vielä ruokaillut, näyttää läpikuultavalta.

Tyypillisiä luteiden jättämiä merkkejä ovat mustat pienet ulostejäljet ja veritah-rat lakanoissa. Iholla voi esiintyä öiden jälkeen puremajälkiä.

### Näin ehkäiset lutikoiden leviämistä kotiisi

#### MATKALLA

– Tarkista majoituspaikassa, näkykökö sängyssä tai sohvassa merkkejä lutikois-ta: pieniä mustia pilkkuja patjassa ja sän-gyn tai sohvän rakenteissa. Jos näkyy, älä jää huoneeseen vaan pyydä uusi huone. Jos sielläkin on lutikan jälkiä, kannattaa vaihtaa majoituspaikkaa, jos suinkin mah-dollista.

– Älä säilytä matkalaukkuja sängyn alla tai sängyn lähellä avoimena. Pidä se mie-luummin tuolin tai matkalaukkutelineen

päällä suljettuna. Vaatteita voi varmuuden vuoksi säilyttää tiiviissä pakkauksissa matkalaukun sisällä. Laita myös pesuun menevät vaatteet muovipussissa matka-tavaroihin.

– Jos ihollasi on aamulla pieniä kutise-via puremajälkiä, voi se olla merkki luti-koista. Tällöin kannattaa reklamoida asi-asta majapaikan henkilökunnalle ja tar-kistaa matkatavarat huolella ennen pois lähtöä.

#### MATKALTA KOTIIN PALATTAESSA

– Jos epäilet yöpyneesi paikassa, jossa oli lutikoita, ole erityisen huolellinen matka-tavaroita purkaessasi. Älä levittele niitä kotonasi, vaan vie matkalaukku tai reppu suljettuna esimerkiksi parvekkeelle tai pi-halle. Pakkaa vaatteet muovipussiin ja kuljeta ne suoraan pesukoneeseen. Pese vaatteet vähintään +60 °C asteessa. Vaatteet, jotka eivät kestä korkeaa pesu-lämpötilaa, voi laittaa suljetussa pussissa pakastimeen. Pakasta myös muut muka-

na olleet tavarat, jos vain mahdollista, sa-noo Tukesin ylitarkastaja **Oskari Hanni-nen**.

### Jos havaitset kotonasi lutikoita, ota heti yhteyttä isännöitsijään tai tuholaistorjuntaan

– Jos huomaat kodissasi lutikoita, ota heti yhteyttä isännöitsijään tai tuholaistorjun-tayritykseen. Jätä lutikoiden hävittäminen torjunta-alan ammattilaisille. Lutikoiden torjunta kotikonstein on haastavaa. Pa-himmassa tapauksessa ongelma pitkittyy ja lutikat leviävät talon rakenteiden kautta toisiin asuntoihin, Hanninen varoittaa.

Tukes ylläpitää rekisteriä tuholaistorju-jan tutkinnon suorittaneista henkilöistä sekä yrityksistä, jotka tekevät ammatti-maista tuholaistorjuntaa. Rekisterissä on tällä hetkellä 77 tuholaistorjuntaa tekevää yritystä ja 248 tuholaistorjujan tutkinnon suorittanutta henkilöä.





... Teksti: Elina Salmi

# Lukitus turvaa asukkaat ja tavarat – kunhan se on hoidettu huolella

**Avainhallinta on yksi osa lukitusturvallisuutta riippumatta siitä, onko taloyhtiössä käytössä mekaaninen vai elektromeekaaninen lukitusjärjestelmä. Ovatko lukitusasiat teidän yhtiössänne kunnossa?**

Taloyhtiön vastuulla on kiinteistön turvallisuus ja siten myös lukitusturvallisuus. Hallituksen tulee huolehtia siitä, että taloyhtiön lukitusturvallisuus on kunnossa ja avainhallinta järjestetty asianmukaisesti riippumatta siitä, ovatko käytössä olevat lukot mekaanisia tai sähköisiä.

Avainturvallisuus on tärkeä osa lukituksella aikaansaatua suojausta. Se muodostuu avainhallinnasta ja säilytyksestä, valitusta avainturvallisuustasosta sekä

avaimen käyttöoikeudesta ja siihen liittyvästä sarjoituksesta. Avainturvallisuus on viime kädessä käyttäjän huolellisuutta ja avainten oikeaa säilytystä.

– Avainhallinta on keskeinen osa lukitusturvallisuutta. Hyvän avainhallinnan perusteena on se, että taloyhtiöllä on käsitys ja tieto siitä, missä avaimia ylipäänsä on. Se on mahdollista vain, jos käytössä on turvattu avainjärjestelmä eli avaimia ei voi kuka tahansa kopioida, vaan ne täytyy

tilata taloyhtiön kautta. Silloin taloyhtiöllä on mahdollisuus huolehtia siitä, että avaimia luovutetaan vain kuittausta vastaan ja hallitusti, toteaa lakiasiantuntija **Tapio Haltia** Kiinteistöliitosta.

– Jos avaimia luovutetaan väliaikaisesti vaikkapa jollekin urakoitsijalle tai palveluntarjoajalle, niin sitten on ehdottomasti huolehdittava myös siitä, että kyseiset avaimet saadaan takaisin. Tärkeää on myös se, mitä avaimia näissä tapauksissa

luovutetaan ja mihin ne antavat pääsyn, Haltia jatkaa.

Ehdoton lähtökohta on se, että yleisavainta ei tulisi luovuttaa kenellekään kuin aivan poikkeuksellisesti. Se on avaimista kaikkein vaarallisin siksi, että se antaa pääsyn kaikkialle talossa. Jos yleisavain joutuu hukkaan, niin joudutaan harkitsemaan kaikkien lukkojen uudelleensarjoitusta. Siksi yleisavainta tulisi käyttää hyvin rajallisesti ja tietenkin säilyttää erityi-



” Jos avaimia luovutetaan väliaikaisesti vaikkapa jollekin urakoitsijalle tai palveluntarjoajalle, niin sitten on ehdottomasti huolehdittava myös siitä, että kyseiset avaimet saadaan takaisin.

sen turvallisesti. Ei ole hyvä eikä suositeltava käytäntö, että hallituksen jäsenillä ja puheenjohtajalla on talon yleisavain, ja he kanniskelevat sitä mukanaan omassa avainnipussaan.

Laitetilojen pitää olla lukittuna kaiken aikaa

Kaikkia avaimia pitää siis säilyttää mahdollisimman turvallisesti – mieluiten lukitussa avainkaapissa turvallisessa paikassa. Isoissa yhtiöissä se voi olla isännöitsijän, huolto liikkeen tai avainliikkeen vastuulla. Joka tapauksessa avainten säilytyksen ja hallinnan järjestäminen on aina viime kädessä hallituksen vastuulla.

– Taloyhtiön teknisten laitetilojen – kuten talojakomon – lukitukseen kannattaa kiinnittää erityistä huomiota. Näissä tiloissa on muun muassa antenniverkon ja tietoliikenneyhteyksien toiminnan kannalta välttämättömiä laitteita ja johtojen liittymäpaikkoja ja asiantomien pääsy sinne on estettävä tehokkaasti. Laitetilojen lukituksella turvataan asukkaiden viestintäsalaisuutta ja muuta tietoturvasuutta, muistuttaa Haltia.

Urakoitsijoiden, teleoperaattorin henkilöstön tai muiden palveluntarjoajien käyttöön voi antaa tilapäiseen käyttöön rajallisen pääsyn antavan avaimen eli ns. reittiavaimen. Sellainen antaa pääsyn vain osaan talon tiloja. Yleensä heidän pitää päästä laitetiloihin, jotka joka tapauksessa on aina pidettävä lukossa.

Jotta olisi avainturvallisuusasioissa ajan tasalla, kannattaa taloyhtiöpäättäjän tutustua Finanssialan avainturvallisuusohjeeseen. Siinä muun muassa suositellaan teletilojen lukkojen vaihtamista yhteiseen valtakunnalliseen sarjaan eli KTL1E -lukitusjärjestelmään, jota ylläpitää Yrityssuojeluyhdistys. Järjestelmä on etähallittava ja jokaisesta avaimen käyttökerrasta tallentuu tieto kulkurekisteriin. Tämä estää väärinkäytöksiä ja helpottaa niiden selvittämistä.

Kadonneen avaimen poistaminen ja uuden avaimen lisääminen on järjestelmässä vaivatonta eikä vaadi uudelleen-sarjoitusta.

Vaihdettaisiinko meillekin sähköiset lukot?

Lukitusjärjestelmän uusiminen tulee ajankohtaiseksi esimerkiksi silloin, kun taloyhtiön lukkoihin sopivien avainten kopiointisuojaus päättyy. Se tarkoittaa sitä, että kopiointisuojaus päättyttyä

lisäavaimia voi teettää kuka tahansa pikasuutarilla tai vastaavalla, jolla on avainten tekemiseen tarvittavat laitteet. Sitä ennen lisäavaimia voi tehdä ainoastaan lukkoseppä taloyhtiön luvalla.

Kopiointisuojaus päättyminen ei tietenkään ole yksinään syy lukkojen vaihtamiseen, jos kaikkien avainten tiedetään olevan tallessa ja oikeilla henkilöillä. Riskit kuitenkin kasvavat siinä vaiheessa, kun avainhallinta ei enää ole aukottomasti taloyhtiön käsissä.

Taloyhtiön perustasoinen lukitusjärjestelmä on taloyhtiön kunnossapitovastuulla. Yhtiö voi siis päättää uusia lukitusjärjestelmäänsä kokonaan tai osittain yhtiökokouksen enemmistöpäätöksin.

Tänä päivänä keskustelua herättää varmasti lukitusjärjestelmän vaihtaminen elektromekaanisiin lukoin toimivaan järjestelmään.

– Tuskin missään yhtiössä varsinkaan tänä päivänä on löysää rahaa ja lukkojen vaihtaminen on kuitenkin kustannuksiltaan melko merkittävä kuluerä. Yhtiökokouksissa joudutaan tarkasti punnitsemaan ja harkitsemaan olemassa olevien vaihtoehtojen välillä ja pohtimaan erityisesti sitä, mitä tarpeita lukitukseen liittyy. Samaan aikaan on tärkeää pitää mielessä lukitusjärjestelmän ja avainturvallisuuden tärkeys.

Sähköinen lukitusjärjestelmä on myös kulunvalvontaa

Elektromekaanisten järjestelmien etuna on esimerkiksi se, että avaimen kadotessa ei tarvitse uudelleensarjottaa lukkoja, vaan riittää, että kadonnut avain ja sen kulkuoikeudet poistetaan järjestelmästä. Se taas tarkoittaa aika huomattavia säästöjä.

On tietysti mahdollista hankkia sähköiset lukot vain osaan taloa – kuten vaikkapa pyörä- ja hääkivarastojen oviin, jos niissä on vierailut voroja tiuhaan.

Sähköinen lukitusjärjestelmä on samalla kulunvalvontajärjestelmä, joka kerää informaatiota talossa liikkuvista henkilöistä ja joka voidaan tarvittaessa lukea lukkojärjestelmästä. Kertyvistä tiedoista muodostuu henkilörekisteri, jota koskevat tietosuojalain säännökset.

Tietosuojalain mukaan rekisterinpitäjän, eli tässä tapauksessa taloyhtiön, on ennen rekisterin muodostamista mietittävä, mihin tarkoitukseen tietoja kerätään. Lisäksi rekisterinpitäjän tulee laatia henkilötietolain mukainen rekisteriseloste jo ennen järjestelmän käyt-

Uudet toimitilat  
keljonkankaan eteläportissa

tervetuloa edullisille  
vanne- ja rengaskaupoille

RESURS BANK RAHOITUS

**PÄIJÄT-KUMI**  
RENGASLIKE

Härkökuja 7, 40530 Jyväskylä, p. 014 374 1435 • Av. ark. 8–17  
pajatkumi.fi



HIEKKAPUHALLUS YHTYMÄ

Hiekkapuhallus ja maalaus

Suurtehoimurointi

Korkeapainepesut

Metallityöt

OTA YHTEYTTÄ!

