Kiinteistölehti
UUSIMAA
3/2026



Parvekeonnettomuudet nostivat parvekkeiden turvallisuuspuutteet mediahuomion kohteeksi

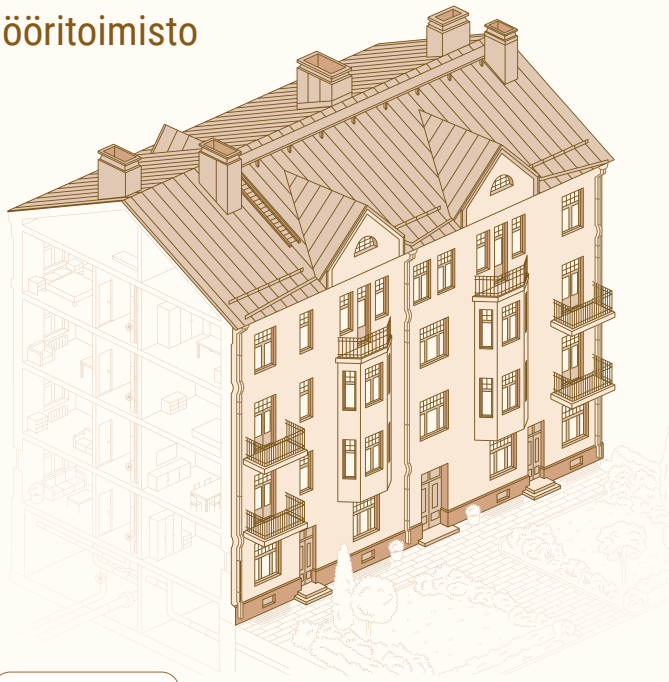
PARVEKKEIDEN TURVALLISUUS TARKASTELUN ALLA

Monikulttuurisuuden haasteita ja mahdollisuuksia taloyhtiössä

Talotekniikan suunnitelmallinen ylläpito turvaa kiinteistön arvon

Taloyhtiön taloudellinen kunto – tunnista hyvin hoidettu taloyhtiö

KIINTEISTÖTAKUU | arkkitehti- ja insinööritoimisto



Suomen **ensimmäinen** ja **ainoa** 1900-luvun rakennuskannan ulkokuorirakenteisiin erikoistunut arkkitehti- ja insinööritoimisto.

Emme suunnittele, rakennuta taikka valvo putkiremontteja, salaojaremontteja, pihatöitä, IV-remontteja. Hoidamme vain ja ainoastaan rakennusten ulkokuorirakenteet.

Vesikatot | Julkisivut | Ikkunat | Ovet | Parvekkeet

KIINTEISTÖTAKUU 040 8448497 | toimisto@kiinteistotakuu.fi | www.kiinteistotakuu.fi

---

PK SAMMUTINHUOLTO

VAHVAA PALOALAN OSAAMISTA

PALOTURVALLISUUSPALVELUT AMMATTIMAISESTI KOKO UUDENMAAN JA VARSINAIS-SUOMEN ALUEELLA.



PALVELUMME

- Sammuttimien tarkastus ja huolto
- Pikapalopostien tarkastus ja huolto
- Väestönsuojien tarkastus ja huolto
- Turvaopasteiden kartoitus ja merkkaus
- Salgrom aerosolisammutteet
- Palovaroittimet ja vuosihuollot
- Palovaroitinjärjestelmät
- Turvallisuuskoulutukset

010 517 3888
info@pksammutin.fi
www.pksammutin.fi

SÄÄSTÖÄ JA ASUMISMUKAVUUTTA TALOYHTIÖILLE!

Huollot, tiivistykset ja kunnostukset ikkunoille sekä oville

Karkaako lämpö harakoille tai valittavatko asukkaat vedosta?

- PÄIVITETYT LÄMMITYSKULUT
- PIDENNÄ ELINKAARTA 15–15 VUOTTA
- ASUKASTYYTYVÄISYYS
- VAIVATON TOTEUTUS



Pyydä maksuton arvio ja tarjous!

040 560 1491

www.ikkunasaneeraus.fi

SUOMEN IKKUNASANEERAUS

Luotettavaa huoltopalvelua jo 25 vuotta.

IKKUNOIDEN JA OVIEN HUOLTOA ja TIIVISTYSTÄ AMMATTITAIDOLLA

Pääkirjoitus

Kiinteistön turvallisuus on monen tekijän summa

Parin viime vuoden aikana on sattunut yllättäviä onnettomuuksia: kerrostalon parvekekaide on pettänyt, palo on levinnyt salamannopeasti monen kerroksen ohi parvekkeelta katolle ja ulkoverhous on irronnut kiinnityksistään. Koko kiinteistöala on jossain määrin hämmentynyt. Miten näin on päässyt käymään, ja mitä muita riskejä meillä vielä on piilossa odottamassa onnettomuutta?

Kiinteistön kunto ja turvallisuus alkavat muotoutua jo suunnittelupöydällä. Siis käytännössä silloin, kun arkkitehti sekä rakenne-, sähkö-, LVI- ja rakennusautomaation suunnittelijat laativat suunnitelmansa rakennettavasta talosta tai peruskorjauksen tekemisestä. Seuraava tärkeä vaihe on työmaavaihe, jossa pitäisi rakentaa prikulleen suunnitelmien ja hyvän rakentamistavan mukaisesti ja suunnitelluista materiaaleista. Kolmas, yhtä olennainen vaihe on asumisen aikainen oikea käyttö ja kunnon seuranta.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle. Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet, eristeet ja ikkunat. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Uudiskohteissa ja peruskorjaushankkeen jälkeen urakoitsija vastaa takuuaikaisista korjauksista, mutta takuuaikanakin taloyhtiön johto on aina ensisijaisesti vastuussa kiinteistön kunnosta ja sen seurannasta.

Mitä taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä voivat tehdä turvallisuuden eteen?

Kunnon ja turvallisuuden seurannan välineitä ovat esimerkiksi säännölliset kiinteistökatselmukset, ajantasaiset kuntoarviot ja tarpeen mukaan tehtävät, tiettyyn rakennusosaan kohdennetut kuntotutkimukset. Asumisen arjessa näitä täydentävät vielä asukkaiden, hallituksen jäsenten, isännöitsijän ja huoltohenkilöiden havainnot. Hallitus ja isännöitsijä ovat velvoitettuja huolelliseen toimintaan, ja sen vuoksi myös kiinteistön turvallisuuden jatkuva seuranta on tärkeää kaikilla edellä mainituilla keinoilla. Jos puutteita ilmenee, toimenpiteisiin on ryhdyttävä viivytyksittä.

Näkymättömissä olevia riskejä on hankala tunnistaa.

Näkymättömissä olevia riskejä on hankala tunnistaa. Siksi myös muiden tekemät yleiset havainnot ovat merkityksellisiä. Korjaushankkeista ja onnettomuuksista saadaan usein tärkeitä vinkkejä muiden kiinteistöjen turvallisuuden parantamiseen. Niistä saadun tiedon levittäminen on todella tärkeää. Tästä esimerkkinä toimivat onnettomuuksien kautta esiin tulleet parvekekaiteiden riskirakenteet ja -materiaalit. Nyt tiedetään, että 1950–1970-luvuilla paljon käytetyt kuitusementtilevyt voivat olla hauraita ja toisaalta 2000-luvulla yleistyneiden lasikaiteiden kiinnityksissä on paljon ongelmia. Niidenkin osalta on havaittu, että ongelmien juurisyynä voivat olla virheet kaikissa turvallisuuden osatekijöissä jo suunnittelusta lähtien. Turvallisuuden eteen on vielä paljon työtä tehtävänä parvekkeidenkin osalta, mutta tekemättä jättäminen ei ole vaihtoehto, ei parvekkeissa eikä muissakaan turvallisuuteen vaikuttavissa rakenteissa.



Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa

Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
5. vuosikerta

Painopaikka: Printall AS

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Otto Aalto

YMPÄRISTÖMERKKI MILJÖMÄRKT
Painotuote
4041 0820

Julkaisija Kiinteistöliitto Uusimaa
Kustantaja Kiinteistömedia Oy
Päätoimittaja Mika Heikkilä
Tuottaja Otto Aalto, otto.aalto@kiinteistolehti.fi
Taitto Samuli Lahtinen
Ilmoitusmyynti Mediatoimisto Dorimedia, Timo Hyvönen, 050 468 2290, timo.hyvonen@dorimedia.fi ja Erja Joentausta, 050 374 9444, erja.joentausta@dorimedia.fi
Lehden suurin mahdollinen vastuu ilmoituksen julkaisemisessa sattuneesta virheestä tai ilmoituksen pois jäämisestä rajoittuu ilmoituksen hintaan.
Ilmoitusaineistot aineistot.aluelehdet@kiinteistomedia.fi
Osoitteenmuutokset uusimaa@ukl.fi
Anna palautetta lehdestä osoitteessa: **kiinteistolehti.fi/kiinteistolehti-uusimaa**

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

HYÖDYNNÄ KOKO TONTTISI -
OTA MAAN LÄMPÖ TALTEEN!
MAALÄMPÖJÄRJESTELMÄT KIINTEISTÖILLE
PYYDÄ TARJOUS!
LVI EILOLA OY
Eerik Heikkilä
050 374 5809
eerik.heikkila@lvi-eilola.fi
ASENNUS JOPA 70% NOPEAMMIN!
Eilola
LÄMMÖN LÄHTEILLÄ

Elementtisaumat kuntoon.
Ammattilaisen ottein.
SAUMAPARTIO
SAUMAUKSEN ERIKOISJOUKOT
SUOMALAISTA PALVELUA
AAA KORKEIN LUOTTOLUOKITUS
Saumapartio Oy on luotettava kumppanisi saumaustöihin ja julkisivujen huoltoon.
Julkisivusaumausten lisäksi meiltä hoituu myös:
- Impregnointi
- Betonipaikkaus
- Huoltomaalaus
- Julkisivupesu
www.saumapartio.fi
juha.moilanen@saumapartio.fi
010 212 3770 / 040 528 7937
Pyydä tarjous!

Kiinteistölehti
UUSIMAA

SISÄLLYSLUETTELO 3/2026

3 Pääkirjoitus
6 Ajassa
10 Parvekkeiden turvallisuus tarkastelun alla
12 Monikulttuurisuuden haasteita ja mahdollisuuksia taloyhtiössä



14 Päivä isännöitsijän matkassa
16 Mitä taloyhtiöiden edunvalvonta on käytännössä?
18 Mistä tunnistaa hyvin hoidetun taloyhtiön?
20 Varautuminen taloyhtiössä



ASIANTUNTIJALTA
22 Talotekniikan ylläpito turvaa kiinteistön arvon

EDUNVALVONTA
26 Tärkeä voitto korkeimmassa hallinto-oikeudessa

KOLUMNI
24 Taloyhtiö ei ole palveluntarjoaja

AJANKOHTAINEN ILMIÖ
30 Korjatako vai purkaa ja rakentaa uutta?

LAKI
31 Kunnossapitotarveselvitys -tietolähde ja työkalu kiinteistön ylläpitoon
34 Vesikourujen puhdistus ja Vastuu vieraista
38 Yhdistys tiedottaa

Kysy lisää: 050 5555 797,
info@markku.fi



Markku on isännöitsijän

PARAS KAVERI.