0400 343 747, 0400 837 911  
kari.hakala@hiekkapuhallusyhtyma.com  
www.hiekkapuhallusyhtyma.com

Millainen sähköautojen latausratkaisu taloyhtiölle?

- Teemme kartoituksen
- Laadimme suunnitelman
- Kilpailutamme ja valvomme toteutuksen



 020 155 3555

**SSVP.fi**  
Sähkö - Valaistus - Älykoti

RAKENNUS JÄRVENPÄÄ TMI



Omakotitalot hiekkakasasta savupiipun päähän.  
Vastaavan mestarin työt.

040 843 7043 - jukka.pekka.jarvenpaa@gmail.com  
www.rakennusjarvenpaa.fi



” Taloyhtiö voi joutua korvausvastuuseen siinä tapauksessa, että voidaan osoittaa vahingon aiheutuneen nimenomaan taloyhtiön huolimattomasta menettelystä tai laiminlyönnistä johtuen.

töönottoa. Järjestelmästä päästään kuitenkin tarpeen vaatiessa ja esimerkiksi rikostapauksissa katsomaan käyttötietoja. On kuitenkin hyvä muistaa, että kenellä tahansa ei ole oikeutta tutkia tietoja. Niitä saa katsella esimerkiksi varkaustapausten selvittelyssä lähtökohtaisesti vain esitutkintaviranomainen eli poliisi.

**Voi ei, voro sai haltuunsa avaimen!**

Jos avaimia joutuu väärin käsiin, on vaarana, että talon lukitusturvallisuus on vaarantunut. Silloin pitää vahinkojen ehkäisemiseksi toimia ripeästi.

Jos yhtiön putkilukon avain on päätenyt väärin käsiin – kuten kävi Turussa joitakin vuosia sitten – voi hätätoimenpiteenä poistaa reittiavaimet putkilukosta ja tarvittaessa sarjoittaa ne uudelleen.

Taloyhtiön osakkaille ja asukkaille on tiedotettava tapahtuneesta ja jatkotoimista viipymättä, jotta he voivat varautua ja omalta osaltaan ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin turvallisuuden takaamiseksi.

Hallitus tai yhtiökokous tekee päätöksen siitä, missä laajuudessa yhtiön perusjärjestelmä mahdollisesti korjataan tai uusitaan.

Mahdollisista vahingoista on ensisijaisesti vastuussa tietysti vahingontekijä eli murtautuja tai varas. Taloyhtiö voi joutua korvausvastuuseen siinä tapauksessa, että voidaan osoittaa vahingon aiheutuneen nimenomaan taloyhtiön huolimattomasta menettelystä tai laiminlyönnistä johtuen.

Vahinkotilanteessa osakkaita ja asukkaita kannattaa suositella kääntymään myös oman kotivakuutusyhtiönsä puoleen vakuutusturvan selvittämiseksi.

**Älylukko omaan oveen?**

Osakas voi vahvistaa omaa turvaansa suojaamalla kotinsa vaikkapa turvalukolla tai huoneistoon asennettavalla hälytysjärjestelmällä. Hänellä on siihen omalla kustannuksellaan täysi oikeus, kunhan muutostyö tehdään siten, että noudatetaan asunto-

osakeyhtiölain muutostöiden toteuttamista koskevaa sääntelyä. Jatkossa huoneiston kulloinenkin osakas vastaa muutostöiden kunnossapidosta kustannuksineen.

Jos talon lukitus on hoidettu mekaanisin lukoin eikä lukkojen uusiminen ole näkyvissä lähitulevaisuudessa, voi asukas halutessaan muuttaa oman ovensa lukon älylukoksi varsin yksinkertaisesti ja melko vähin kustannuksin. Silloin olemassaolevan lukon päälle oven sisäpuolelle asennetaan erillinen laitteisto, jota voi ohjata älypuhelimella. Ovesta voi edelleen kulkea myös mekaanisella avaimella.

Älylukon avulla voi vaikka matkalla ollessa päästää ovesta kukkia kastelemaan lupautuneen henkilön kertakäyttöisellä mobiiliavaimella. Tai jos lapsi on unohtanut avaimensa kotiin, voit päästää hänet sisälle työpaikalta. ●

*Finanssialan avainturvallisuusohje: [www.finanssiala.fi/julkaisut/avainturvallisuusohje-2/](http://www.finanssiala.fi/julkaisut/avainturvallisuusohje-2/)*

**Sisäilmaston edelläkävijä**

Ilmanvaihdon huollot ja korjaukset sekä asennukset ja urakointi yli 40 vuoden kokemuksella.

Myymälästämme löydät kattavan valikoiman ilmanvaihtolaitteita ja -tarvikkeita, mm. Keski-Suomen laajimman valikoiman suodattimia. Tule tutustumaan!





••• Teksti: Elina Salmi

# Energia- tehokkuutta parantamalla taloyhtiö säästää

**Energian hintojen viimeaikaiset nousut ovat monessa öljyä tai kaukolämpöä käyttävässä yhtiössä kirvoittaneet keskusteluja esimerkiksi lämmitysjärjestelmän vaihtamisesta joksikin toiseksi. Ennen isoja investointeja kannattaa kuitenkin selvittää, paljonko säästöjä saadaan pelkästään energiatehokkuutta parantamalla.**

– Ennen kuin lämmitystapaa lähdetään muuttamaan, kannattaa tarkastella taloyhtiön energiatehokkuutta ja miten sitä voitaisiin parantaa. Useimmiten se kannattavin toimenpideyhdistelmä sisältää sekä energiatehokkuustoimenpiteitä että lämmitystapaan liittyviä muutoksia, sanoo **Teemu Kettunen**, asuinrakennusten energiatehokkuuden ja uusiutuvan energian asiantuntija Motiva Oy:stä. Motiva Oy on valtion kestävän kehityksen yhtiö, joka kannustaa energian ja materiaalien tehokkaaseen ja kestäväan käyttöön ja neuvoo niissä asioissa myös kuluttajia.

– Vaikka suunnitteilla olisi lämmitysjärjestelmän muutos, niin ensin tai samassa yhteydessä kannattaa joka tapauksessa parantaa energiatehokkuutta. Jos sitä parannetaan merkittävästi, niin esimerkiksi maalämpöön siirryttäessä ei tarvita niin syviä lämpökaivoja ja silloin säästöä syntyy perustamiskustannuksissa.

Energian tarvetta voi pienentää monella tavalla. Jos taloyhtiön lämpötiloja ei vielä ole säädetty optimaaliselle tasolle, kannattaa aloittaa niistä. Jos sisälämpötilaa

alennetaan yhdellä asteella, kuluu viisi prosenttia vähemmän lämmitysenergiaa. Energiatehokkuuden ja viihtyisyyden kokonaisuuden huomioivana sisälämpötilana pidetään yleensä noin 21 asteen lämpötilaa oleskelutiloissa.

Huoneistojen lämpötilan voi patteriventtiilien esisäädöllä lämmitysverkoston tasapainotuksen yhteydessä rajoittaa noin 21 asteeseen eikä asukas saa sitä korkeammaksi, vaikka kuinka vääntelisi patteritermostaattia.

Yleisissä tiloissa lämpötiloja voi laskea reilustikin. Porrashuoneissa ja varastoissa riittää mainiosti 17–18 astetta ja autotalleissa 12 astetta.

Ikkunoiden ja ovien tiiviys on hyvä tarkistaa. Usein veto aiheuttaa ihmiselle tunteen siitä, että kotona on kylmä, vaikka lämpötila olisi oikea. Vanhat ja haperot ikkunat kasvattavat energialaskua, joten vaihtamistakin kannattaa miettiä hyvissä ajoin. Talon lisäeristäminen pienentää myös energialaskua.

Asukkaat on hyvä saada säästötalkoisiin mukaan, sillä energiaa voi säästää ympäri

vuoden taloudellisilla asumistottumuksilla ja laitteiden käytöllä. Taloyhtiö voi tehdä keskitetysti monet energiaa säästävät toimet ja antaa lisäksi hyviä ohjeita myös asukkaille.

Käyttöveden lämmittäminen haukkaa myös isohkon palan energiasta. Siksi esimerkiksi vesikalusteet kannattaa vaihtaa vähän vettä kuluttaviin malleihin.

## Lämmitysverkosto kannattaa tasapainottaa

Kun energiatehokkuus paranee, voidaan patteriveden lämpötilaa laskea. Ja kun patteriveden lämpötilaa alennetaan, niin tietysti huoneiston lämpötila laskee, mutta jos samaan aikaan parannetaan energiatehokkuutta, niin lämpö säilyy samana, mutta energiaa ja rahaa säästyy. Patteriverkoston uusiminen sen sijaan on varsin kallista, joten siihen ei kannata kovin kevyin perustein lähteä.

– Hyväksi havaittu keino on myös lämmitysverkoston tasapainottaminen. Jos se on epätasapainossa, joudutaan patteriver-

kostoon syöttämään turhan kuumaa vettä, että yhtiön kaikki huoneistot ovat riittävän lämpimiä. Kun verkosto tasapainotetaan, saadaan kulutusta alas. Tasapainottaminen on ehdottomasti jätettävä ammattilaisen tehtäväksi, muistuttaa Kettunen.

– Motivan Taloyhtiön energiatarkastus on hyvä apu taloyhtiön energiansäästötyön aloittamiseen. Se on kevyt ja edullinen taloyhtiön energiaselvitys, joka perustuu LVI-asiantuntijan kiinteistöillä suorittamaan kiinteistökierrukseen, mitauksiin ja toimintakokeisiin sekä energiankulutuksen analysointiin kulutusseurannan pohjalta. Taloyhtiö saa raportin tehdyistä havainnoista sekä ehdotuksia jatkotoimenpiteistä.

## Ilmanvaihto on osa energiatehokkuutta

Hyvin tärkeää on myös varmistaa, toimii-ko ilmanvaihto oikein vai onko siinä puutteita, kuten tunkkaisuuden tuntua tai vetoa. Toimiva ilmanvaihto ei ole >>





» HUOLTOPÄIVYSTYS «  
Ammattilainen nopeasti paikalle!  
LÄMMITYSJÄRJESTELMIEN ASENNUKSET  
PUTKIASENNUKSET

LVI-Nissinen  
lvnissinen@gmail.com | www.lvi-nissinen.fi  
050 309 4546 / Heikki Nissinen

pihapalveluylonen.fi

- Puiden kaato
- Kantojyrsintä
- Oksien haketus
- Konelumityöt

0400 627 799  
pihapalveluylonen@gmail.com



Lisää luettavaa: [www.omakiinteisto.com](http://www.omakiinteisto.com)

SISÄMAAN  
SÄHKÖPALVELU  
Laatua ja monipuolisuutta

- Sähkötyöt remonteista uudiskohteisiin
- Valaistus- ja sähkösuunnittelu

0400 547 567

[www.sisamaansahkopalvelu.fi](http://www.sisamaansahkopalvelu.fi)  
[tapio.ostman@sisamaansahkopalvelu.fi](mailto:tapio.ostman@sisamaansahkopalvelu.fi)

NÄKÖISLEHTI  
LUETTAVISSA  
OSOITTEESSA:

[www.digiomakiinteisto.com](http://www.digiomakiinteisto.com)



vain energiansäästökysymys vaan myös terveyskysymys.

– Pyrkisin saattamaan ilmapuodot ku- riin, varmistamaan, että korvausilmaventii- leitä on tarpeellinen määrä ja että ilman- vaihto on säädetty oikein. Jos esimerkiksi ikkunat on uusittu ja vanhoissa on ollut korvausilmaventtiilit, mutta uusista ne puuttuvat, niin silloin ilmanvaihto yrittää vetää korvausilman rakenteiden läpi – eikä se tietenkään ole hyvä ja terveellinen reitti tuloilmalle. Seuraavaksi sitten säädetään il- manvaihtojärjestelmä tasapainoon.