Me Markku.fi:ssä olemme sitä mieltä, että isännöitsijät ansaitsevat parempaa palvelua. Siis sellaista kiinteistönhuoltoa, jossa tehdään jämptisti mitä sovitaan ja tehdään se ajallaan, ollaan proaktiivisia, dokumentoidaan kaikki huolella ja vieläpä raportoidaan selkeästi kuvien kera.

Markku ei ole vain nimi, se on filosofia. Markuksi pääsee vain tiukan seulan läpäissyt ammattilainen, jolla on asenne kohdillaan. Markku ymmärtää, että paras lopputulos saadaan sillä, että pidetään paikoista huolta kuin ne olisivat omia.

Markku.fi

Viher- ja lumityöt / Tarkastukset ja turvallisuus / Pienkorjaukset ja asukaspalvelut / IV-kanavien puhdistus / Lakisääteiset nuohoukset / Mittaukset ja selvitykset / Kattojen pesut / Pinnoitukset ja huollot / Sähkötyöt



Kiinteistöliitto tapasi europarlamentaarikkoja Oodissa

Kiinteistöliiton yhteiskuntasuhdepäällikkö **Janne Salakka** tapasi Euroopan parlamentin asumisasioista vastaavan erityiskomitean (HOUS) meppejä Helsingin keskustakirjasto Oodissa heinäkuussa. Tapaamiseen osallistuivat mepit **Inese Vaidere** (EPP), **Isabelle La Callennec** (EPP) ja **Marko Vešligaj** (S&D), parlamenttiryhmien avustajia ja parlamentin viranhaltijoita.

Keskusteluissa nostettiin esiin Suomen asuntopolitiikan vahvuuksia sekä sitä, mitä opittavaa suomalaisesta asumisen mallista voisi olla muualla Euroopassa. Samalla vieraille esiteltiin Oodin palkittua arkkitehtuuria ja kirjaston monipuolisia palveluita. Vieraat kiittelivät tilaisuuden antia ja näkivät suomalaisessa asumisessa toimivia ratkaisuja, joita voisi tuoda myös eurooppalaiseen keskusteluun. Tilaisuuteen osallistuivat myös Suomen Omakotiliitto ja Vuokralaiset ry.

Ajassa

Helsinki kiinteistökustannuksiltaan edelleen Suomen kallein

Suomen Kiinteistöliiton toteuttaman Indeksitalo-kyselyn mukaan Helsinki on kokonaiskustannuksiltaan edelleen Suomen kallein. Kustannusten nousu on kuitenkin ollut maltillisempaa kuin aikoihin, sillä kokonaiskustannukset nousivat Helsingissä 0,5 prosenttia, Espoossa 1,9 prosenttia ja Vantaalla 2,6 prosenttia. Koko maan tasolla kustannusnousu oli tasan 2 prosenttia. Pitkän aikavälin trendi on kuitenkin ollut todella huolestuttava, sillä vuodesta 2020 tähän päivään kiinteistökustannukset ovat nousseet Helsingissä 42 prosenttia, Espoossa 25 prosenttia ja Vantaalla 33 prosenttia.

Tämä on selvästi yleistä inflaatiokehitystä ja kustannustason nousua nopeampaa. Helsingin osalta suuri yksittäinen tekijä on tontin kiinteistövero, joka on 0,83 €/m² kuukaudessa, kun muun maan keskiarvo on 0,14 €/m². Uusia kustannusnousuja kuluvalle vuodelle on jo tiedossa Espoossa, Kauniaisissa ja Kirkkonummella, joissa Fortum nostaa kaukolämmön hintaa. Myös Helen Sähköverkot korottaa siirtomaksujaan.

Arvi-sertifioinnin tilannekatsaus

Arvi-sopimuksia on tehty yhteensä 12. Listalla on enemmän, koska siellä on esitysteknisistä syistä saman konsernin brändejä, vaikka ne ovatkin hakeneet yhtenä konsernina. Tavoitteena on, että vielä tänä vuonna päästäisiin ainakin 20 sopimukseen.

Arvin markkinointiin ja tunnettuuteen panostetaan paljon syksyllä muun muassa puheenvuoroilla taloyhtiötapahtumissa, Kiinteistöliiton webinaarissa ja Isännöintiliiton omissa tapahtumissa. Ensimmäiset sertifikaatit on tarkoitus myöntää joulukuussa.

Todella paljon aikaa ja energiaa käytetään tiedotukseen, markkinointiin ja Arvin tunnetuksi tekemiseen.

ARVI® ARVIOIDUN ISÄNNÖINNIN LAATULEIMA

Mukaan on lähtenyt mukava määrä kokeilunhaluisia pioneereja, joiden kanssa prosessi saadaan viilattua kuntoon. Ensi vuonna odotetaan paljon asiakkaita, koska ISA-tunnuksen käyttö loppuu tämän vuoden loppuun mennessä. Yritys saa käyttöönsä Arviointi käynnissä -tunnuksen, kun on tehnyt sertifiointisopimuksen. Odotus on, että useampi yritys odottaa ihan loppuvuoteen, ennen kuin tekee Arvi-sopimuksen.

KORJAUS-RAKENTAMISILTA 18.11.2026

Korjausrakentamisilta 18.11.2026 Wanhassa Satamassa

Syksyn korjausrakentamisen erikoistapahtuma Korjausrakentamisilta 2026 järjestetään Wanhassa Satamassa 18.11. klo 15.30–19.30. Tarjolla on jälleen asiantuntevaa ohjelmaa kahdessa salissa sekä puheenvuoroja hyvin täydentävä alan yritysten ja yhteisöjen näyttely, josta saa myös hyödyllistä tietoa eri korjausrakentamisen alueista.

Vuoden 2026 ohjelmassa aiheita ovat muun muassa korjaushankkeen läpivienti taloyhtiössä, peruskorjaushankkeen rahoitusvaihtoehdot, tietoisku hallitukselle kiinteistön kunnon seurannasta ja pitkäjänteisestä ylläpidosta, lisä- ja täydennysrakentaminen osana taloyhtiön korjaushankkeiden rahoitusta sekä ajantasaiset ohjeet parvekkeiden turvallisuuden tarkastamiseen ja vinkkejä korjaamiseen. Lisätietoja verkkosivulta: *ukl.fi/korjausrakentamisilta-2026*

Syksy saapui – muista syystoimet

Talvikausi lähestyy ja asuntojen lämmityskausi on jo alkanut. Taloyhtiössä on monia huollettavia ja säädettäviä laitteita sekä tehtäviä, jotka tulee ajoittaa mieluiten jo ennen kylmää kautta, mutta viimeistään nyt. Kaikki toimet eivät liity vain lämmitykseen ja siksikin niiden läpikäynti on tärkeää. Onko yhtiössänne huoltomies/huoltoyhtiö, joka huolehtii eri vuodenaikoihin liittyvistä teknisistä tehtävistä? Ellei ole, näidenkin asioiden tulisi olla jonkun vastuulla.

Kiinteistöliiton vuosikellosta löytyy listattuna kuukausikohtaisesti myös talotekniikan kannalta tärkeät ja toistuvat tehtävät. Jos taloyhtiö käyttää huoltokirjaa, mieluiten sähköistä, tulevat sen kautta kiinteistönhoidon tehtävät, ajoitukset ja ohjeet.

Tutustu vuosikelloon ja ota se avuksi *kiinteistoliitto.fi/taloyhtionvuosi/vuosikello/*

Ajassa

Määräaika tietojen ilmoittamiseksi huoneistotietojärjestelmään on päättynyt, mutta tietoja voi vielä ilmoittaa

Taloyhtiöiden määräaika ilmoittaa kunnossapito-, laina-, vastike- ja remonttitietonsa huoneistotietojärjestelmään päättyi kesäkuun lopussa. Elokuuhun mennessä tietoja oli ilmoittanut 60 800 taloyhtiötä. Jos asiaa ei ole vielä hoidettu, se kannattaa tehdä mahdollisimman pian. Vastuu tietojen ilmoittamisesta ja niiden oikeellisuudesta on taloyhtiöllä, eli Maanmittauslaitos ei tarkista eikä korjaa tietoja. Tietojen puuttumisesta voi aiheutua konkreettista haittaa mm. asuntoa myytäessä, pankkiasioinnissa ja rahoituksen hakemisessa, isännöitsijän vaihtuessa sekä osakkaan tarvitessa tietoja omasta huoneistostaan, esimerkiksi vastike- ja lainaosuustietoja. Jos tietoja ei ole rekisterissä, niitä joudutaan selvittämään erillisillä dokumenteilla ja tietopyynnöillä.

Asunto-osakeyhtiölaki muuttui 1.10.2026

Asunto-osakeyhtiölaki muuttui 1.10.2026. Se tuo muutoksia kunnossapitovastuihin sekä parantaa taloyhtiön mahdollisuuksia puuttua häiriöihin.

Taloyhtiön hallituksen ja osakkaiden kannalta tärkeimpiä muutoksia ovat:

- Ikkunoiden kunnossapitovastuu siirtyy pääsääntöisesti kokonaan taloyhtiölle, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.
- Osakkaan vastuu omista muutostöistä täsmentyy ja laajenee. Osakas vastaa muutostyön kunnossapidosta sekä muutostyöstä yhtiölle myöhemmin aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista.
- Osakkaan huolellisuus- ja ilmoitusvelvollisuus laajenee myös hänen käytössään oleviin yhtiön tiloihin ja alueisiin (esim. varasto, autopaikka, käyttöpiha).
- Taloyhtiön mahdollisuudet puuttua häiriöihin vahvistuvat. Hallintaanoton perusteita täydennetään muun muassa terveyteen tai järjestykseen liittyvillä vakavilla tilanteilla.
- Lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuviin vähäistä suurempiin haittoihin tai lisäkustannuksiin voidaan puuttua hallintaanotolla.
- Lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyvät vastuut täsmentyvät. Osakkaalla on velvollisuus huolehtia, että hänellä on tarvittavat yhteystiedot huoneiston käyttäjästä, esimerkiksi vahinkojen selvittämistä varten.
- Sähköautojen latauspisteiden kustannusten jakaminen helpottuu. Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole sopivaa vastikeperustetta, latauspisteistä hyötyvien huoneistojen kustannukset voidaan jakaa niiden kesken tasan.
- Taloyhtiön hallittu alasajo helpottuu. Selvitystilaan asettamista, omaisuuden luovuttamista ja konkurssia koskevaa päätöksentekoa selkeytetään. Myös yhtiövastikeperusteen muuttaminen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä helpottuu.

Asunto-osakeyhtiölain uudistusta käsittelevä webinaaritallenne löytyy jäsensivuilta.

Lipputankoja

Lippu ja Nuppi
Laittaa liput liehumaan...
Lippu ja Nuppi Oy
+358 40 650 3632
lippujanuppi.fi • info@lippujanuppi.fi

Talouskonsultointi

TALOYHTIOSAASTO.FI
ASUNTOTAIVAS OY
TALOYHTIÖ SÄÄSTÖ
Taloyhtiön kustannusten hallintaan
• Taloyhtiön kulujen läpikäynti riskittömästi
• Tyypillinen säästö vastikkeeseen 5–15 %
0503878927 info@taloyhtiosaasto.fi www.taloyhtiosaasto.fi

Haasteita taloyhtiössä?

Kysy meiltä – puhelinneuvontamme on maksutonta jäsenillemme

Kiinteistöliitto Uusimaan oma tekninen neuvonta palvelee jäseniämme.

Yleisempiä teknisen neuvonnan aiheita:

- Ilmanvaihto
- Energiankulutus
- Osakasremontit
- Kosteusvauriot
- Viemäreiden toimintaongelmat



Rakennustekniikka
Jari Hännikäinen
puh. 09 1667 6343

LVI-tekniikka
Janne Laksola
puh. 09 1667 6353

Muista asiantuntevat neuvontapalvelumme myös muissa asioissa:

Juridinen neuvonta: **09 1667 6333** | Talous- ja veroneuvonta: **09 1667 6369**
Energianeuvonta: **ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/energia-neuvonta**

Lue lisää monipuolisista palveluistamme: **www.ukl.fi/palvelut**

KIINTEISTÖLIITTO Uusimaa | *Taloyhtiösi asialla*



Bigstock

Parvekkeiden turvallisuus tarkastelun alla

Viime kuukaudet ovat olleet suurta myllerrystä parvekkeiden saralla. Onnettomuustutkintakeskuksen (OTKES) toukokuinen kannanotto kuitusementtilevykaiteista sekä kesäkuinen, kuolemaan johtanut onnettomuus Vantaalla nostivat parvekekaiteiden turvallisuuspuutteet valtavan mediahuomion kohteeksi.

Näiden tapausten jälkeen rakennusvalvonnat ympäri Suomen ovat kehottaneet kiinteistöjen omistajia tarkastuttamaan parvekekaiteensa ja osa valvonnoista suositteli harkitsemaan käyttökiellon asettamista, kunnes turvallisuudesta voitaisiin varmistua.

Julkisuuteen nousseita onnettomuuksia on tapahtunut jo aiemmin. Maaliskuussa 2023 tapahtui onnettomuus, jossa lasikaiteen läpi pudonnut henkilö menehtyi, ja vuonna 2016 Lahdessa tapahtui vastaavanlainen onnettomuus, jossa kaiteen putoamissuojana toimi kuitusementtilevy. Rakennesuunnittelijan näkökulmasta onnettomuuteen johtava tilanne näyttäytyy ongelmien jäävuoren huippuna. Rakennesuunnittelussa on käytössä aina varmuuskertoimia ja rakenteet mitoitetaan monenlaisille kuormitustapauksille – sellaisillekin, joiden todennäköisyys on melko pieni. Kaatuminen parvekkeella ei ole poikkeuksellista. Siksi kaiteisiin liittyvät useat kuolemantapaukset näyttäytyvät ammattilaiselle merkkinä suuremmasta ongelmasta.

Onnettomuuksien jälkeen on tapahtunut joitain parannuksia erityisesti lasikaiteiden suunnittelun ohjeistuksessa. Näitä ovat Suomen Tasolasiyhdistyksen julkaisemat kaidelasin laskennallisen mitoituksen periaatteet, RT-kortti lasirakenteisten parvekekaiteiden tarkasteluun ja viimeisimpänä elokuussa 2026 julkaistu lasikaiderakenteen heilurites-tin uusi standardi (SFS 7527:2026). Julkisivuyhdistys selvitti sekä lasi- että kuitusementtilevykaiteiden tilannekuvaa jo vuonna 2024 opinnäytetöin. Niistä saatujen tulosten perusteella se julkaisi syksyllä 2025 tarkastusohjeen kuituse-

Kiire ja epäselvyys voivat johtaa huonoihin tarkastuskäytäntöihin.

menttilevykaiteiden riskeistä, jossa nostettiin esiin erityisesti rakenteiden riskien tarkastus.

Suunnitteluohjeiden ja testaustapojen päivitykset parantavat tilannetta uusien rakenteiden suunnittelun osalta. Rakennuskannassa on kuitenkin valtavasti käytössä olevia kaiteita. JSY:n väliaikaista tarkastusohjetta lukuun ottamatta ohjeet käsittelevät uusien kaiteiden suunnittelua, jolloin puutteisiin voidaan vielä vaikuttaa.

Kuinka laajasta ongelmasta on kyse?

Tilastojen puuttuessa ei kukaan tarkalleen ottaen tiedä ongelman laajuutta. Lasikaide lienee viime vuosikymmenten suosituin kaidetyyppi, ja pelkästään uusien asuntojen määrää tarkastelemalla voidaan tällaisia parvekkeita olettaa olevan satoja tuhansia. Määriä kasvattavat entisestään julkisivukorjausten yhteydessä toteutetut kaiteet.

Ongelmia on havaittu myös melko uusissa rakenteissa (muutamasta vuodesta 10–15 vuoden ikään), joten syynä ei yksin ole vanheneminen. Vaikka kummassakin kaidetyypissä on todettu myös vaurioita, jotka heikentävät kaiteen turvallisuutta putoamissuojana, on näin uusien rakenteiden pettämisessä kyse lähtökohtaisesti toimimattomuudesta käyttötarkoituksessaan.

Lasikaiteiden ja kuitusementtilevykaiteiden ongelmat ovat erilaisia, mutta yhteistä on, että kaiteet eivät kestä törmäystä tai kuormitusta kuten niiden pitäisi. Pettämiseen vaikuttavat useat tekijät yhdessä: väärät materiaalivalinnat, puutteellinen suunnittelu, asennusvirheet ja vauriot. Tämä monimutkaisuus tekee tarkastuksista haastavia. Tarkastuksen on kyettävä selvittämään kaikkien näiden vaikutus.

Kiire ja epäselvyys voivat johtaa huonoihin tarkastuskäytäntöihin. Kun viranomaiset ja omistajat haluavat nopeasti tietää, mitkä kaiteet ovat vaarallisia, ratkaisuksi saattaa syntyä menettelyjä, jotka eivät anna luotettavaa kuvaa todellisesta turvallisuudesta. Tarkastuksen tulee perustua huolelliseen tutkimukseen ja yhteiseen käsitykseen siitä, miten kaiderakenteen toimivuus eri tilanteissa voidaan todentaa. Niin kauan kuin ei ole selvää dataa siitä, että jokin kaidetyyppi tai -malli täyttää kaikki vaatimukset, on turvallisuuden tarkastuksen perustuttava sekä suunnitelmien läpikäyntiin ja laskennalliseen tarkasteluun että kaiteiden paikan päällä toteutettavaan tarkastukseen.

Yksi käytännön ongelma on lähtötietojen puute

Monissa kohteissa kaiderakenteet on toimitettu tuoteosatoimituksina, jolloin valmistaja on vastannut rakennesuunnittelusta. Tällöin rakennuksen varsinaisessa rakennesuunnitelmassa ei välttämättä ole kaiteita koskevia laskelmia tai teknisiä tietoja – usein arkistoissa on vain arkkitehtipiirustukset. Jos lähtötietoja ei löydy, tarkastaja joutuu käyttämään varovaisimpia oletusarvoja, mikä lisää todennäköisyyttä, että kaide luokitellaan turvattomaksi. Siksi olisi hyödyllistä, että kaikki rakennushankkeen osapuolet osallistuisivat tietojen keräämiseen, eikä vastuu jäisi pelkästään kiinteistönomistajalle.

Julkisivuyhdistys (JSY) on päättänyt alkaa valmistella ohjetta lasi- ja levyjulkisivujen kuntotutkimuksista. JSY kokoaa asiantuntijoista koostuvan ryhmän, jonka tavoitteena on määritellä, millaisia resursseja ja rahoitusta ohjeen kokoamiseen tarvitaan ja mitä ohjeen pitäisi sisältää. Tavoitteena on antaa selkeämpää ja konkreettista ohjeistusta, jolla varmistetaan luotettavat ja yhdenmukaiset kuntotutkimukset ja tarkastukset tulevaisuudessa.

Suositus tarkastuksiin

- Käytä rakennesuunnittelijaa, joka voi tehdä laskennalliset tarkastelut uusimpien ohjeiden mukaan ja arvioida olemassa olevien suunnitelmien riittävyyden.
- Käytä tarkastajaa, joka osaa arvioida paikan päällä mahdolliset vauriot ja suunnitelmienmukaisuuden.
- Valitse riippumaton taho, jotta eturistiriidat eivät vaikuta arvioon.
- Vaadi selkeä raportti, jossa esitetään havaitut puutteet ja vaihtoehdot korjaamiseksi tai käytön rajoittamiseksi.

Inari Weijo
korjausrakentamisen ja uudelleenkäytön kehityspäällikkö, Ramboll Finland Oy





Bigstock

Monikulttuurisuuden haasteita ja mahdollisuuksia taloyhtiössä

Tänä päivänä taloyhtiöissä asuu yhä enenevässä määrin eri taustoista tulevia ihmisiä. He puhuvat eri kieliä, ja heillä on erilainen etninen tausta ja kulttuuri. Monikulttuurisuus on jo arkea, jonka kanssa meidän on hyvä oppia elämään.

Suomen Vuokranantajien toiminnanjohtaja **Eeva Tammisalo** kiteyttää monikulttuurisuuden seuraavasti: *Taloyhtiön arkitodellisuus on se, että siellä asuu ihmisiä erilaisista taustoista. Se on toisten asukkaiden kohtaamista, rinnakkaiseloa, vuorovaikutusta ja pyrkimystä yhdenvertaisiin mahdollisuuksiin olla yhteisössä mukana.*

Vuokranantajien järjestö Suomen Vuokranantajat ei tilastoi jäsentensä yhteydenottoja aiheen perusteella, joten tilastoa monikulttuurisuuden lisääntymisestä jäsenten vuokralaisten joukossa ei ole. Tuntuma on kuitenkin se, että Suomen vuokramarkkinoilla monikulttuurisuus on lisääntynyt: maahanmuuttajia on paljon enemmän kuin kymmenen vuotta sitten.

Ihmisen taustasta riippumatta kaikkiin tulee soveltaa samaa yhdenvertaisuuslakia niin vuokrailmoituksessa kuin asuntoa vuokrattaessa. Kysymyksessä on aina juridinen vuokrasuhde, joka ei liity yksittäiseen ihmiseen tai vuokralaiseen. Kaikenlainen syrjintä on siis kiellettyä.

Näkyvimmät ja yleisimmät haasteet

Kaikilla meillä on omat tapamme toimia, tulemme sitten minkälaisesta taustasta tahansa.

- Erikoisempia tilanteita monikulttuurisen vuokralaisen

kanssa on tullut eteen jo ennen kuin tulin Vuokranantajiin töihin, kertoo Tammisalo.

- Vuokralainen, joka ei tuntenut suomalaista lainsäädäntöä eikä omia vastuitaan ja velvoitteitaan, joutui verkkokellarimurron kohteeksi. Hän oletti vuokranantajan korvaavan sieltä anastetun omaisuuden, koska hän ei ollut ottanut omalle irtaimistolleen kotivakuutusta, Tammisalo jatkaa.

Tällaisten tilanteiden ehkäisemiseksi onkin syytä jo haastatteluvaiheessa kartoittaa vuokralaisen ymmärrystä hänen oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan. Kellarikomerokin on vuokralaisen vastuulla, vaikka se ei sijaitse asunnon sisällä.