Ilmanvaihdon automatisoitu säätö mita- tun kosteus- tai CO2-pitoisuuden mukaan säilyttää sisäilman aina tarpeenmukaisena. Samalla vältetään ylimääräisen ilmanvaih- don aiheuttamalta energiankulutukselta.

Jos talossa ei vielä ole lämmön talteenot- toa, kannattaa selvittää sen kannattavuus omassa yhtiössä. Yksittäisenä toimenpitee- nä se usein tuottaa mukavasti säästöä.

### Lämmitysjärjestelmän päivittäminen ja uusiminen kokonaan

Suuri korjaushanke on harvoin kannattava pelkästään energiansäästön vuoksi. Kun ta- loyhtiö alkaa miettiä lämmitystapamuu- toksia, on hyvä pyytää vaikkapa talotek- niikkaan perehtynyttä insinööriä toimistoa tekemään selvitys siitä, kannattaako läm- mitystapamuutos ja miten uusi järjestelmä pitää mitoittaa. Vasta sen jälkeen pyyde- tään tarjoukset. Siten ne on mahdollista saada vertailukelpoisina, mikä helpottaa päätöksentekoa huomattavasti.

Yleisimmät vaihtoehdot energiatehok- kaammaksi lämmitystavaksi ovat kauko- lämpö, maalämpö ja ilma-vesilämpöpum- pulla tuotettu lämpö. Huoneistokohtaisella sähkölämmityksellä varustetuissa kohteissa ilmalämpöpumppu saattaa auttaa alenta- maan energiakustannuksia.

Jos talossa on öljylämmitys ja kaukoläm- pö on saatavilla, pitää selvittää, mitä siihen liittyminen maksaa investointineen kaik- kineen. Kaukolämmön taloudellisuus riip- puu sitten tietysti energian hinnasta. Siinä on omat haasteensa, sillä kukaan ei osaa ar- vata, mihin suuntaan hinta tulevaisuudessa kehittyy. Lisäksi taloyhtiö on kaukoläm- pöön liittyessään yhden energiantoimitta- jan varassa. Jos taas talossa on jo kaukoläm- pö, mutta se koetaan kalliiksi, jäävät jäljelle maalämpö ja ilma-vesilämpöpumppu.

Maalämpö on perustamiskustannuksil- taan kallein, mutta korkean hyötysuhteen ansiosta säästöä lämmityskuluissa syntyy huomattavan paljon, joten kuoletusaika saattaa jäädä suhteellisen lyhyeksi.

Se, voidaanko taloon rakentaa maaläm- pö, riippuu muun muassa siitä, sijaitseeko kiinteistö vedenoton kannalta tärkeällä pohjavesialueella, onko tontilla tilaa läm- pökaivoille ja onko alueella maanalainen kaava. Ne voivat toisinaan estää maaläm- mön asentamisen. Huomattavan usein se on kuitenkin varteennotettava ja mahdolli- nen vaihtoehto.

Usein luullaan, että ilma-vesilämpöpum- pulla voidaan lämmittää vain pienehköjä kiinteistöjä. Käsitys on väärä, sillä järjestel- mä sopii mainiosti myös suuriin kiinteis- töihin. Ilma-vesilämpöpumpuil- >>l a





tuotetaan nykyään myös kaukolämpöä.

– Ilma-vesilämpöpumppu voi sopia hyvin vaikka kuinka suuriin kerrostaloihin. Se on potentiaalinen vaihtoehto, jos maalämpö ei ole mahdollinen. Tietysti voidaan pohtia myös hybridi-vaihtoehtoja eli esimerkiksi jätetään öljykattila tuottamaan lämpöä kylmimpien säiden aikaan ja tuotetaan lämpö ilma-vesilämpöpumpulla silloin, kun sen hyötysuhde on parhaimmillaan.

Sähkölämmitteisissä rivitaloyhtiöissä säästöjä voi hakea asennuttamalla ilma-lämpöpumput jokaiseen huoneistoon. Investointi on varsin maltillinen, noin 1 500 – 2 500 euroa per huoneisto. Tällaisessa hybridilämmityksessä on tärkeää säätää sähköpatterien termostaatit ja ilmalämpöpumppu niin, etteivät ne taistele lämmityksestä keskenään. Patterien pitäisi olla ainakin kolme-neljä astetta haluttua lämpöä alempi, jolloin lämmitys hoituu pumpulla, joka on joka tapauksessa se energiatehokkaampi vaihtoehto.

### Oikea mitoitus ja älypalvelut

Lämmitysjärjestelmän ensisijainen tarkoitus on tuottaa mukava ja riittävä lämpö sekä lämmin käyttövesi asukkailla kaikissa olosuhteissa. Siksi lämmityslaitteistoa uusittaessa pitää selvittää rakennuksen todellinen lämmöntarve ja mitoittaa lämmönjakokeskus sen mukaan. Näin vältetään laitteiden yli mitoitus ja turhat kustannukset.

Etenkin lämpöpumppujen kohdalla kannattaa tavoitella myös mahdollisimman matalaa lämpötilaa rakennuksen sisäisessä lämmitysverkossa, koska se parantaa laitteen hyötysuhdetta.

Kun lämmönjakokeskus tulee tiensä päähän, auttaa senkin uusinnassa tieto todellisesta lämmöntarpeesta. Silloin uusi laitteisto voidaan mitoittaa mahdollisimman oikein. Laitteiston ylimitoittaminen turhaan ja varmuuden vuoksi tarvetta suuremmaksi kasvattaa investointikustannuksia.

Taloyhtiöille on nykyisin tarjolla myös lukuisia erilaisia älylaitteita ja -palveluja, joilla lämmitystä ja ilmanvaihtoa voidaan optimoida ja ohjata jokseenkin automaattisesti. Kun yhtiö harkitsee automaatiojärjestelmän hankkimista, on ensimmäiseksi etsittävä aiheeseen perehtynyt suunnittelija hankinnan tueksi ja onnistumiseksi parhaalla mahdollisella tavalla. •

» Lisätietoja taloyhtiön energia-asioissa löytyy runsain mitoin Motivan sivuilta osoitteesta [https://www.motiva.fi/koti\\_ja\\_asuminen/energiatarkastus\\_taloyhtio](https://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/energiatarkastus_taloyhtio)

» Lisätietoja energiatarkastuksesta ja niistä suorittavista yrityksistä Motivan sivuilta: [https://www.motiva.fi/koti\\_ja\\_asuminen/energiatarkastus\\_taloyhtio/taloyhtion\\_energiatarkastus](https://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/energiatarkastus_taloyhtio/taloyhtion_energiatarkastus)

## KESKI-SUOMEN NUOHOUS- JA ILMASTOINTIHUOLTO OY

- Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus- ja tarkastustyöt
- Ilmamäärien mittaus- ja säätötyöt
- Hormien korjausmassaukset tai sisäpiippu asennukset
- Savupiippujen sadesuojat ja ilmanvaihto asennustyöt
- Lakisääteiset tulisijanuohoukset

**044 350 8830**

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

**OMA**  
NUOHOJA



Lisää luettavaa: [www.omakiinteisto.com](http://www.omakiinteisto.com)



## Vesi- ja lämmitysratkaisut kaikkiin tarpeisiin

Toteutamme kohteesi talotekniikan ratkaisut, oli kyseessä lämmityksen tai käyttövesijärjestelmän asennukset tai vanhan korjaaminen.

**Energiatehokkaat ratkaisut  
kiinteistösi hyvinvointiin!**

**A - PIPE**

**010 229 0320 • [info@a-pipe.fi](mailto:info@a-pipe.fi) • [www.a-pipe.fi](http://www.a-pipe.fi)**





... Teksti: Mari Pihlajaniemi

# Laadukas isännöinti edellyttää vuoropuhelua

**Vuodenvaihteessa toimintansa aloittanut isännöinnin eettinen neuvosto toimii osaltaan isännöinnin laadun ylläpitämiseksi, tarjoten taloyhtiöille kanavan epäkohtien käsittelyyn.**

Isännöitsijä on taloyhtiön hallituksen tärkein yhteistyökumppani ja monen käytännön asian toimeenpanija taloyhtiössä. Häneen kohdistuu siis suuria odotuksia, joiden lunastaminen vaatii monipuolista osaamista ja roppakaupalla asennetta.

Mutta mistä taloyhtiö voisi tunnistaa, mikä isännöintiyritys saisi nuo suuret saappaat kunnialla täytettyä? Toisin sanoen: mistä on hyvä isännöitsijä tehty?

### Ohjenuorana sopimukset ja eettiset ohjeet

– Lähtökohta on se, että isännöitsijä nou-

dattaa niitä sopimuksia, mitä on tehty ja ennen kaikkea kiinnittää huomiota siihen, että lakisääteiset tehtävät, joita on määritelty, tullaan tekemään, toteaa asiamies **Antti Kumpulainen** Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:stä. Tämän lisäksi isännöitsijän olisi hänen mukaansa tärkeää olla ennakoiva toimissaan ja aktiivisesti yhteydessä taloyhtiön hallitukseen.

Kumpulainen kertoo isännöintialan sääntelevän pitkälti itse itseään. Asun- osakeyhtiölakiin on kuitenkin kirjattu tiettyjä asioita, jotka isännöitsijän tulee toteuttaa. Ohjenuorana ovat myös alan yleiset sopimusehdot sekä taloyhtiön

kanssa solmittu isännöintipalvelusopimus ja siihen kirjatut tehtävät.

– Ja ennen kaikkea uusitut isännöinnin eettiset ohjeet, jotka ovat olleet yli vuoden voimassa. Jos isännöintiyritys on auktorisoitu, se on sitoutunut noudattamaan ohjeita.

Hän toteaa eettisten ohjeiden olevan hyvä kriteeristö, kun alan toimijoita arvioidaan.

– Kun isännöintiyritys noudattaa niitä, pystytään sitä kautta tuottamaan hyvää isännöintipalvelua, hän sanoo, mutta muistuttaa alalta löytyvän toki myös hyviä toimijoita, jotka eivät ole auktorisoituja.

### Auditointi tarkastelee yrityksen toimintatapoja

Auditoinnissa kiinnitetään Kumpulaisen mukaan huomiota muun muassa siihen, miten isännöintiyritys aloittaa toimintansa uuden taloyhtiön palveluksessa tai luovuttaa isännöimänsä taloyhtiön toisen yrityksen hoitoon. Lisäksi siinä käydään läpi yrityksen omat sisäiset prosessit johtamisesta, rekrytoinnista ja työaikalainsäädännön noudattamisesta aina asiakas- taloyhtiöihin kohdistuviin taloushallinnon prosesseihin.

– Esimerkiksi yksittäinen henkilö ei



pysty hyväksymään laskuja, vaan niiden täytyy mennä tuplahyväksynnän kautta, että vältetään tietyn tyyppisiltä riskeiltä, hän mainitsee esimerkkinä.

Yritysten lisäksi vuodesta 2016 lähtien yksittäiset isännöitsijät ovat voineet jälleen hakea itselleen henkilökohtaista auktorisointia. Sille on kuitenkin määriteltä tarkat kriteerit:

– Aloitteleva isännöitsijä ei pääse heti hakeutumaan auktorisointiin, vaan hänellä pitää olla viimeisen 10 vuoden ajalta kokemusta kolme vuotta, toimia parhaillaan vastuullisena isännöitsijänä ja suorittanut isännöinnin ammattitutkinnon. Lisäksi pitää olla projektikokemusta.

Mikäli toiminnassa ilmenee poikkeamia alan eettisistä ohjeista, ne on korjattava tietyn ajan puitteissa, ennen kuin auditointi hyväksytään. Yritysten on myös uusittava auditointi kolmen vuoden välein, isännöitsijöiden puolestaan kuuden vuoden välein.

Elinkaariajattelua isännöitsijän valintaan

Auktorisointi antaa osviittaa isännöintiyrityksen tarjoaman palvelun laadusta. Sen lisäksi Kumpulainen korostaa isännöitsijän valinnassa myös elinkaariajattelun merkitystä.