Haasteita on ollut myös hiljaisuusaikojen noudattamisessa, jätelajittelussa ja saunan käytössä (vrt. saunapalot). Usein syynä on tietämättömyys. Vuokranantajan pitäisikin käydä vuokralaisen kanssa selkeästi läpi vuokrasopimuksen ehdot, yhtiön järjestyssäännöt ja ympäristö sekä kirjoittamattomat toimintatavat. On siis hyvä antaa vuokralaiselle eräänlainen asumisen starttipaketti.

Säännöllinen asumista tukeva kommunikointi vuokralaisen kanssa mahdollistaa onnistuneen asumisen. Lisäksi vuokranantajalla on oikeus käydä tarkastamassa asunnon kunto määräajoin. Nämä kaikki edesauttavat mahdollisten haasteiden selättämistä koko vuokrasuhteen ajan. Yhtä tärkeää kuin vuokratulon varmistaminen on hyvää vuokrasuhdetta ylläpitävä yhteydenpito vuokralaiseen.

Monikulttuurinen asukaspohja ei yksistään selitä häiriöitä

Taloyhtiössä asuttaessa häiriöitä ja ei-toivottuja tilanteita tulee eteen asukaspohjasta riippumatta. Se ei siis sinänsä liity vain monikulttuurisuuteen. Jos häiriötilanteita tulee eteen, yhtiön on suositeltavaa olla heti yhteydessä vuokranantajaan, joka osaltaan selvittää asiaa vuokralaisen kanssa. Heti ei tarvitse antaa varoitusta. Kun pulmalliseen käyttäytymiseen puututaan välittömästi, ei tilanne välttämättä paisu suuremmaksi ja taloyhtiön hyvä henki säilyy.

Eri kulttuurit ovat tuoneet sekä vuokranantajille että taloyhtiöihin paljon henkistä rikkautta. Asukkaiden erilaiset taustat laajentavat ymmärrystä arjessa ja rikastuttavat elämää ja asuinyhteisöä. Omien kokemusten jakaminen kasvattaa asumistyytyväisyyttä.

Artikkeliin on haastateltu Suomen Vuokranantajien toiminnanjohtajaa Eeva Tammisaloa.

Teksti: Marika Sipilä
palvelujohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa
Kuva: Bigstock

Apukeinoja monikulttuurisuuden haasteiden selättämiseen

Suomessa asui vuonna 2025 yli 550 000 ulkomailla syntynyttä eli joka kymmenes asukas. Vastaava luku oli vuonna 1990 vain 25 000 eli alle prosentti kaikista asukkaista. Valtaosa maahanmuuttajista asuu vuokralla.

- Vuokranantajien jäsenyys voi auttaa monessa tilanteessa *vuokranantajat.fi/*
- Hyvä vuokratapa -opas viidellä kielellä *vuokranantajat.fi/tietoa-jasenyydesta/koulutus-ja-oppaat/*
- Vuokralaiset ry:n avoimet sivut *vuokralaiset.fi*
- Helsingin kaupungin asumisneuvontapalvelu *hel.fi/fi/sosiaali-ja-terveyspalvelut/sosiaalinen-ja-taloudellinen-tuki/ohjeistusta-ja-neuvontaa/asumisneuvonta*
- *moniheli.fi/* monikulttuurinen verkosto, joka edistää yhdenvertaisuutta

Helsinki

Lisääntyvät helteet, sateet ja tulvat ajavat taloyhtiösi kohtaamaan ilmastoriskejä.

Ennakointi on edullisinta.
Emme ennusta tulevaa, mutta autamme varautumaan siihen – maksutta.

→ *hel.fi/kestävätaloyhtiö*

Päivä isännöitsijän matkassa

Isännöitsijän kalenterissa lukee hallituksen kokouksia, yhtiökokouksia ja työmaakokouksia. Mutta se, mikä työpäivästä lopulta tulee, ratkeaa usein vasta silloin, kun puhelin soi. Helsingin Seudun Isännöitsijät Oy:ssä (HSI) isännöitsijänä ja toimistopäällikkönä työskentelevä Marko Haikonen kertoo, mistä isännöitsijän työssä on kyse.



Haikonen on ollut isännöitsijänä 11 vuotta, mutta ala ei ollut hänen ensimmäinen uransa. Ennen isännöintiä hän teki yli 20 vuotta töitä viestinnän parissa.

– Työt loppuivat aikanaan omalta alalta. Ikää oli tuolloin jo reilu 50, ja tuli sellainen olo, että nyt voisi kokeilla jotain muuta.

Haikonen hakeutui suorittamaan isännöinnin ammattitutkintoa, johon kuuluu myös työharjoittelu isännöintitoimistossa. Harjoittelun kautta hän päätyi Helsingin Seudun Isännöitsijöille, ja sillä tiellä hän on edelleen.

Tarina ei ole alalla harvinainen: ammattikorkeakouluissa ei ole erillistä isännöintiin valmistavaa koulutuslinjaa, vaan alalle tullaan pitkälti muualta.

– Iso kuva on se, että noin viisikymppiset tulevat alalle jonkin toisen pitkän uran jälkeen. Ehkä viime aikoina on nähty jo vähän nuorempiakin, kolmekymppisiä.

Yhdeksän taloyhtiötä, tuhat kohtaamista

Tällä hetkellä Haikosen vastuulla on yhdeksän taloyhtiötä Helsingin kantakaupungissa, keskimäärin 50–60 huoneistoa kussakin. Määrä on tavallista pienempi, koska hänellä on

isännöinnin ohella myös toimistopäällikön tehtävät.

Haikonen kiteyttää työn perustehtävän näin: isännöitsijä huolehtii siitä, että hallituksen kokoukset valmistellaan, hallitus saa päätöksentekoon tarvittavan tiedon, ja tehdyt päätökset viedään käytäntöön.

- Isännöitsijä on ainoa henkilö, joka toimii kaikkien taloyhtiössä toimivien tahojen, kuten urakoitsijoiden, huoltoyhtiöiden, siivousfirmojen ja hallituksen, välissä. Tieto kulkee hänen kauttaan, molempiin suuntiin.

Vaikka vuosien varrella kertyy paljon osaamista tekniikasta ja juridiikasta, isännöitsijän ei silti pidä yrittää olla tekninen asiantuntija tai juristi. Isännöinnistä säädetään laissa erikseen, ja vastuu kulkee sen mukana.

Ei kahta samanlaista päivää

Kysyttäessä, mikä osa-alue vie isännöitsijän ajasta eniten, Haikonen ei osaa nimetä yhtä asiaa.

- Ei voi koskaan tietää, mitä työpäivä tuo tullessaan. Samaan aikaan voi olla käynnissä miljoonaluokan korjaushanke, jota seuraat työmaakokouksissa, ja sitten joku asukas soittaa ja tarvitsee apua jossain pienessä asiassa. Näitä asioita on vain loputon määrä.

-Isännöitsijän yksi tärkeimmistä kyvyistä on osata priorisoida. Se, mikä eilen oli tärkeintä, voi tänään olla vasta kolmanneksi tai neljänneksi tärkein asia. Sitä joutuu koko ajan hallinnoimaan uudelleen.

Haikonen pitää kalenteria ja tehtävälistoja tiiviisti käytössä ja listaa etukäteen, mitä päivän aikana pitää hoitaa. Käytännössä se tarkoittaa jatkuvaa tasapainoilua asioiden eteenpäin viemisen ja aktiivisen yhteydenpidon välillä, jotta hallitukselle luvatut tiedot ovat varmasti valmiina ajoissa.

- Isännöitsijä on se, joka huolehtii, että asiat tulevat hoidetuksi, vaikka joku muu ne käytännössä tekeekin. Kokouksessa ei voi sanoa, että tämä ei ole vielä edennyt. Täytyy olla aktiivinen ja varmistaa koko ajan, että sovitut asiat etenevät.

Hallitus päättää, isännöitsijä toteuttaa

Työnjako hallituksen ja isännöitsijän välillä on laissa selkeästi määritelty, vaikka isännöitsijää joskus verrataankin yhtiön toimitusjohtajaan.

- Teoriassa kyllä, mutta sellainen toimitusjohtaja, jolla ei ole päätäntävaltaa. Yhtiökokous tekee isot päätökset, hallitus tekee päätöksiä oman toimivaltansa puitteissa, ja isännöitsijän tehtävä on huolehtia, että ne pannaan toimeen.

Hyvän yhteistyön hallituksen kanssa Haikonen kiteyttää avoimuuteen: hän ei koskaan viesti pelkästään puheenjohtajalle, vaan aina koko hallitukselle.

- Se on perusperiaate. Hallituksellakin on lakiin perustuvat velvollisuudet, eikä voi olla niin, että vain jotkut tietävät. Isännöitsijän tehtävä on mieluummin tarjota hallitukselle liikaakin tietoa heti, kun sitä on saatavilla, kuin liian vähän.

Isännöitsijän yksi tärkeimmistä kyvyistä on osata priorisoida.

Vaikeimmat tilanteet syntyvät ihmisten välillä

Taloyhtiömaailman erityispiirre on se, että toisin kuin yritysten välisessä yhteistyössä, taloyhtiön asioita hoitavat tavalliset asunnonomistajat, eivät alan ammattilaiset. Isännöitsijälle voi soittaa kuka tahansa suuresta joukosta osakkaita ja asukkaita, usein tilanteessa, jossa kokee kohdanneensa vääryyttä.

Riitatilanteita Haikosella on ollut monenlaisia, yleisimpinä naapureiden väliset häiriövalitukset. Raskaimmiksi hän kuitenkin nimeää tilanteet, joissa ristiriita on hallituksen sisällä.

- Niihin ei ole olemassa mitään lakia, joka kertoisi, miten ihmissuhteita lähdetään selvittämään. Isännöitsijä on siinä vähän kahden puun välissä.

Tekoäly avuksi varoen

Haikonen on käyttänyt tekoälyä työssään aktiivisesti jo vuosia, ja HSI:llä on ollut vuoden ajan työryhmä pohtimassa sen hyödyntämistä laajemmin. Suhtautuminen on kuitenkin varovainen.

- Pahimmillaan kysytään tekoälyltä jokin juridinen asia, vastaus on väärä, ja se kerrotaan hallitukselle sellaisenaan. Isännöitsijä on silti vastuussa siitä tiedosta, mitä hän jakaa.

Siksi HSI:llä juridiset asiat varmistetaan aina yhtiön omilta juristeilta tai Kiinteistöliiton lakipalvelusta, ei tekoälyltä. Laajojen raporttien tiivistämiseen Haikonen kertoo sen sijaan käyttäneensä tekoälyä paljon.

Tulevaisuudessa hän toivoisi juuri rutiininomaisen tiedonsiirron automatisoituvan lisää, jotta aikaa jäisi enemmän itse asioiden hoitamiselle ja viestimiselle.