Hän toteaa taloyhtiöiden voivan olla hyvin eri tyyppisissä elinkaarivaiheissa: uudiskohteessa isännöitsijän on kiinnitettävä huomiota erilaisiin asioihin kuin seesteisemmässä vaiheessa olevassa taloyhtiössä, joissa voidaan tarvita enemmän ylläpitävää isännöintiä. Kun taloyhtiöllä on puolestaan edessä suurempia remontteja, vaaditaan taas aivan erilaista osaamista.

– On tärkeää, että taloyhtiö itse tietää mitä haluaa. Jos taloyhtiöön on tulossa todella isot linjasaneeraukset, kannattaa miettiä sellaista yritystä, joka on onnistunut vetämään sellaisen hankkeen menestyksekkäästi.

Kumpulainen neuvoo miettimään tarjouspyyntöä varten tarkoin, mitä palveluita taloyhtiö odottaa ja haluaa isännöitsijältään saada. Näin tarjouksia jättävien yritysten on helpompi miettiä omasta palvelukonseptistaan käsin, pystyvätkö ne vastaamaan haasteeseen, ja tarjouksista saadaan myös yhteismitallisia ja näin helpompia vertailla.

– Pyytäisin aina myös referenssejä ja kävisin läpi, miten isännöintiyritys on hoitanut isännöimään taloyhtiöitä.

Tarkkojen tarjouspyyntöjen lisäksi taloyhtiön kannattaa myös maltaa haastatella isännöintiyrityksiä rauhassa. Kumpulainen korostaa, että haastateluun olisi hyvä saada mukaan taloyhtiön lopullinen vastuuisännöitsijä, jotta taloyhtiö voi arvioida, vastaako tarjous tästä kasvokkain saatua kuvaa.

Alan uudet haasteet vaativat huomiota

Isännöintialalla on vielä kehittämisen varaa. Antti Kumpulainen nostaa esi-merkkinä esiin alalla tapahtuneet yritys-kaupat, joita on viime vuosina ollut suhteellisen paljon.

– On tullut isoja isännöintiyritysröy-  
pöitä, kun on ostettu pienempiä yrityk-

siä tai liiketoimintaa muilta. Totta kai tulee se tilanne, että siellä prosessit, järjestelmät ja toimintakulttuurit ovat hy-  
vinkin toisistaan poikkeavia ja erilaisia. Näiden yhteensovittaminen ja integraa-  
tio on haasteellista.

Hän toteaa, etteivät asiat muutu aivan sormia napsauttamalla ja toivottaakin sen suhteen jaksamista niin yrityksille kuin asiakasrajapintaankin. Vaikka asian eteen tehdään aktiivisesti töitä, yritys-  
kulttuurin sopeuttamisessa vie aina oman aikansa.

Toisena haasteena Kumpulainen mainitsee henkilöstövaihtuvuuden, joka voi alueittain olla isännöintialalla suurtakin. Isännöitsijöiden perehdyttämiseen tulisi kiinnittää sitä suuremmin huomiota.

– Se on totta kai aina resurssikysymys, mutta perehdytys ja uuden isännöitsijän sisäänajo on tärkeää ja näkyy hyvänä palveluna taloyhtiöille.

Viimeisenä Kumpulainen mainitsee digitalisaation, joka on puhuttanut paljon isännöinnin kentällä. Vaikka digita-  
lisaatio edellyttää isännöitsijöiltä uuden-  
laista osaamista, hän pitää sitä hyvinkin positiivisena kehityksenä.

– Siitä tulee paljon lisäarvoa, kun asi-  
at pystytään tekemään helpommin ja  
vaivattomammin.

Yhdessä keskustelemalla parempaa isännöintiä

Antti Kumpulainen huomauttaa, että taloyhtiöiden isännöitsijöille antama pa-  
laute koskee usein vain sitä, että jotain on jäänyt tekemättä. Toiminnan kehit-  
tämiseksi keskustelun olisi kuitenkin hyvä olla laajempaa ja keskusteluyhtey-  
den tiivis. Kehityskeskustelumainen ote olisi hänen mielestään tervetullut talo-  
yhtiökentälläkin.

– Pyrittäisiin antamaan myös sitä ra-  
kentavaa palautetta, ja taloyhtiö ja isän-  
nöitsijä kävisivät säännöllistä keskuste-  
lua siitä palvelusuhteesta ja miten se on  
mennyt.

Hän ehdottaakin pitämään kerran  
vuodessa taloyhtiön, isännöitsijän ja  
huoltoliikkeen yhteisen pelisääntöpal-  
averin, jossa kerrattaisiin vastuuta ja pe-  
rehdytettäisiin mahdollisia uusia taloyh-  
tiön hallituksen jäseniä kokonaisuuteen.

– Se helpottaa usein sitä taloyhtiön  
varsinaista eteenpäin viemistä, budje-  
tointia ja vuosikellon toteuttamista.

Oman kokemuksensa pohjalta Kum-  
pulaishalla on antaa vielä selvä viesti koko  
isännöintikentälle sekä taloyhtiöpuolel-  
le:

– Kun haluamme kehittää isännöin-  
nin laatua, se ei onnistu ilman avointa  
yhteistyötä kaikkien osapuolten kesken.  
Yksin siinä ei onnistu kukaan, mutta  
yhdessä tekemällä päästään varmasti hy-  
viin tuloksiin.

ISA ry ylläpitää ja kehittää isännöinnin  
auktorisointijärjestelmää, auktorisoi isän-  
nöitsijöitä ja isännöintiyrityksiä ja valvoo  
niiden toimintaa. Samalla sen tehtävänä  
on edistää ammattimaista ja kehittyvää  
isännöintiä sekä pitkäjänteistä kiinteistö-  
jen ylläpitoa.



ASIAKASLÄHTÖISTÄ  
PALVELUA  
JA LAADUKASTA  
ISÄNNÖINTIÄ  
jo vuodesta 1983



Katso lisää  
ja pyydä  
tarjous!

Jyväskylän  
KIINTEISTÖPALETTI

Länsiväylä 4 A, 40630 Jyväskylä  
puh. 020 740 1760  
www.jskipa.fi



Huolehdimme korjausrakentamisen palveluista  
aina kuntoselvityksistä peruskorjauksiin.  
Toimimme isännöitsijän ja taloyhtiön  
tukena kaikissa taloyhtiön korjaustarpeissa  
vuosikymmenten kokemuksella.

Ota yhteyttä  
» Granlund Oy





### Laskentapalvelu Tasetta Ky

**Ammattitaitoista, asiakaslähtöistä ja joustavaa tilitoimistopalvelua yrityksille ja asunto-osakeyhtiöille:**

**YRITYKSILLE:**

- ✓ Kirjanpito
- ✓ Palkanlaskenta
- ✓ Ostolaskujen käsittely
- ✓ Myyntilaskutus ja -reskontra
- ✓ Veroilmoitukset
- ✓ Sähköinen taloushallinto

**ASUNTO-OSAKEYHTIÖILLE:**

- ✓ Kirjanpito, tilinpäätös ja talousarvion laadinta
- ✓ Vastikelaskutus – ja valvonta
- ✓ Laskujen maksu
- ✓ Lainojen hoito ja lainaosuuksien määräaika-laskenta
- ✓ Isännöitsijätodistuksen laadinta

**Laskentapalvelu Tasetta Ky**  
Pajatie 6, 40630 Jyväskylä  
p. +358 400 633 288  
sari.ala-ilomaki@tasetta.fi **www.tasetta.fi**

” Kun haluamme kehittää isännöinnin laatua, se ei onnistu ilman avointa yhteistyötä kaikkien osapuolten kesken.

## Kirjanpito on taloyhtiön ylläpidon tärkeä apuväline

Taloyhtiöitä koskee kirjanpito-velvollisuus. Juoksevan kirjanpidon lisäksi yhtiökokouksessa vuosittain käsiteltävä taloyhtiön tilinpäätös ja ensi vuoden talousarvio ovatkin olennaisen tärkeitä taloyhtiöiden toiminnalle. Ne myös auttavat osakkaita seuraamaan taloyhtiön hallintoa ja toimintaa käytännön tasolla.

Usein kirjanpidosta vastaa isännöitsijä, mutta myös tietyt tilitoimistot ovat erikoistuneet taloyhtiöiden taloushallintoon. Kirjanpidon ulkoistaminen voikin lisätä taloyhtiön toiminnan läpinäkyvyyttä ja osakkaiden luottamusta taloyhtiötään kohtaan.

Kirjanpito auttaa hahmottamaan taloyhtiön taloudellisen tilanteen ja on siten olennainen apuväline tulevien korjaushankkeiden suunnittelussa ja päätöksenteossa. Sen avulla voidaan yhtä lailla seurata taloyhtiön maksuvalmiutta kuin sen omaisuuden arvoakin, mutta myös tunnistaa ja varautua tuleviin riskeihin.

## Isännöinnin eettinen neuvosto yhtenäisti alan valvontaa

Jos taloyhtiö kokee isännöitsijän toimineen epätyytyväisellä tavalla, Antti Kumpulainen tarjoaa ensimmäiseksi ratkaisuksi avointa keskustelua.

– Näkisin, että sovittava lähestyminen asiaan tuo usein hyvän lopputuloksen.

Mikäli keskustelu ei riitä, taloyhtiö voi tehdä asiassa reklamaation, johon isännöintiyrityksen on vastattava. Viime kädessä ratkaisuna on tehdä asiassa taloyhtiön hallituksen päätöksellä lausuntopyyntö vuoden alussa toimintansa aloittaneelle isännöinnin eettiselle neuvostolle.

Aiemmin alalla oli kaksi rinnakkaista valvontamenettelyä, joista toista ylläpiti Isännöintiliitto ja toista ISA. Näistä edellä mainittu koski Isännöintiliiton jäsenyrityksiä ja jälkimmäinen ISAn auktorisoimia yrityksiä, mutta prosesseiltaan ne olivat hyvin samankaltaiset.

– Alalla haluttiin yhtenäistää valvontamenettelyä ja käytäntöä, joten menttiin yhden lipun alle, kertoo Kumpulainen.

Hän kehuu tilanteen olevan nyt taloyhtiöille aiempaa selkeämmän, sillä lausuntopyynnöt kulkevat yhdestä putkesta keskustaupakkamarin kautta, ja eettinen neuvosto antaa niihin päätöksen.

Mahdollisia seurauksia isännöintiyritykselle ovat huomautus tai varoitus, ISAn auktorisoinnin menettäminen tai erottaminen Isännöintiliitosta. Vakavammissa tapauksissa päätöksistä tulee julkisia, mutta esimerkiksi huomautukset ovat anonyymeja ja niitä ei julkaista.

Päätöksissä noudatetaan uudistettuja isännöinnin eettisiä ohjeita, jotka otettiin käyttöön runsas vuosi sitten. Vaikka Kumpulainen arvioi sekä niiden että isännöinnin valvonnan olevan jo hieman paremmin tunnettuja taloyhtiöiden parissa, hän arvioi tietoisuuden olevan vielä yleisesti heikoilla kantimilla.

– Varmasti pikku hiljaa, kun toiminta alkaa käynnistyä kunnolla ja tapauksia tulee enemmän, tieto neuvostosta ja sen toiminnasta kasvaa. ●



## LAKIPALSTA

**Minna Ravi**

asianajaja, osakas  
 Asianajotoimisto Lindblad & Co Oy  
 minna.ravi@lindblad.fi  
 Puh. 020 749 8193



## Asunto-osakeyhtiön konkurssi on osakkaille suuri tragedia

Kuten mikä tahansa yhtiö, myös asunto-osakeyhtiö voi ajautua konkurssiin. Nämä konkurssit ovat olleet Suomessa harvinaisia, mutta niitä tullaan näkemään enemmän nyt, kun monet asunto-osakeyhtiöt ovat maksuvaikeuksia mm. korkojen nousun ja asuntojen arvon laskun vuoksi.