Työn kaksi puolta

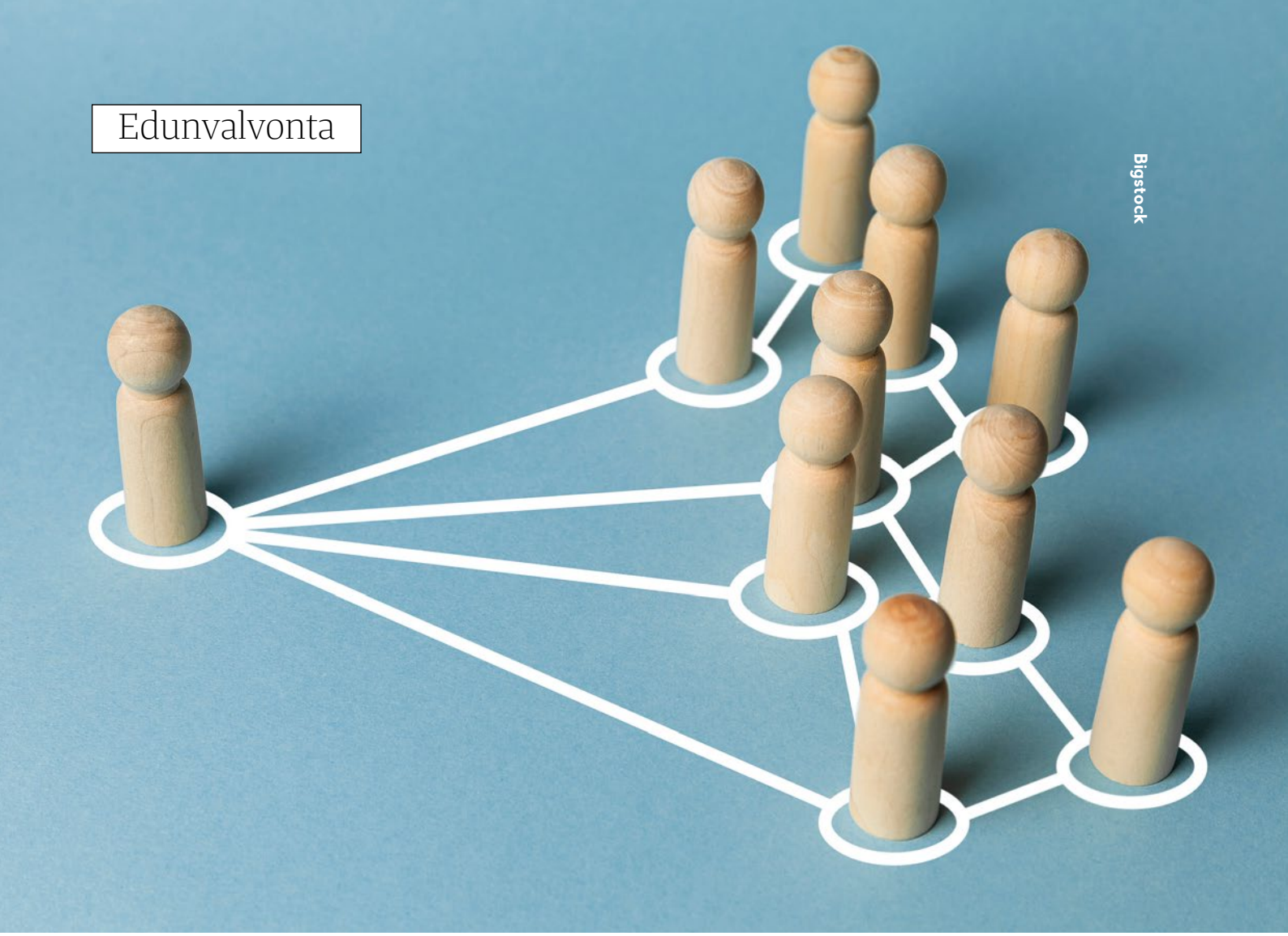
Isännöitsijän ammatissa parasta on Haikosen mukaan juuri sama asia, joka tekee siitä myös raskaan: monipuolisuus.

- 11 vuoden jälkeenkään työ ei kyllästytä. Voi oppia koko ajan uutta. Mutta sama monipuolisuus on myös se raskas puoli: haluaisin palvella asiakkaita parhaalla mahdollisella tavalla, mutta aika ei mitenkään aina riitä siihen kaikissa tilanteissa.

Haikosen mukaan työn ytimessä on ihmisten auttaminen.

- Kaikki tietävät, että lääkärit ja sairaanhoitajat auttavat ihmisiä. Mutta tässäkin ollaan koko ajan tekemisissä erilaisten ihmisten kanssa, ja pyrkimys on aina se, että kun he ovat epätietoisia, heitä autetaan saamaan oikeaa tietoa. Sellaisille ihmisille, jotka haluavat tehdä juuri sitä, tämä on hyvä ala.

Teksti ja kuva: Otto Aalto



Bigstock

Mitä taloyhtiöiden edunvalvonta on käytännössä?

Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenyhtiöiden puolesta tehdään edunvalvontaa EU:n, Suomen ja eri alueiden sekä kuntien tasolla. Suomessa toimivat 23 kiinteistöyhdistystä ovat jäsentensä linkki oman kaupungin ja alueen päätöksentekoon. Alueellisten yhdistysten yhteistyöelin Suomen Kiinteistöliitto puolestaan hoitaa EU:n ja valtakunnan tason edunvalvontaa vaikuttamalla lainsäädännön valmisteluun ja muuhun yhteiskunnalliseen päätöksentekoon.

Liittoyhteisö seuraa kiinteistöihin ja asumiseen kohdistuvien verojen ja maksujen kehitystä sekä lainsäädännön toimivuutta. Esimerkiksi kunnallisilla tariffeilla ja päätöksillä on huomattava vaikutus asumisen ja kiinteistönpidon kustannuksiin. Valtakunnallisesti tunnettu ja arvostettu Indeksitalovertailu kerää vuosittain tiedot kymmenien kuntien kiinteistökustannuksista. Sen tulokset on viety monissa kunnissa jopa kuntajohdon tulosmittareiksi.

Kansainvälinen edunvalvonta

Asunto- ja kiinteistöalan kansainvälisen edunvalvonnan

merkitys on korostunut Euroopan unionin toiminnan ja säädösten ulottuessa yhä enemmän kiinteistöalalle. Kiinteistöliitto on International Union of Property Owners -järjestön (UIPI) jäsen ja osallistuu aktiivisesti sen toimintaan. Eurooppalaisen edunvalvonnan työlistalla ovat olleet muun muassa kiinteistöjen energiatehokkuuden parantaminen, rakennusten energiatehokkuusdirektiivin uudistaminen sekä rakennusten vedenkäytön tehokkuutta ja maaperän suojelua koskevan direktiivin valmistelu.

Suomalaiset edunvalvonnan teemat

Asuminen ei saisi kallistua enää yhtään omilla kansallisilla tai kuntatason päätöksillä. Globaalia kustannuskehitystä on vaikea hillitä, mutta kansallista voi. Tämä teema on Kiinteistöliiton edunvalvonnan ydintä. Kiinteistöverotuksen uhkaava kiristyminen, uusien velvoitteiden tuominen taloyhtiökentälle ja kuntatasolla päätettävien verojen ja maksujen korottaminen ovat hyviä esimerkkejä asioista, joita vastaan työtä tehdään. Toisaalta pelkän vastustamisen sijaan pyritään myös edistämään myönteisiä asioita, kuten tällä hetkellä asuintalovarauksen korotusta, remonttilainojen saatavuuden tukemista valtion toimin ja tupakointikielloista päättämisen siirtämistä kokonaan yhtiökokouksen päätettäväksi.

Mikä ratkaisee edunvalvonnan onnistumisen?

Vaikuttamistyö ei ole koskaan helppoa. Jokaiselle esitetylle näkemykselle löytyy vastakkaisia tai ainakin torjuvia näkemyksiä. Usein kyse on oman näkemyksen perusteluiden uskottavuudesta, niiden esittämisestä oikeaan aikaan ja oikealle taholle. Aina oikean tahonkaan tunnistaminen ei ole itsestään selvää. Mitä laajempi vaikutus asialla on, sitä useammin päätöksenteko viime kädessä myös politisoituu. Kyse on politiikan realiteeteista. Jos vallassa olevat hallituspuolueet kokevat, että asia ei edistä heidän vaalimenestystään, sitä ei ole äänestäjien reaktion pelossa viisasta viedä eteenpäin. Tästä, ainakin osin, esimerkkinä toimii kiinteistöverotuksen uudistushanke, joka näyttää siirtyvän jo kolmannen kerran seuraavalle vaalikaudelle – ja hyvä niin.

Toisena esimerkkinä edunvalvonnan eri näkökulmista ja ulottuvuuksista voi mainita tupakointikiellot. Kiinteistöliitto on jo pitkään ajanut taloyhtiöille oikeutta päättää kiellosta yhtiökokouksissa. Siis sen sijaan, että kiellot vaatisivat kunnan terveysviranomaisen päätöksen. Haasteeksi on muodostunut se, että eduskunnan tämänhetkinen perusoikeusajattelu suojaa rajatuin edellytyksin tupakoitsijan oikeutta tupakoida omassa asunnossaan osana perustuslain omaisuudensuojaa, joten vaikuttamisessa ollaan tältä osin pattitilanteessa.

Edunvalvonta on pitkäjänteistä

Kiinteistöliiton edustavuus jäsentensä ja siis äänestäjien kautta on niin hyvä, että ääntämme aidosti kuullaan. Vaalien lähestyessä vaikuttamisteemat nousevat pintaan, mutta työtä tehdään jatkuvasti myös vaalien välillä. Tulevat vaalit voivat taas muuttaa myös poliittisia intohimoja, ja siksi keskeisten edunvalvontateemojen esillä pitäminen on tärkeää myös vaalikeskustelujen ja hallitusohjelman muodostamisen aikaan. Kiinteistöliiton hallitusohjelmatavoitteet on julkaistu verkkosivuilla. Niihin liittyviä täydentäviä tietoja, kyselytuloksia ja kantoja tullaan julkaisemaan pitkin syksyä ja talvea, kun eri foorumeilla käydään huhtikuun 2027 eduskuntavaaleihin valmistavia keskusteluja.