Konkurssitilanteet koskettavat lähinnä niitä asunto-osakeyhtiöitä, joissa on ollut vaikeaa jo aiemmin. Nyt taloudelliset ongelmat ovat ehkä kasaantuneet ja voivat aiheuttaa yhtiön maksukyvyttömyyden.

Yhtiö voidaan määrätä konkurssiin, jos yhtiö on maksukyvytön eli muutoin kuin tilapäisesti kykenemätön maksamaan velkojaan. Käräjäoikeus päättää konkurssista joko velallisen eli asunto-osakeyhtiön tai jonkun velkojen hakemuksesta.

Asunto-osakeyhtiössä maksukyvyttömyystilanteeseen voidaan joutua silloin, kun yhtiön vastiketulot eivät riitä velkojen maksuun. Kyse voi olla pelkästään hoitovastikkeesta ja juoksevista kiinteistön hoitokuluista. Usein taustalla ovat jonkun osakkaan maksuvaikeudet ja niiden eskaloituminen koko yhtiön ongelmaksi. Taloyhtiön koko talous voi olla esimerkiksi yhden tai kahden suuren liiketilan osakkeenomistajan vastiketulojen varassa. Mikäli tällainen osakas jättää vastikkeet maksamatta, vastikerästit kasvavat lyhyessä ajassa suuriksi. Muiden osakkeiden täytyy pystyä paikkaamaan vaje siten, että jokaisen vastiketta nostetaan tai määrätään ylimääräisistä vastikkeista.

Yhtiöllä voi olla myös omia vuokrattavia tiloja. Jos vuokralaisia ei ole tai ne jättävät vuokrat maksamatta, tämä aiheuttaa vajeen kassaan.

Kyse voi olla myös siitä, että yhtiön rakennukset ovat huonokuntoisia ja niiden kunnossapito on ehkä laiminlyöty vuosikymmenten aikana. Korjauksiin ei saada rahoitusta ja rakennukset rapistuvat paikoilleen.

Yhtiö voi ottaa hallintaan sellaisen osakkeenomistajan huoneiston, joka ei maksa vastikkeitaan. Tämä ei kuitenkaan auta yhtiön taloudellista tilannetta, jos tilaa ei saada vuokrattua. Yhtiön täytyy myös aktiivisesti periä maksamattomia vastikkeita ulosottoteitse. Mikäli osakas on maksukyvytön, tilanne on hankala. Julkisuudessa on ollut esillä joitakin tapauksia, joissa osakkeita on kaupattu esim. yhden euron kauppahintaan maksukyvyttömillä henkilöillä. Tämä on todellinen ja ikävä

ilmiö, joka johtaa siihen, ettei yhtiö saa peritty vastiketuloja.

Yhtiön voi olla vaikea karsia kiinteitä kuluja. Yhtiön on kuitenkin pakko ostaa mm. tarvittava lämmitys, sähköt ym. pitääkseen kiinteistön toimivana. Mikäli yhtiö ei pysty maksamaan lämmitys-, vesi- tai sähkölaskujaan, nämä sopimukset voidaan katkaista ja yhtiön rakennukset voivat joutua kylmilleen. Tällöin rakennusten arvo romahtaa, mikä johtaa nopeasti isoihin haasteisiin.

Yhtiön hallituksen täytyykin puuttua taloudellisiin ongelmiin nopeasti kutsumalla tarvittaessa ylimääräinen yhtiökokous koolle ja esittämällä korotuksia vastikkeeseen. On tärkeää, että osakkaat saavat tarvittavan tiedon hankalasta tilanteesta.

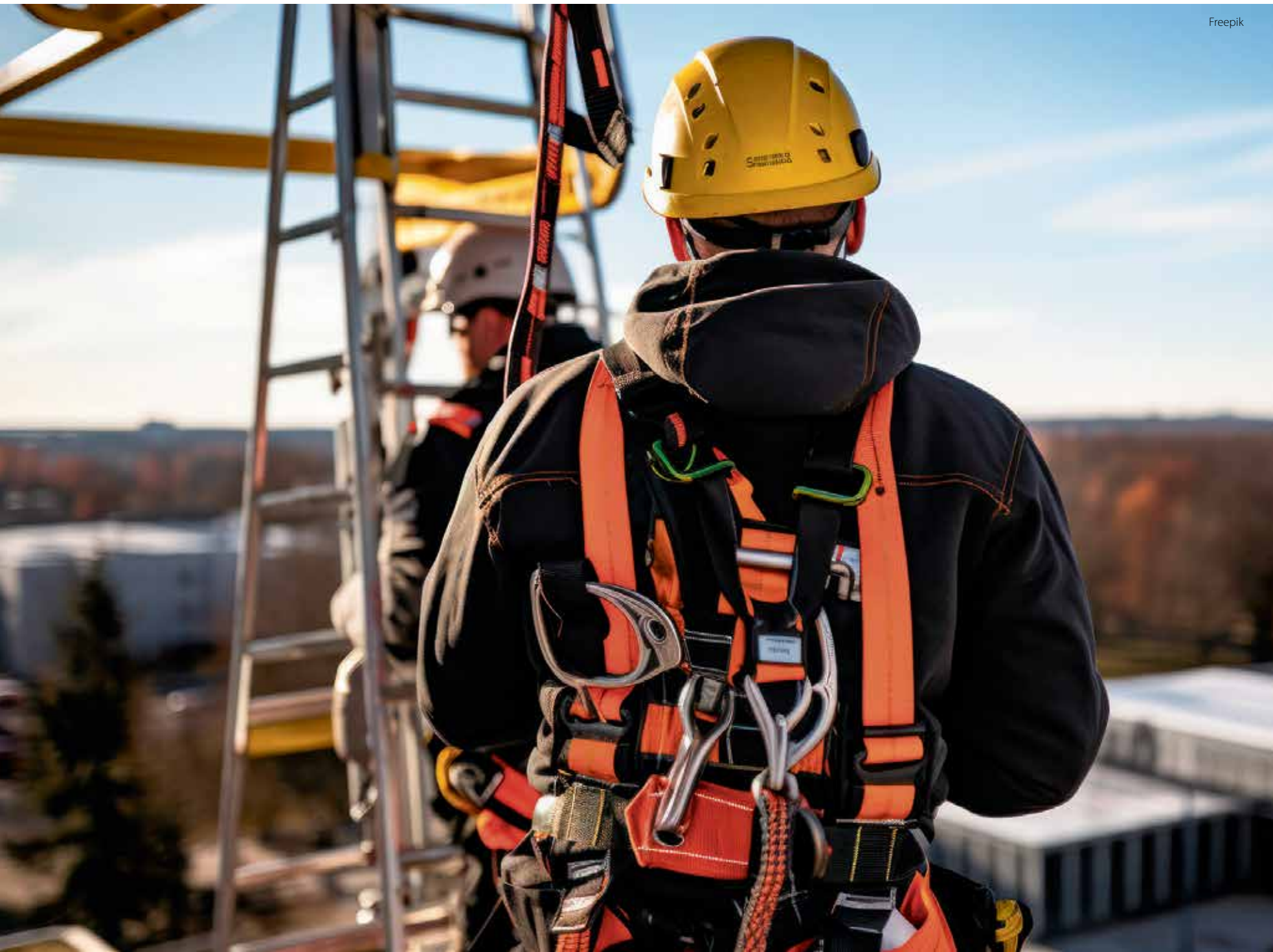
Ensimmäinen seuraus konkurssimenettelyn alkamisesta on, että osakkaiden osakkeista tulee arvottomia, koska yhtiön omaisuus luovutetaan konkurssipesään. Käräjäoikeus määrää pesänhoitajan, joka alkaa huolehtia pesän varoista. Käytännössä pesänhoitaja pyrkii realisoimaan yhtiön varat eli myymään rakennuksen, jotta hän saisi varoja velkojen maksuun. Kun varat on realisoitu, pesänhoitaja tilittää velkojille jako-osuudet jakoluettelon mukaisesti. Osakkaat eivät saa käytännössä mitään. Osakkaat voivat yrittää neuvotella pesänhoitajan kanssa siitä, että saisivat jäädä asumaan huoneistoon joksikin ajaksi esim. vuokraa vastaan.

Suuret velkojat, esim. pankki, voi alkaa maksamaan lämmityskuluja, jotta rakennus ei menetä täysin arvoaan konkurssin aikana ja ostaja löytyisi. Mikäli rakennukselle löytyy ostaja, osakkaan olisi teoriassa mahdollista tehdä vuokrasopimus uuden omistajan kanssa. Uusi omistaja voi toki tehdä omaisuudellaan mitä haluaa, esim. purkaa rakennuksen ja rakentaa tilalle uuden tarpeitaan vastaamaan.

Voi käydä myös niin, että konkurssi raukeaa, mikäli pesän varat eivät riitä edes konkurssimenettelyyn. Tällöin rakennus voi jäädä paikalleen rapistumaan. Konkurssin raukeaminen on mahdollista myös siinä tilanteessa, että rakennus saataisiin myytyä. On mahdollista, että varat menevät yksin pantinhaltijalle ja konkurssimenettelyyn ei riitä varoja.

Asunto-osakeyhtiöiden konkurssit ovat inhimillisiä tragedioita, joissa tavalliset ihmiset menettävät jopa koko omaisuutensa. On mahdollista, että asuntolainaa jää, vaikka asunto lähtee.





••• Teksti: Elina Salmi

# Turvallisesti katolla

**Katoilla joudutaan tekemään monenlaisia huoltotöitä ja korjauksia kaikkina vuodenaikoina. Siksi onkin tärkeää pitää huolta siitä, että kiinteistön katolla on huomioitu turvallisuus asianmukaisesti ja riittävästi.**

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta määrää muun muassa, että kaikkiin huolto- tai tarkastusta vaativiin rakennuksen osiin on oltava pääsy ja työskentelymahdollisuus vaarantamatta työntekijöiden ja sivullisten turvallisuutta. Rakennuksessa, jonka korkeus ylittää yhdeksän metriä, on oltava kiinnitysrakenteet turvaköysiä varten. Hyvä suunnittelu on kattoturvaakin mietittäessä kaiken a ja o. Onnistunut toteutus kun ei synny määräyksistä, vaan siitä, että asia on ajateltu huolella raken-

nuksen käyttäjien ja ympäristön turvallisuuden näkövinkkelistä. Henkilöiden ja esineiden putoaminen täytyy torjua aina, kun putoamisvaara ylittää kaksi metriä ja muulloinkin olosuhteiden niin vaatiessa. Tekniset toimenpiteet, kuten vaikkapa tukevat työtasot ja henkilönostimet ja riskinhallinnan keinot tulevat ensin. Putoamissuojainten käyttö on sitten toissijainen keino, kertoo erityisasiantuntija **Susanna Mäki** Työterveyslaitokselta. – Mitä suojaimia sitten tarvitaan, riip-

puu kovasti kohteen putoamissuojausratkaisusta ja minkälainen sen kiinteistön katto on. Mikä on esimerkiksi kaltevuus. Arviointi pitää tehdä kohteen mukaisesti, toteaa Mäki. – Työnantajan vastuulla on työntekijöiden turvallisuus ja hänen pitää tehdä riskien arviointi työstä. Kattosaneeraus- töitä teettävän taloyhtiön on mielestäni hyvä varmistua siitä, että päätoteuttaja eli siis työnantaja on tehnyt putoamissuojasuunnitelman, turvallisuussuunnitelman ja turvallisuusohjeen työntekijöil-

leen ja hänellä on määrättyä turvallisuuskoordinaattori. **Talotikkaat ja nousukisko** Suomessa on paljon erityisesti 70-80-luvuilla rakennettuja tasakattoisia betoni-elementtitaloja. Jokainen ymmärtää, että sellaisen katolla työskennellessä putoamisvaara on melko vähäinen muualla kuin reunan läheisyydessä. Yksin sinne- kään ei pidä mennä. Kattotöissä on aina



## 99 Onnistunut toteutus kun ei synny määräyksistä, vaan siitä, että asia on ajateltu huolella rakennuksen käyttäjien ja ympäristön turvallisuuden näkövinkkelistä.

syytä olla parin kanssa.

Tasakattoisen talon katolle pitää kuitenkin ensin päästä tavalla tai toisella. Jos kulkureittiä ei ole talon sisäpuolella, on mentävä talotikkaista myöten. Talotikkaan tulee olla kestävä, kiinteästi asennettu sekä turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti sijoitettu.

– Niissä on jo nykyään usein kiinni EN353-1 standardin mukainen nousukisko. Taloteknisessä tilassa säilytetään tarrainta eli vaunua, joka voidaan kiinnittää nousukiskoon katolle kiivettäessä ja kiivetä katolle turvallisesti.

Nousukiskot ja tarraimet ovat eri valmistajilla erilaisia. Huoltoyhtiöillä on eri valmistajien tarraimia, mutta jos juuri heidän hallussaan oleva ei sovi talon nousukiskoon, pitää käyttää taloteknisestä tilasta löytyvää, juuri kyseisen talon tikkaisiin sopivaa vaunua. Samasta paikasta tarraimen kanssa pitäisi löytyä myös tarkastuspöytäkirja, josta voi varmistua siitä, että talon tarraim on hyväksytty ja tarkastettu vuosittain.

### Valjaiden pitää olla tyyppi hyväksytty ja oikean kokoiset

Talotikkaissa olevan nousukiskon ja siihen sopivan tarraimen lisäksi putoamissuojaimia ovat muun muassa erilaiset valjaat ja köydet kiinnikkeineen. Valjaiden tulee olla tyyppi hyväksytty ja työhön soveltuvat. Niiden pitää myös olla ehjät. Aina ennen käyttöä valjaiden ja köysien kunto kannattaakin tarkastaa huolellisesti.

– Kokovaljaat ovat standardin EN 361 mukaisia. Hyvät valjaat on tietenkin käyttäjälle oikean kokoiset ja käytönmukavat eli eivät paina tai hierrä mistään. Se on erityisen tärkeää, jos ne päällä työskennellään paljon. Valjaat myös pitää säätää oikein, muistuttaa Mäki.

– Perehdytys on myös tärkeä osa työturvallisuutta. Varsinkin silloin kun tulee nuoria työntekijöitä, pitää työnantajan perehdyttää heidät huolellisesti ja opettaa ja ohjata, minkä takia niitä valjaita pitää käyttää.

Kokovaljaisiin on saatavana niin sanottuja traumahihnoja. Ne ovat valjaassa olevat tukinauhat, joiden varassa voi odotella pelastajaa paikalle, jotka ehkäisevät kannatteluvammoja eli suspensiotraumoja, jolloin verenkierto estyy.

Putoamissuojaimet pitää määrääkaistarkastaa vuosittain pätevän määrääkaistarkastajan toimesta. Valmistajilla

on omat ohjeensa ja niitä tulee noudattaa. Työterveyslaitos kouluttaa tarkastajia yhteistyössä valmistajien kanssa, koska he määrittävät, ketkä ovat päteviä tarkastamaan juuri heidän tuotteensa.

Jos kaikesta varautumisesta huolimatta sattuu käymään niin ikävästi, että putoaa valjaiden varaan, ei kyseisiä valjaita saa enää sen jälkeen käyttää, vaan ne pitää poistaa käytöstä.

### Mihin turvaköyden voi kiinnittää?

Valjaat ja turvaköysi pitää tietysti voida kiinnittää katolla turvallisesti johonkin. ”Katolla sijaitseville savupiipuille, ilmanvaihtolaitteille sekä muille säännöllistä käyntiä edellyttävälle rakennusosille ja laitteille on järjestettävä tarkoituksenmukainen, katkeamaton kulku tie”, kerrotaan Suomen Rakentamismääräyskokoelmassa.

Siinä ohjeistetaan myös, että katon kaikkien turvavarusteiden tulee asennettuna kestää niille tarkoitettu kuorma, niiden tulee olla ilmaston rasituksia vastaan riittävän kestäviä ja ne on tarkastettava sekä huollettava säännöllisesti.

Turvaköysien ja riipputelineiden kiinnitysrakenteet mitoitetaan kestämään niihin kohdistuva kuorma. Niiden tulee olla siten sijoitetut, että kiinnittyminen on turvallista.

Kattosillat ja lapetikkaat ovat kiinteä kulkutie katolla. Asennustavasta riippuen niitä joko voi tai ei voi käyttää turvaköyden kiinnityspisteinä.

– Katolla voi olla ankkuroidintipisteiksi sanottuja kiinnityspisteitä tai kattopollareita (EN 1808, EN 795), joihin turvaköyden voi kiinnittää. Köysien kiinnityspisteiden pitää kestää putoamisen aiheuttamat voimat. On myös erilaisia vaijerijärjestelmiä, joihin köyden voi kiinnittää ja liikkua katolla turvallisesti. Niille on kaksi erilaista testausstandardia mutta useimmat valmistajat ovat testauttaneet tuotteensa molempien mukaan.

Putoamissuojaimilla on pakollinen käyttöönottotarkastus ja vuosittain tehtävä määräaikaistarkastus. Tarkastuksen saa suorittaa vain pätevoitynyt määrääkaistarkastaja.

Lähde: Susanna Mäen lisäksi Kattoliiton työturvallisuusopas

>>

Kattoremonttien ammattilainen jo vuodesta 1997

# VAIN PARASTA KATOLLESI

**Toteutamme kattoremontit vankalla kokemuksella ja nopealla aikataululla. Siksi sadat taloyhtiöt, kunnat ja julkiset rakennuttajat ovat valinneet meidät kumppanikseen.**

Skannaa koodi ja tutustu videolta taloyhtiön kattoremonttiin!

**Tarjouksen kattoremontista saat:**

**> kattokeskus.fi ☎ 010 2290 190**

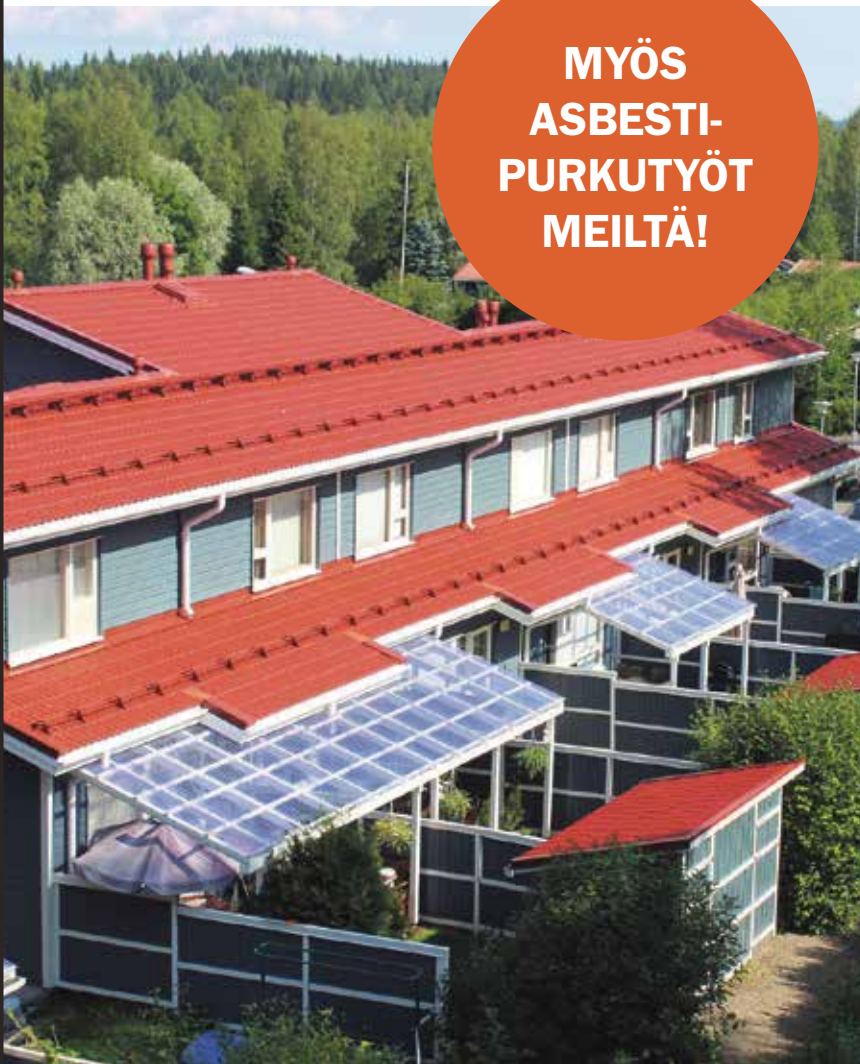
**Kattokeskus Keski-Suomi**  
Vilkkutie 5  
40320 Jyväskylä

PELTIKATOT I TIILIKATOT I HUOPAKATOT  
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Kattoremontteja yli 20 vuotta  
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

# ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS  
ASBESTI-  
PURKUTYÖT  
MEILTÄ!

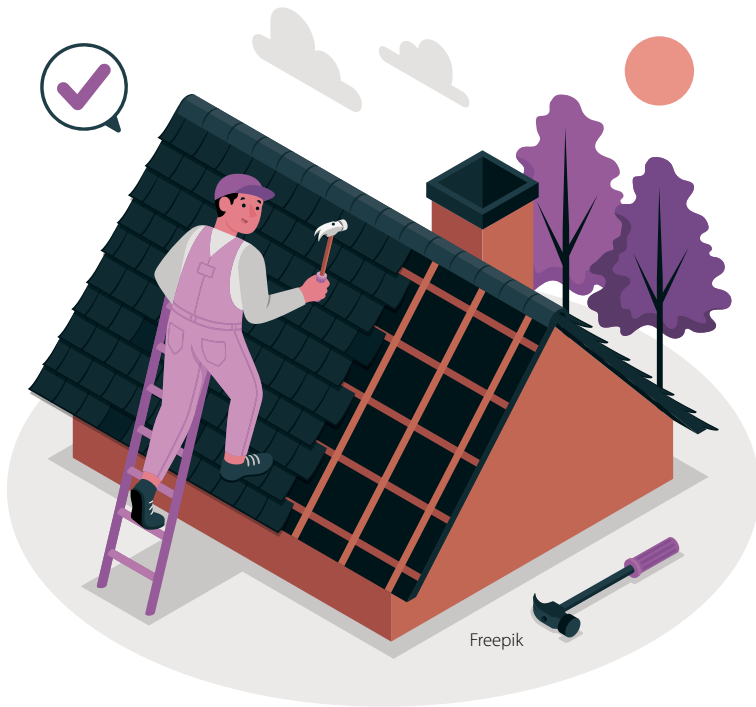


## OTA YHTEYTTÄ:

Mika Aho, 045 347 7868  
mika.aho@eliittikatot.fi

**eliittikatot.fi**

 **ELIITTIKATOT**  
Kotisi ylin ystävä



## Katon syyshuolto

**Katto on talon tärkein suoja ja siksi huollon pitää käydä katolla hyvissä ajoin ennen syysmyrskyjä ja talven tuloa tarkastamassa, että kaikki on kunnossa ja korjaamassa mahdolliset viat.**

Syksyllä katolla kannattaa käydä syysmyrskyjen jälkeen ennen lumen tuloa. Katolta ja kouruista poistetaan roskat ja mahdollinen kasvillisuus sellaisilla työvälineillä, jotka eivät kolhi katemateriaalia. Huollon pitää myös varmistaa, että vesi poistuu katolta ja erityisesti jiierialueilta esteettömästi.

Kattokaivot ja kourut pitää puhdistaa ja varmistaa, että roskasihdit ovat paikoillaan. Jos kattokaivoissa ja ränneissä on sulatuskaapelit, testataan niiden toimivuus hyvissä ajoin. Varmistetaan myös läpivientitiivisteiden ja kiristyspantojen kiinnitykset. Vähäiset korjaustoimenpiteet voi tehdä itse heti vian havaittuaan. Varsinaiset korjaustoimenpiteet teetetään aina ammattiliikkeellä.