Teksti: Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa



SYS AUDIT
TILINTARKASTUSYHTEISÖ

Asiantunteva tilintarkastus ajallaan

Älä suotta stressaa yhtiökokous-sesonkia. Hoidamme asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukset nopeasti ja osaavalla palveluasenteella, kilpailukykyiseen hintaan

HELSINKI
HT Christian Klemetti ... 044 555 5668
HT Lauri Oljemark 040 937 0915
HT Perttu Mettomäki 045 873 6373
KHT Antti Nurmonen 045 175 6466

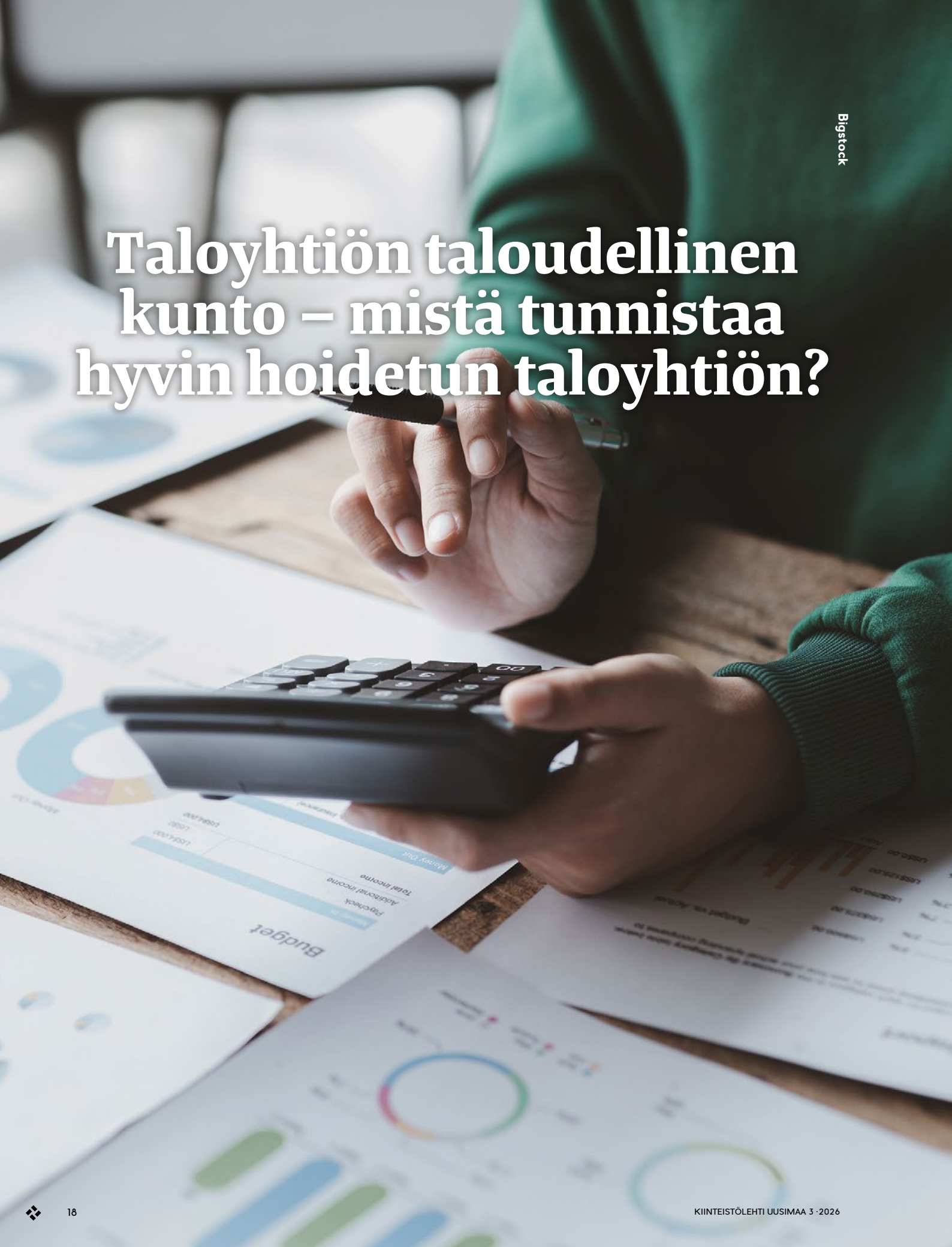
PORVOO
HT Christoffer Aarnio ... 040 040 6852
HT Marlene Backman ... 045 315 0626

etunimi.sukunimi@sysaudit.fi

Sitratori 5 (4. krs),
00420 HELSINKI
Puh. 010 – 420 2252

Puusepänkaarre 2,
06150 PORVOO
Puh. 010 – 420 2254

www.sysaudit.fi



Bigstock

Taloyhtiön taloudellinen kunto – mistä tunnistaa hyvin hoidetun taloyhtiön?

Milloin taloyhtiön taloudellinen tilanne on hyvä? Tätä kysymystä pohditaan nykyään yhä useammin. Taloudellisen tilanteen arvioinnissa korostuu kaksi tekijää: yhtiön maksuvalmius ja rahoitettavuus. Lisäksi toimivan arjen turvaamiseksi ja järkevän taloudenpidon kannalta on hyvä miettiä myös, mihin taloyhtiön rahat menevät ja mitä erilaiset suunnitelmat tai suunnittelemattomuus tarkoittavat osakkaiden lompakolle. Tilinpäätös antaa vastauksia tietoa haluaville, mutta hallituksen toiminnan tueksi tarvitaan myös lisäinformaatiota tilikauden aikana.

Kaikki lähtee maksuvalmiudesta, talouden joustavuudesta ja ennakoinnista, jotka ovat ensiarvoisen tärkeitä ja joiden tulisi olla hallituksen tehtävälistan kärjessä. Yhtiön kassasta tulisi löytyä jatkuvasti noin kolmen kuukauden vastikkeita vastaava määrä maksuvalmiuden takaamiseksi. Lisäksi joustavuutta on syytä lisätä valtuuttamalla yhtiökokouksessa hallitus tarvittaessa perimään ylimääräisiä vastikkeita, mikäli taloustilanne sitä vaatii. Tällöin taloyhtiön reagointikyky on riittävällä tasolla. Maksuvalmiuden ja rahojen riittävyyden kannalta olennainen informaatio löytyy toimintakertomuksen jälkilaskelmista.

Talousarvion laadinnan lähtökohtana tuleekin aina olla edelliseltä tilikaudelta siirtyvä vastikekohtainen yli- tai alijäämä, jotta maksuvalmius tulee huomioitua. Lisäksi hallituksen tulee seurata maksuvalmiuden kehitystä säännöllisesti, ja hyvä käytäntö on tarkastella tilannetta jokaisessa hallituksen kokouksessa isännöitsijän raportoinnin pohjalta. Myöskään vastikeseurannan tärkeyttä ei voi ylikorostaa. Tilinpäätöksessä vastikerästit löytyvät taseen saamisista. Mitä aktiivisempaa ja nopeampaa rästeihin puuttuminen on, sitä paremmat mahdollisuudet yhtiöllä on saada saatavansa.

Saako yhtiö rahoitusta?

Rahoituksen saatavuutta ei voi eikä saa ottaa itsestäänselvyytenä, ei vaikka yhtiö sijaitsisikin keskeisellä paikalla. Pankit katsovat entistä tarkemmin taloyhtiön tilannetta ja näkymiä kokonaisuutena (sijainti, korjaustarpeet, taloudenpito, huoneistojen määrä, suunnitelmallisuus jne.) ja yhtiön on syytä toimia suunnitelmallisesti, jotta se pysyy houkuttelevana rahoituskohteena pankille. Kaikkeen ei voida vaikuttaa, mutta niistä asioista, joihin voidaan, on syytä huolehtia.

Yhtiöllä tulee olla selkeät suunnitelmat tulevien vuosien korjaustarpeista, talous vakaalla pohjalla sekä mietittynä, miten korjausten rahoitus vaikuttaa osakkaiden maksukykyyn. Varautumista etukäteen tuleviin hankkeisiin on kaikissa yhtiöissä hyvä vähintään pohtia, useimmissa myös toteuttaa.

Seurataan taloutta ja huolehditaan kiinteistöstä

Luonnollisesti on syytä tarkastella, mihin eurot kuluvat. Hoitovastikkeen taso ei itsessään kerro paljoakaan. Oleellisinta on, mitä käytetyillä euroilla saadaan. Yhtiön hoitokuluja voidaan vertailla olemassa olevilla vertailutyökaluilla, mutta taloyhtiöiden yksilöllisyyden vuoksi täysin identtistä vertailukohdetta löytyy vain harvoin. Koskaan ei ole myöskään syytä painaa kuluja keinotekoisesti alas tulevaisuuden kustannuksella. Silloin ongelmat kasaantuvat ja kertaantuvat tulevaisuudessa.

Rahoituksen saatavuutta ei voi eikä saa ottaa itsestäänselvyytenä

Taloyhtiöllä tulee olla ennen kaikkea tarkka ymmärrys tilanteestaan – se on kaiken perusta. Oleellisinta on, että perusasiat tehdään hyvin ja huolella sekä mietitään tulevaisuutta. Maksuvalmius on kunnossa, rästit pysyvät kurissa, korjaukset on suunniteltu myös vastikevaikutusten osalta ja käytettyjä euroja seurataan. Siitä tunnistaa hyvin hoidetun taloyhtiön.



Juho Järvinen
johtaja
Suomen Kiinteistöliitto



Taloyhtiölle tärkeä voitto korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäsentaloyhtiömme voitti korkeimmassa hallinto-oikeudessa (KHO 2026:35) erimielisyyden, jossa oli kyse yhdenvertaisuuslain (YVL) 15 §:n soveltumisesta osakkeenomistajan muutostyöasiaan. Tapauksessa osakkeenomistaja pyysi yhtiöltä lupaa kulkuluiskan asentamiseen huoneiston ulko-oven yhteyteen sekä käsijohteen asentamiseen huoneistoon.

Ratkaisun ydin oli kysymys siitä, sovelletaanko asunto-osakeyhtiölain (AOYL) säännöksiä ja osakkeenomistajan muutostyöoikeutta koskevia periaatteita sellaisenaan myös liikuntarajoitteisen osakkaan tekemään muutostyölupahakemukseen vai seuraako YVL:n 15 §:stä osakkeenomistajalle oikeuksia ja toisaalta yhtiölle erityisiä velvollisuuksia, joita ei normaalisti osakkeenomistajan muutostyöasioissa ole. Keskeisiä, asunto-osakeyhtiölain mukaisia, osakkeenomistajan muutostyöoikeutta koskevia periaatteita ovat:

Osakkeenomistajan kustannusvastuu: Osakkeenomistaja vastaa muutostyönsä toteuttamisesta ja siitä aiheutuvista kaikista kustannuksista. Osakkeenomistajan muutostyöstä ei saa aiheutua kustannuksia yhtiön muille osakkeenomistajille.

Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu: Huoneiston kulloinenkin osakkeenomistaja vastaa osakasmuutosten kunnossapidosta kustannuksellaan.

Ilmoitusvelvollisuus muutostyöstä: Osakkeenomistajan



tulee lain mukaan ilmoittaa yhtiölle muutostyöstä. Yhtiön johto käsittelee osakkeenomistajan muutostyöasian ja antaa siihen vastauksensa. Osa muutoksista on sellaisia, että hallitus voi tehdä niistä päätöksen. Osa taas on vietävä yhtiökokouksen päätettäväksi.

Osakkeenomistajan muutostyöoikeuden sisältö: Osakkaan muutostöistä ei saa aiheutua yhtiölle tai toisille osakkaille kohtuutonta haittaa tai vahinkoa. Muutostyöoikeus koskee huoneistoa, eikä se ulotu huoneiston ulkopuolelle. Huoneiston ulkopuolisiin muutoksiin osakkeenomistajan tulee saada yhtiön lupa.

Esteettömyys

Osakkaan muutostyöhakemuksen tekoaikaan asunto-osakeyhtiölaki ei sisältänyt säännöstä osakkeenomistajan oikeudesta esteettömyyttä parantaviin muutoksiin huoneistonsa ulkopuolella. Prosessin aikana laki kuitenkin muuttui ja osakkeenomistajan oikeutta huoneiston ulkopuolisiin esteettömyyttä parantaviin muutoksiin arvioidaan nykyisin vastaavalla tavalla kuin oikeutta huoneiston sisäpuolisiin muutoksiin.