Kun kerran katolla jo ollaan, tarkastetaan samalla kateen ja jos mahdollista aluskatteen kunto. Onko kate ehjä, onko siinä silmin havaittavia painumia tai kohoumia ja tuntuuko kävellessä epätavallista notkumista.

Myös katon turvajärjestelmät tarkastetaan aina katolla käydessä. Varmistetaan, että kattoturvatuotteet ovat kunnolla kiinni ja toimintakuntoisia, liitokset pitäviä ja pintamaalaus sekä sinkitys ehjiä. Huolehditaan myös siitä, että turvavarustevalmistajan edellyttämät standardin mukaiset tarkastukset on suoritettu. ●

*Lähde: Kattoliiton julkaisu  
Katon huoltokirja*





**TIILIKATTOPINNOITTEET**

**PELTIKATTOMAALIT**

**KEMPER SYSTEM** **VEDENERISTEET**

**MDM HARJATIIVISTEET**



**Coating Source**  
Maali- ja pinnoitussovelluksia ammattikäyttöön

info@coating-source.com  
www.coating-source.com



**Rakentavaa kunnossapitoa**  
**helpinghands.fi**

- Rakennus- ja remonttipalvelut
- Tilamuutokset ja liiketilaremontit
- Vahinkosaneeraukset
- Kattohuolto- ja korjauspalvelut
- Kattohuoltosopimukset
- Pellitykset ja kattoturvatuotteet
- Vuotokorjaukset
- Kaikki kiinteistösi kunnossapitoon

Kaikki yhdeltä ovelta. Portilta  
piipunhattuun – paikallisin  
voimin, vuosien kokemuksella!

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

☎ 040 218 0030





Freepik



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

# Vedenkulutus kuriin taloyhtiössä

Koska veden lämmittäminen muodostaa tuntevan osan taloyhtiön energiakuluista, vedenkulutuksen hillitseminen on samalla rahansäästöä.

Veden riittävyys itsessään ei ole aiheuttanut Suomessa tavallisesti huolta. Pohjavesivarantomme ovat yleisesti runsaat eikä vedenkäyttöä ole meillä jouduttu juuri rajoittamaan edes kuivina kausina. Talousveden litrahintakaan ei ole päätähuimaava.

Miksi taloyhtiön pitäisi sitten kiinnittää huomiota vedenkulutukseensa – ja vieläpä pohtia, saisiko sitä hillittyä?

Vedenkäytön hillitseminen on osa kestävää elintapaa, toteaa tutkimuspäällikkö **Minna Kuusela** Työtehoseurasta. Hän huomauttaa, että kiinnittämällä huomiota vedenkulutukseensa taloyhtiö voi kuitenkin vaikuttaa myös energiakustannuksiinsa. Merkittävä osa käytetystä energias-

ta kuluu nimittäin juuri veden lämmittämiseen.

– Vaikka sitä ei miettisi, niin kyllähän se vesi maksaa, mutta veden lämmittäminen etenkin maksaa. Lämpimän veden osuus voi olla jopa puolet kiinteistön energiakustannuksista, Kuusela muistelee. Samalla kun moni muu tekniikka alkaa muuttua energiatehokkaammaksi, veden lämmityksen energiakulut jäävätkin monille taloyhtiöille sokeaksi pisteeksi.

### Tutkimushanke pureutui suomalaisten vedenkulutukseen

Työtehoseura suoritti tutkimusosauuden

Motivan vuosina 2019–2021 koordinoimaan hankkeeseen, jossa tarkasteltiin kestävää vedenkäyttöä.

– Koko iso projekti lähti siitä tiedosta, että viimeisin Suomessa laskettu vedenkäyttö oli 80-luvulta: 155 litraa per henkilö per vuorokausi, Kuusela taustoittaa hanketta.

Monet tahot olivatkin kaivanneet vedenkulutuksesta jo ajantasaisempaa tietoa. Hankkeessa hyödynnettiin vesilaitoksilta ja vesimittaritoimittajilta saatua dataa, mutta myös kotitalouksilta saatua kyselytietoa näiden vedenkulutustottumuksista.

Lisäksi heillä oli 50 seurantaloutta, joiden vedenkäyttöä seurattiin näiden

oman raportoinnin avulla. Näin saatiin tietoa myös siitä, mihin vettä käytettiin, eikä pelkästään sitä, miten paljon sitä kului. Seuranta tosin paljasti myös, miten helposti ihmiset joko aliarvioivat vedenkulutuksensa tai käyttäytyvät seurannan aikana ”paremmin”.

– Niissä 50 taloudessa, joita seurattiin, kirjattu vedenkulutus oli selvästi alempi kuin keskiarvotalouksissa.

**Vedenkulutus vähentynyt sitten 80-luvun**

Kestävä vedenkäyttö -hankkeesta selvisi, että nykyisin kerros- tai rivitaloissa vettä



käytetään vuorokaudessa keskimäärin 120 litraa henkilöä kohden. Kuusela huomauttaa, että tutkimusaineistossa eroteltiin kotitaloudet, joiden vedenkäyttö laskutettiin kulutuksen mukaan ja joiden ei.

– Siinä on aika iso ero. Jos laskutus on kulutuksen mukaan, kulutus on 119 litraa per henkilö vuorokaudessa. Jos ei, 129 litraa.

Muutos aiempaan kulutustietoon oli siis melkoinen. Kuusela toteaa vedenkäyttötottumusten muuttuneen sitten 80-luvun: vettä käytetään nykyisin peseytymiseen enemmän ja myös pyykkiä pestään enemmän. Silti tutkimus osoitti vedenkulutuksen vähentyneen.

Hän pohtii vähentymisen taustalla olevan huoneistokohtaisten vesimittareiden yleistymisen ja yleinen tietoisuus siitä, että vesi maksaa. Myös esimerkiksi astianpesukoneet olivat vielä 80-luvun alussa harvinaisempia, ja käsin tiskatessa vettä kului konepesua enemmän.

– Nykyisin kodinkoneet vievät vähemmän vettä. Uudemmat ovat aika vesipihejä. Taloyhtiön pitäisi miettiä, että jos vanhaa tekniikkaa on, sehän tietysti vaikuttaa vedenkulutukseen.

Peseytyminen on suurin vedenkäyttökohde

Jotta vedenkulutusta voitaisiin hillitää, on ensin tiedettävä, mihin vettä ylipäättään kuluu.

Kestävä vedenkäyttö -hankkeessa havaittiin, että peseytyminen ja hygienian hoito muodostavat yhä suurimman osan, noin 40–50 % vedenkulutuksesta. Niiden osuus oli jopa noussut sitten 80-luvun.

Kuusela huomauttaa, että minuutin suihku kuluttaa laskennallisesti 12 litraa vettä, ja kymmenen minuutin suihku siis vastaavasti 120 litraa. Koska suuri osa suihkuvedestä on lämmitettyä vettä, suihkussa käymisessä on edelleen melkoisesti säästöpotentiaalia.

– Kulutuskyselyssä havaittiin myös, että aika moni pesee hampaansa niin, että vesi vuotaa siinä samalla. Siinä menee puolilämmintä vettä viemäriin.

Esimerkiksi WC-istuimen huuhteluun käytetty vesimäärä oli kuitenkin vähentynyt, sillä uudemmat WC-kalusteet kuluttavat lähtökohtaisesti vähemmän vettä. Silti se kattaa edelleen noin 15 % kokonaiskulutuksesta.

Kolmas suuri vedenkulutuskohde on



Freepik

keittiö, jossa vettä käytetään esimerkiksi kokkaamiseen sekä astianpesukoneeseen kaikkiaan 20 % edestä kokonaiskulutuksesta.

– Edelleen pestään astioita käsin juoksevan veden alla, mikä on aika vettä kulluttavaa.

Vuotavista vesikalusteista ilmoitettava nopeasti

Siinä missä esimerkiksi keittiön tiputteleva hana huomataan yleensä pian, moni muu vesikalusteen vuoto saattaa jäädä huoneistossa helposti havaitsematta. Kuusela painottaa, että taloyhtiön kannalta olisi merkittävää, että havaituista vuotoista ilmoitettaisiin heti.

– Jos hana vuotaa, vaikka tiputtelee, niin äkkiä menee minuutissa puoli desiä, hän huomauttaa. Viikon aikana tiputtelevasta hanasta voi mennä jo 500 litraa vettä niin sanotusti kankkulan kaivoon.

Vaikka esimerkiksi WC-kalusteiden vedenkulutus on tekniikan kehittyessä vähentynyt, niistä voi aiheutua suuria vuotoja, jotka myös erottuvat taloyhtiön vedenkulutuksessa. Kuusela kertoo keskustelleensa asiasta HSY:n asiantuntijan

kanssa taannoisen tutkimushankkeen yhteydessä.

– Taloyhtiössä huomataan selvä piikki, kun joku vessa on oikeasti jäänyt vuotamaan.

Asuntokehtaisten vesimittareiden etuna on mahdollisuus havaita helposti äkilliset muutokset huoneiston vedenkulutuksessa. Kuusela toteaaakin kannattavansa asuntokehtaista mittausta ja pitää sitä hyvänä asiana. Hän muistuttaa, että pienissäkin vuodoissa voi olla suuri vesivahingon riski.

– Jokainen pieni vika vaikka vesikalusteissa kannattaisi heti lähteä tsekkaamaan ja korjaamaan. Joskus niistä voi lähteä eskaloitumaan isompikin ongelma.

Arjen käyttötottumukset näkyvät kulutuksessa

Millä keinoin taloyhtiö sitten voisi ryhtyä vähentämään vedenkulutustaan? Kuusela nostaa esiin yksinkertaisia, mutta hyviä havaittuja ratkaisuja:

– Asuntokehtaiset vesimittarit. Uusi laki huoneistokohtaisen vedenkulutuksen mittaamisesta myös edellyttää sellaisten asentamista uudisrakentamisen ja putki-

saneerausten yhteydessä ja käyttöä laskutuksen perusteena. Ja sitten yleinen tiedottaminen.

Tiedottamisen tarve tuli hänen mukaansa ilmi jo Kestävä vedenkäyttö -hankkeen aikana:

– Havaittiin monessa kohdassa, että näitä asioita ei tavallaan hoksata, niille ollaan vähän sokeita, Kuusela kertoo. Hän rinnastaa asian aikoinaan valaistuksen energiankulutuksesta tehtyyn tiedottamiseen.

– Silloin puhuttiin, miten paljon valaistus kuluttaa energiaa ja kehoitettiin sammuttamaan valot, kun mennään pois huoneesta.

Valistus puri ja alkoi näkyä käyttötottumuksissa. Samaa ajattelumallia voitaisiin siis soveltaa myös vedenkulutukseen: voisiko lyhyempi suihku riittää, ja muitakin arjen käyttötottumuksia tarkastella?

– Keittiössä saattaa olla uusi vesipihi astianpesukone. Kuitenkin on vielä vähän sellaista, että pesaistaan käsin joku kattila tai puukauha. Ne saatetaan pestä juoksevan veden alla, ja käyttää vielä kuumaa vettä, että puhdistuu paremmin, Kuusela kertoo esimerkkinä. Kun tämä toistuu päivittäin, se myös näkyy vedenkulutuksessa – ja energiankulutuksessa.

Putkiremontti on hyvä tilaisuus vaikuttaa

Kuusela kehottaa taloyhtiöitä satsaamaan yleisen tietoisuuden lisäämiseen vedenkäytön suhteen. Vaikka hiilijalanjälki ei riittäisi siihen syyksi, vähentyneen vedenkulutuksen voi muuttaa suoraan euroiksi.

Hän toteaa esimerkiksi putkiremontin olevan hyvä ajankohta miettiä taloyhtiön vedenkulutus kuntoon. Kun vesikalusteet ja hanat vaihdetaan sen yhteydessä uusiin, vedenkulutuskin vähenee itsestään. Myös vesimittareiden osalta on nykyään tarjolla runsaasti älykkäitä ratkaisuja.

Yleisesti ottaen vedenkäytössä ollaan Kuuselan mukaan menossa hyvään suuntaan. Hän kehottaa taloyhtiöitä kuitenkin huolehtimaan siitä, että kiinteistön erilaiset ratkaisut ja järjestelmät olisivat hyvässä kunnossa.

– Ei ainakaan ohitettaisi olan kohautuksella vaikka sitä, että tuolla vessa vuotaa, hän huomauttaa.

– Eikä unohdeta sitä, että vesikin on katoava luonnonvara. Se on aarre täällä Pohjoismaissa. ●







... Teksti: Mari Pihlajaniemi

# Laiha sopu on parempi kuin lihava riita

**Taloyhtiöissä saatetaan riidellä värikkäistäkin asioista, eikä kiistoista aina selvitä rauhallisella keskustelulla. Jos riita etenee oikeuteen asti, sen käsittely voi venyä pitkäksi ja kalliiksi. Usein sovittelu onkin rakentavampi vaihtoehto.**

Toisinaan riidat osakkaan ja taloyhtiön välillä ovat pitkiä, vuosien takaisia kaunoja, joissa ei välttämättä ole paljoa juridiikkaa. Tällaiset tilanteet ovat tyypillisiä etenkin pienissä taloyhtiöissä, toteaa asianajaja, varatuomari **Johanna Renkola**. Hän on Suomen Asianajajaliiton kiinteistö- ja rakennusoikeuden asiantuntijaryhmän puheenjohtaja ja toiminut kiinteistöjuridiikan parissa jo 15 vuoden ajan.

Aika ajoin taloyhtiöriidat saattavat kuitenkin leimahtaa lyhyessäkin ajassa. Renkola kertoo tuollaisten sisäisten kiistojen olevan usein kunnossapitovastuuseen liittyviä erimielisyyksiä osakkaan ja taloyhtiön välillä.

– Vaikka osakkaan kylpyhuoneesta löytyy kosteusvaurio rakenteista, ja syntyy kiistaa siitä, kuka maksaa ja mitä kun korjauksia tehdään. Nämä ovat hyvin tyypillisiä.

Taloyhtiö voi ajautua riitaan myös ulkopuolisen tahon kanssa. Renkola toteaa, että taloyhtiöllä voi olla esimerkiksi urakasopimukseen liittyvää riitaa urakoitsijan kanssa vaikkapa putkiremontin jälkeen.

– Tyypillisiä aiheita ovat urakan viivästyminen, lisä- ja muutostyöt tai rakennusvirheet.

Kolmantena esimerkkinä hän mainitsee uudiskohteissa taloyhtiön ja perustajaosakkaan eli grynderin väliset riidat, jotka liittyvät tavallisesti rakennusvirheisiin.

Olipa riita sitten taloyhtiön sisäinen tai ei, pahimmillaan se voi kuormittaa taloyhtiön hallintoa huomattavasti. Eivätkä asiat aina ratkea ilman ulkopuolista apua.

**Sovintomenettely tuo osapuolet yhteen**

Renkola huomauttaa, että kiistojen osapuolilla saattaa olla lähtökohtaisesti väärät kuvitelmat siitä, mitkä ovat kunkin

oikeudet ja velvollisuudet. Hän toteaa sopimisen olevankin usein paras vaihtoehto, jolla vältetään riidan paisuminen turhaan pitkäksi ja kalliiksi oikeuskäsittelyksi.

– Sovinto ei välttämättä tarkoita sitä, että myönnetään se toisen näkemys oikeaksi, vaan sovinto tehdään ainoastaan siinä tarkoituksessa, että vältetään se riidan pitkittyminen ja täysimittainen oikeudenkäynti, Renkola kertoo.

– Vanha sanonta, että laiha sopu on parempi kuin lihava riita, pätee myös taloyhtiöissä.

Jos molemmilla osapuolilla on asianaja-

ja, sovintoa pyritään aina löytämään asianajajien välityksellä ilman sen virallisia menettelyitä. Tarjolla on myös vapaaehtoisia sovintomenettelyitä, kuten tuomioistuinsovittelu, jossa sovittelijana toimii sovittelijakoulutuksen saanut tuomari, tai Asianajajaliiton sovittelumenettely, jossa kiistaa auttaa ratkaisemaan puolueeton, sovittelijakoulutuksen saanut asianajaja.

Renkolalla itsellään on esimerkiksi tuomioistuinmenettelyistä positiivisia kokemuksia. Kiistan selvittely hänen mukaansa useimmiten helpottuu, kun mukana on kolmas osapuoli vetämässä keskustelua ja haastamassa molempien näkemyksiä.

– Ja yksi tärkeä pointti on se, että molemmat osapuolet saavat niin sanotusti päästää höyrynsä pihalle ja asiassa ollaan kasvotusten.

Usein riitoja käydään kasvottomasti sähköpostin välityksellä, jolloin väärinymmärrysten mahdollisuus on olemassa, kun puhutaan maallikoista. Sovittelussa osapuolet joutuvat kuulemaan ja kohtaamaan toisensa.

– Sovittelun yhtenä tarkoituksena on jollain tavalla lisätä ymmärrystä toista kohtaan. Sitä kautta voi syntyä hedelmällinen maaperä sille, että saadaan kompromissi aikaan.

**Riidoissa urakoitsijoiden kanssa reklamointi tärkeää**

Kuluttajansuoja ei koske taloyhtiötä. Jos taloyhtiön ja esimerkiksi remonttiurakoitsijan välillä syntyy riita sovitusta tuotteesta, työstä tai palvelusta, tai taloyhtiö on muuten tyytymätön, Renkolan mukaan ensimmäinen ja tärkein asia tilanteessa onkin reklamointi.

– Se pitää hoitaa mahdollisimman pian. Siinä ei kannata viivyttää yhtään.

Hän tarkentaa reklamoinnin tarkoitettavan sitä, että vastapuolelle ilmoitetaan sopimusrikkomuksesta tai tuotteen tai palvelun virheestä, tai mikä epäkohta kyseisessä tilanteessa onkaan kyseessä. Reklamaatio tulee tehdä kirjallisesti.

– Samalla ilmoitetaan vaatimuksista siihen liittyen, on se sitten vahingonkorvaus, korjausvaatimus tai vaikkapa hinnanalennus. Se on se lähtöpiste siitä eteenpäin.

Renkola kertoo, ettei ole mitenkään epätavanomaista, että tuollainen riita päättyy oikeuteen asti.

– Samaan hengenvetoon totean, että kyllä näitä aika paljon sovitaan, hän lisää. Huomattavan yleisiä taloyhtiöiden ja yritysten väliset sovittelumenettelyt eivät hänen kokemuksensa mukaan kuitenkaan ole, ja hän soisi niitä tapahtuvan enemmänkin.

**Kuluriski hillitsee halua oikeudenkäynteihin**

Vaikka tavoitteena olisikin sovittelurita, tilanteessa voi olla tarpeen ottaa asianajaja avuksi.

– Jos taloyhtiössä huomataan, että riita alkaa eskaloitua, mitä aiemmassa vaiheessa ollaan asianajajaan yhteydessä, sen parempi. Toisin kuin luullaan, se ei aina tarkoita sitä, että nyt mennään oikeuteen ja taistellaan päätöyyn saakka, Renkola toteaa.

**” Olipa riita sitten taloyhtiön sisäinen tai ei, pahimmillaan se voi kuormittaa taloyhtiön hallintoa huomattavasti. Eivätkä asiat aina ratkea ilman ulkopuolista apua.**

Hän kertoo asianajajien pyrkivän aktiivisesti löytämään sovintoa – tietävät-hän he jo kokemuksen kautta, miten pitkä ja epävarma tie oikeudenkäynti on. Asianajaja tekee myös asiakkaalle arviota siitä, millaiset menestymisen mahdollisuudet tapauksella mahdollisesti olisi, mikäli selvittely menisi oikeuteen asti.

Oikeudenkäyntihaluja hillitsee myös kuluriski. Renkola kertoo taloudellisen riskin olevan tärkeä osa harkintaa kun selvitetään, kannattaako asia viedä oikeuteen asti.

– Paitsi ne omat kulut, pääsääntöisesti häviöjä meillä maksaa myös voittajan oikeudenkulut.

Oikeudenkäynnin kulujen muodostuminen ja määrä on täysin tapauskohtaista, ja yhtä lailla oikeusturvavakuutusten maksimikorvausmäärät vaihtelevat. Hän huomauttaa maksimikorvauksen kuitenkin harvoin riittävän kattamaan oikeudenkäyntikulut laajassa tapauksessa.

**Kommunikointi ennaltaehkäisee riitoja**

Johanna Renkola korostaa osakkaan ja taloyhtiön välisen riitojen ennaltaehkäisyssä asiallisen kommunikoinnin merkitystä. Isännöitsijän ja hallituksen sekä osakkaan suunnalta tulevan viestinnän on luonnollisesti oltava aina sävyllään asiallista. Lisäksi on olennaista, että taloyhtiössä kuunnellaan osakkaita ja vastataan näiden yhteydenottoihin jouhevasti.

– Sitten esimerkiksi asukaskyselyillä voidaan ottaa vastaan asukkaiden näkemyksiä joissain asioissa.

Päätöksentekomenettelystä on säädetty jo asunto-osakeyhtiölaissa, jota noudattamalla saadaan hyviä tuloksia. Renkola suosittelee kuitenkin laatimaan esimerkiksi yhtiökokouksutsun riittävän informatiiviseksi.

– Ja itse kokouksessa annetaan aikaa keskustella eikä paukutella vain päätöksiä menemään.

Hän kehottaa myös hyödyntämään eri tiedottamiskanavia, joita nykyisin on saatavilla myös sähköisessä muodossa.

– Tietysti asunto-osakeyhtiölaki säätelee sitä osakkaan tiedonsaantioikeutta, mutta yleisellä tasolla on tärkeää, että informaatio kulkee ja ollaan läpinäkyviä. ●

**Asianajotoimisto Kuukka & Tiainen Oy**

LUOTETTAVAA JA MONIPUOLISTA ASIANAJOTOIMINTAA VUODESTA 1978

0500 673 539 | asianajaja.kuukka@kuukka-tiainen.fi

Takuukuivat **POLTTOPUUT** netistä kotiin toimitettuna. Isot ja pienet erät verkkokaupasta [www.veljeksetparkkonen.fi](http://www.veljeksetparkkonen.fi) puh 040 154 2546



[www.omakiinteisto.com](http://www.omakiinteisto.com)

**URTTI**

ASIANAJOTOIMISTO

- kiinteistöoikeus
- riitojen ratkaisu
- työoikeus
- perhe- ja perintöoikeus

0400 565 361

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





Kattava paketti  
palveluja  
hyvään  
asumiseen.

## KIINTEISTÖNHOITO-, SIIVOUS- JA ISÄNNÖINTIPALVELUA

*...jo vuodesta 1973*



**SULUN**  
KIINTEISTÖNHOITO OY

» Tutustu lisää palveluihimme osoitteessa: [www.sulunkh.fi](http://www.sulunkh.fi)



 **Lindström**

## Vastuullisuus on myös kustannus- tehokasta.

Lindströmin vaihtomattopalvelu on vaivaton ja edullinen palvelu, joka vähentää siivouksen tarvetta. Vaihtomatot pitävät hiekan, kuran ja irtolian poissa tiloistasi ja samalla luovat siistin yleisilmeen. Kumipohjansa ansiosta matot pysyvät hyvin paikoillaan, mikä lisää askelturvallisuutta. Palvelumme ansiosta tilasi pysyvät edustuskunnossa. Vähennät samalla myös siivouskustannuksia. Mattojen vaihtoväli yhdestä neljään viikkoa.

**Mattovuokraus – vastuullinen ratkaisu**  
Lindströmin vaihtomattopalvelu toimii asiakkaan lähellä. Otamme ympäristön huomioon niin tuotteidemme valmistuksessa kuin palveluprosesseissammekin. Helpota arkeasi ja keskity olennaiseen. Toimi hyvän sään aikana.

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