Jäsentaloyhtiömme menetteli osakkaan muutostyölupa-asian käsittelyssä juristeiltamme saamien ohjeiden mukaisesti eli täysin AOYL:n säännösten mukaisesti: muutostyölupa myönnettiin osakkaalle edellä mainituilla AOYL:n mukaisilla ehdoilla. Tästä huolimatta yhdenvertaisuusvaltuutettu ja yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunta katsoivat yhtiön menettelyn olevan syrjivää, taloyhtiön olevan YVL 15 §:n mukainen palveluntarjoaja ja rikkovan YVL:n 15 §:n mukaista velvoitetta ”kohtuullisten mukautusten järjestämiseen”.

Kiinteistöliitto Uusimaa katsoi edunvalvonnallisesti tärkeäksi, että yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan mielestämme virheellinen päätös kumotaan. Taloyhtiö ei ole em. lain säännöksen mukainen palvelujen tarjoaja ja taloyhtiön tulee toimia asunto-osakeyhtiölain mukaisesti suhteessa sen kaikkiin osakkeenomistajiin. Korkein hallinto-oikeus vahvisti käsityksemme ja katsoi, ettei asunto-osakeyhtiötä voitu pitää ”kysymyksessä olevassa asiassa yhdenvertaisuuslaissa tarkoitettuna sellaisena tavaroiden ja palvelujen tarjoajana, joka ammattimaisesti tarjoaisi tavaroita tai palveluja yleisesti saataville ja jonka olisi tehtävä tavaroiden ja palvelujen tarjoajan asianmukaiset ja kulloisessakin tilanteessa tarvittavat kohtuulliset mukautukset”. ”Asunto-osakeyhtiöissä tehtävistä muutostöistä ja niihin liittyvistä menettelyistä ja käytettävissä olevista oikeussuojakeinoista säädetään asunto-osakeyhtiölaissa. Asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetut velvoitteet on otettava huomioon myös silloin, kun asunto-osakeyhtiön menettelyä arvioidaan yhdenvertaisuuslain perusteella.”

Vaikka tuomioistuimen ratkaisut ovat aina tapauskohtaisia ja koskevat vain kulloinkin käsillä olevaa tilannetta, voidaan ratkaisua pitää tärkeänä taloyhtiöiden kannalta. Se vahvistaa, ettei taloyhtiötä voida ainakaan pääsääntöisesti pitää YVL:n mukaisena palveluiden tarjoajana ja velvollisena niin sanottuihin kohtuullisiin mukautuksiin, kun kyse on yhtiön ja osakkeenomistajien välisistä suhteista, ja että asunto-osakeyhtiölain säännökset koskevat sellaisenaan lähtökohtaisesti kaikkia yhtiön osakkaita.

Taloyhtiötä ei voida ainakaan pääsääntöisesti pitää YVL:n mukaisena palveluiden tarjoajana

Teksti: Mia Pujals
lakiasiainjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa



Bigstock

Talotekniikan suunnitelmallinen ylläpito turvaa kiinteistön arvon

Taloyhtiöiden talotekniset järjestelmät ovat kehittyneet viime vuosikymmeninä merkittävästi, ja samalla niiden merkitys kiinteistön arvon, energiatehokkuuden ja asumisolosuhteiden kannalta on korostunut. Lämmitys-, ilmanvaihto-, vesi- ja sähköjärjestelmät sekä rakennusautomaatio muodostavat kokonaisuuden, jonka toimivuus edellyttää järjestelmällistä ylläpitoa ja jatkuvaa seurantaa. Ennakoiva kiinteistönpito onkin noussut keskeiseksi osaksi taloyhtiöiden strategista omaisuudenhallintaa.

Talotekniset järjestelmät vastaavat rakennuksen keskeisistä käyttöolosuhteista. Lämmitys ylläpitää miellyttävää sisälämpötilaa, ilmanvaihto huolehtii terveellisestä sisäilmasta, vesi- ja viemärijärjestelmät mahdollistavat arjen sujuvuuden ja sähköjärjestelmät turvaavat rakennuksen toimintakyvyn. Yhä useammin kokonaisuutta täydentävät myös rakennusautomaatio, kulunvalvonta, aurinkosähköjärjestelmät sekä sähköautojen latausinfrastruktuuri.

Järjestelmien keskinäinen riippuvuus korostaa kokonaisvaltaisen ylläpidon merkitystä. Yksittäisen osa-alueen häiriö voi vaikuttaa laajasti sekä asumisviihtyvyyteen että energiankulutukseen. Siksi talotekniikan hallinta ei enää perustu pelkästään vikojen korjaamiseen, vaan järjestelmien suorituskyvyn jatkuvaan optimointiin.

Ennakoiva ylläpito vähentää korjausvelkaa

Kiinteistön ylläpidossa korostuu siirtyminen reaktiivisesta korjaamisesta ennakoivaan kunnossapitoon. Suunnitelmallisilla kunnossapito- ja huoltotoimilla sekä tarkastuksilla ja mittauksilla voidaan tunnistaa poikkeamia jo ennen kuin ne kehittyvät vaurioiksi tai aiheuttavat toimintahäiriöitä.

Suunnitelmallinen ylläpito pidentää järjestelmien ja laitteiden käyttöikää, tasaa korjauskustannuksia ja vähentää

vikaantumista. Samalla se tukee kiinteistön kunnossapitosuunnittelua ja auttaa hallitsemaan korjausvelan kasvua.

Erityisesti ikääntyvässä rakennuskannassa ennakoivien toimenpiteiden merkitys korostuu. Teknisten järjestelmien elinkaari on rajallinen, ja niiden uusimistarpeiden ennakointi mahdollistaa investointien ajoittamisen hallitusti.

Lämmitysjärjestelmien toiminta vaikuttaa energiatalouteen

Lämmitys muodostaa merkittävän osan taloyhtiön käyttökustannuksista, minkä vuoksi järjestelmän toiminnan seuranta on keskeinen osa kiinteistön ylläpitoa. Poikkeamat energiankulutuksessa, epätasaiset huonelämpötilat tai asumisolosuhteisiin liittyvät palautteet voivat viitata säätötarpeisiin tai teknisiin ongelmiin.

Lämmönjakokeskusten, pumppujen, venttiilien sekä säätöautomatiikan säännöllinen tarkastaminen mahdollistaa järjestelmän optimaalisen toiminnan. Oikein säädetty lämmitysjärjestelmä parantaa asumismukavuutta ja hillitsee energiakustannuksia.

Ilmanvaihdon merkitys korostuu sisäilman laadussa

Toimiva ilmanvaihto on keskeinen tekijä terveellisen sisäympäristön ylläpitämisessä. Riittämätön ilmanvaihto voi heikentää asumisoloja ja lisätä kosteus- sekä sisäilmaongelmien riskiä.

Ilmanvaihtojärjestelmien ylläpidossa korostuvat suodattimien vaihdot, kanavistojen puhdistukset sekä ilmamäärien säännöllinen tarkastaminen. Lisäksi rakennusautomaation hyödyntäminen mahdollistaa ilmanvaihdon tehokkaamman ohjauksen ja energiankäytön optimoinnin.

Vesi- ja viemärijärjestelmien kunnon seuranta ehkäisee vahinkoja

Putkistojen ja vesikalusteiden kunto vaikuttaa rakennuksen turvallisuuteen. Vesivahingot ovat edelleen yksi merkittävimmistä kiinteistöjen vahinkotyypeistä, minkä vuoksi vuotojen varhainen havaitseminen ja kulutusseuranta ovat tärkeässä asemassa.

Poikkeavat kulutuslukemat, painevaihtelut tai asukkaiden havaitsemat muutokset voivat antaa ensimmäisiä viitteitä alkavista ongelmista. Teknologian kehittymisen myötä etäluettavat vesimittarit ja vuotovalvontajärjestelmät tarjoavat uusia mahdollisuuksia ennakoivaan kunnossapitoon.

Rakennusautomaatio lisää hallittavuutta

Digitalisaatio on muuttanut myös taloyhtiöiden teknisten järjestelmien hallintaa. Rakennusautomaatiojärjestelmät mahdollistavat lämmityksen, ilmanvaihdon, valaistuksen ja muiden teknisten järjestelmien keskitetyn valvonnan sekä hälytysten reaaliaikaisen seurannan.

Kerättävän datan avulla voidaan tunnistaa poikkeamia, optimoida energiankulutusta ja parantaa kiinteistön toiminnallista tehokkuutta. Samalla tiedon saatavuus helpottaa päätöksentekoa sekä kunnossapidon suunnittelua.

Kunnossapidon onnistuminen edellyttää selkeitä vastuita

Taloteknisten järjestelmien hallinta on usean toimijan yhteistyötä. Taloyhtiön hallitus vastaa strategisista linjauksista, isännöitsijä koordinoi kunnossapidon toteutusta ja huolto-organisaatiot vastaavat käytännön ylläpitotoimista. Myös asukkailla on tärkeä rooli mahdollisten poikkeamien havaitsemisessa ja niistä ilmoittamisessa.

Kun talotekniikkaa tarkastellaan osana rakennuksen koko elinkaarta, voidaan samalla parantaa energiatehokkuutta, vähentää korjausvelkaa ja turvata kiinteistön arvon säilyminen muuttuvassa toimintaympäristössä.

Teksti: Jari Virta
rakennustekninen kehityspäällikkö
Kiinteistöliitto Uusimaa

Suositus Uudenmaan Vesitekniikka Oy:n

VEDEN- JA LÄMMÖN-SÄÄSTÖRATKAISUILLE



Olen toiminut kiinteistöalalla yli 20 vuotta ja suuren taloyhtiön hallituksessa lähes kahdeksan vuotta. Työurani aikana olen vastannut lukuisista kiinteistöalan hankinnoista ja energiansäästöprojekteista, ja voin sanoa, että harva toimija on tehnyt tilaamisesta ja projektin läpiviennistä yhtä helppoa kuin Uudenmaan Vesitekniikka Oy.
- Ville Varjonen, Kiinteistöalan ammattilainen 20 vuoden kokemuksella

Saimme hyvät tulokset myös Villen omassa yli 600 asunnon AsOy taloyhtiössä:

- **Vedensäästöä 20% ja lämmönsäästöä n. 8%**
- **Investoinnin takaisinmaksuaika 7 kk**
- **Yli 1000 asukasta, valituksia 0 kpl**
- **3 vuoden seurannan perusteella osakkaille rahaa n. 1 000 €/asunto 10 vuodessa, kuin huomaamatta, investointisumma huomioiden**

Uudenmaan Vesitekniikka Oy

UVOY

Kysy lisää!
050 595 6699
info@uvoy.fi | www.uvoy.fi

Kolumni



Bigstock

Taloyhtiö ei ole palveluntarjoaja

Olemme viime aikoina törmänneet yhä useammin väitteeseen taloyhtiöstä palveluiden tarjoajana. Tämä virheellinen käsitys on tärkeää oikaista. Taloyhtiö ei ole sen osakkeenomistajista irrallinen tai ulkopuolinen taho, vaan yhtiö on yhtä kuin sen osakkeenomistajat.

Asunto-osakeyhtiö on väline monihuoneistoisen rakennuksen tai kiinteistön omistavan yhtiön osakkaiden omakustanteisen yhteisomistuksen järjestämiseksi (HE 250/2022). Kun yhtiö tekee päätöksiä ”palveluiden”, kuten korjausurakan tai tietoliikennepalvelun, hankkimisesta, päätöksen tekevät sen osakkeenomistajat yhtiökokouksessa. Kyse ei ole siitä, että yhtiö tarjoaisi erilaisia palveluita osakkeenomistajille, vaan siitä, että osakkaat itse päättävät palveluiden hankkimisesta itselleen yhtiön välityksellä. Myös siitä, kuinka yhtiön kiinteistöä käytetään tai kuinka autopaikkoja tai saunavuoroja asukkaille jaetaan, päättävät osakkaat itse yhtiökokouksessa tai hallituksessa.

Taloyhtiöiden luonteen ymmärtäminen osakkaiden

omakustanteisen yhteisomistuksen järjestämistapana tuntuu kuitenkin olevan useammalla taholla vaikeaa. Ensimmäinen vastakkainasettelu tästä kysymyksestä käytiin yhdenvertaisuusvaltuutetun ja yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan kanssa. Lakineuvontaamme oli jo pidemmän aikaa tullut yhteydenottoja yhdenvertaisuusvaltuutetun taloyhtiöitä koskevista ratkaisuista. Katsoimme Kiinteistöliitto Uusimaalla edunvalvonnallisesti tärkeäksi puuttua yhdenvertaisuuslain mielestämme virheelliseen soveltamiseen taloyhtiöihin. Edustimme jäsentaloyhtiötä korkeimpaan hallinto-oikeuteen asti päätyneessä asiassa, jossa lautakunnan ratkaisu kumottiin (lue juttu sivulta 20). Taloyhtiön ei katsottu olevan asiassa yhdenvertaisuuslain 15 §:n mukainen palveluntarjoaja eikä sen katsottu syyllistyneen syrjintään. KHO:n ratkaisu 2026:35 on jäsenistöllemme tärkeä, sillä se toivottavasti karsii virheelliset yhdenvertaisuuslain soveltamistapaukset jatkossa pois.

Olennaista KHO:n ratkaisun perusteella on ymmärtää, että taloyhtiön suhde sen osakkaisiin tai asukkaisiin ei pääsääntöisesti ole palveluiden tarjoamista. Yhtiö ei ole siten lähtökohtaisesti velvollinen mainitun 15 §:n mukaisten kohtuullisten mukautusten tekemiseen. KHO:n ratkaisu jättää kuitenkin tulkinnanvaraiseksi mm. tilanteen, jossa esimerkiksi autopaikkoja annetaan vuokrattavaksi kokonaan yhtiön ulkopuolisille tahoille. Tärkeää on lisäksi muistaa, että yhdenvertaisuuslakia sovelletaan lähtökohtaisesti myös taloyhtiöihin. Siten yhdenvertaisuuslain 10 §:n mukaista välitöntä syrjintää olisi esimerkiksi se, jos yhtiö ei lainkaan vuokraisi autopaikkoja vammaiselle henkilölle.

Viimeisin keskustelu taloyhtiön roolista käydään Tukesin kanssa. Tukes katsoo taloyhtiön olevan kulutuspalvelujen turvallisuudesta annetun lain mukainen kulutuspalvelun tarjoaja. Olemme tästä eri mieltä pitkälti samoilla perusteilla kuin edellä mainitussa yhdenvertaisuuslain mukaisessa asiassa. Taloyhtiön tilat ja toiminnot eivät ole yleisesti tarjolla olevia tavaroita ja palveluita (HE 250/2022). Taloyhtiön leikkipaikat ja yhteiset tilat on tarkoitettu vain ja ainoastaan taloyhtiön asukkaille. Niitä ei ole tarkoitettu ulkopuolisten käyttöön. Se, että asukkaat tuovat vieraita taloyhtiön yhteisiin tiloihin tai lapset kavereitaan leikkipaikalle, ei tee taloyhtiöstä palveluntarjoajaa. Lain soveltamisalaa koskevan rajoituksen mukaan lakia ”ei sovelleta myöskään palveluntarjoajaan, joka on yhdistys tai muu yhteisö, siltä osin kuin tämä tarjoaa kulutuspalvelua jäsenilleen muussa kuin elinkeinotoiminnassa.” Taloyhtiöt eivät näkemyksemme mukaan ole edellä mainitun lain soveltamisalan piirissä.

Taloyhtiön suhde sen osakkaisiin tai asukkaisiin ei pääsääntöisesti ole palveluiden tarjoamista

Miksi sitten edellä mainitut asiat ovat mielestämme edunvalvonnallisesti tärkeitä? Kysymys on paitsi lainsäädännön soveltamisesta ja säännösten oikeasta tulkinnasta myös kustannuksista ja vastuista. Mitä enemmän taloyhtiöiden niskaan kaadetaan lakisääteisiä velvoitteita, sitä enemmän taloyhtiöiden kustannukset kasvavat ja vastuu ankaroituu. Nykyisessä taloudellisessa tilanteessa pienikin lisäkustannus tai lisävelvoite voi olla liikaa.

Teksti: Mia Pujals
lakiasiainjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa





Varautuminen taloyhtiössä ei ole rakettitiedettä

Käytännön vinkkejä väestönsuojasta kotivaraan antaa Porvoon Kiinteistöyhdistyksen hallituksen jäsen Kirsti Nuotio

Tulipalot, myrskyt ja sähkökatkot muistuttavat säännöllisesti siitä, ettei mikään talo ole täysin turvassa yllätyksiltä. Kysyimme käytännön vinkkejä **Kirsti Nuotiolta**, joka istuu Porvoon Kiinteistöyhdistyksen hallituksessa.

Nuotion käytännön varautumisosaaminen on karttunut koulutuksen sekä oman taloyhtiön kautta. Hän on pitänyt yhtiökokouksissa useaan otteeseen SPEKin (Suomen pelastusalan Keskusjärjestö) 72 tuntia -mallin mukaisen varautumisesityksen, ja toimiessaan aikanaan hallituksen puheenjohtajana hän käynnisti väestönsuojien säännöllisen tarkastuksen ja huollon.

- Ajattelin, että niitä täytyisi aina silloin tällöin tarkistaa, Nuotio sanoo.

Tarkastuksissa varmistettiin, että kaikki laitteet toimivat eikä tiloihin ollut kertynyt sinne kuulumatonta tavaraa.

Kuka taloyhtiössä viime kädessä vastaa turvallisuudesta ja varautumisesta?

Nuotion mukaan vastuu jakautuu kahtia. Taloyhtiö ja sen hallitus luovat puitteet: pitävät väestönsuojat kunnossa ja huolehtivat siitä, että turvallisuustieto tavoittaa asukkaat. Lopullinen vastuu omasta varautumisesta on kuitenkin aina asukkaalla itsellään.

- En tiedä, miten taloyhtiö itse voisi varautua. Ainoa mitä se voi tehdä, on pitää väestönsuojat kunnossa ja informoida ja saada asukkaat varautumaan, Nuotio sanoo.

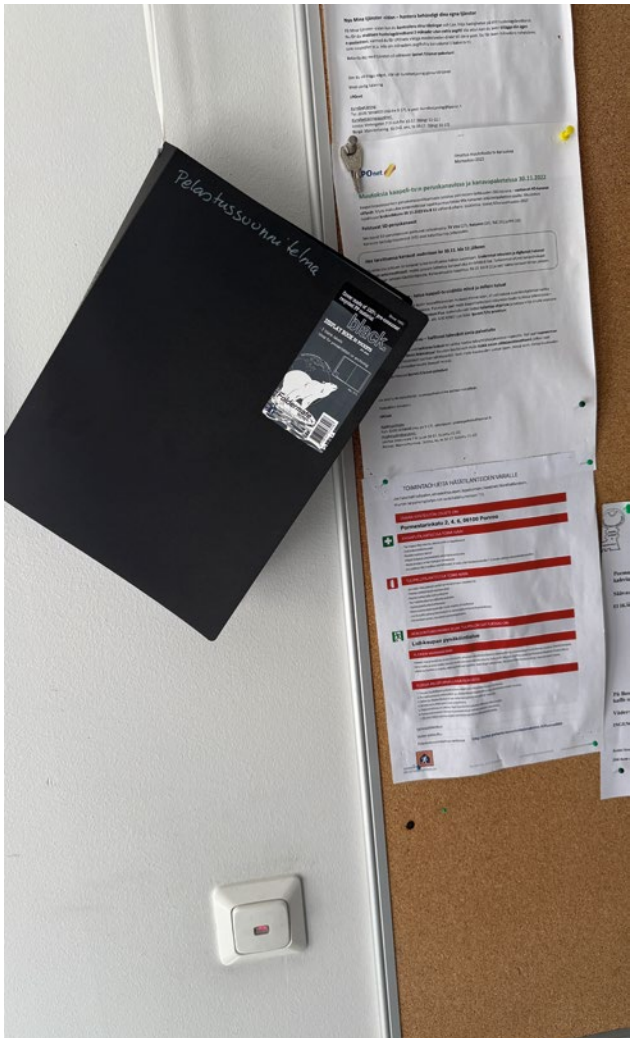
Taloyhtiöllä ei ole lakisääteistä velvollisuutta nimetä erillistä turvallisuusvastaavaa. Nuotio näkee turvallisuusvastaavan tehtävälle tilausta varsinkin isommissa taloyhtiöissä. Nuotion omassa taloyhtiössä on nimetty väestönsuojan hoitajat.

Mistä taloyhtiön kannattaisi lähteä liikkeelle?

Nuotion vastaus on yksinkertainen: ensin väestönsuoja kuntoon, sitten tieto asukkaille. Käytännössä se tarkoittaa, että väestönsuojan laitteet tarkastetaan, tila pidetään siistinä ja lukittuna ja asukkaille järjestetään perustason tietoisku esimerkiksi 72 tuntia -mallin pohjalta. Yhtä tärkeää on, että arkiset ohjeet – mitä tehdä, jos jotain sattuu, ja missä on taloyhtiön kokoontumispaikka – ovat näkyvillä jokaisessa rappukäytävässä, ei vain kansiossa jonkun pöytälaatikossa.

- Pelastussuunnitelma on usein aika puisevaa luettavaa, Nuotio toteaa. Hänen mukaansa ratkaisu voisi olla tiivistää suunnitelman ydin yhden sivun esitteeksi sekä seinälle ripustettaviksi pelastusohjeiksi, jotka roikkuvat jokaisessa rapussa.

Onko olemassa valmiita ohjeita tai suosituksia?



Pelastussuunnitelma on syytä olla kaikkien nähtävillä esimerkiksi ilmoitustaululla.

Nuotio nostaa esiin SPEKin 72 tuntia -mallin, jota hän on itse käyttänyt pohjana omissa koulutuksissaan. Lisäksi hyviä lähtökohtia tarjoavat Kiinteistöliiton ja SPEKin omat sivustot sekä vuosittainen Varautumispäivä.

Miksi turvallisuuskävely on hyödyllinen työkalu?

Turvallisuuskävelyllä kartoitetaan arjen riskikohdat: valaistus, lukitus, kulkureitit ja esteettömyys käydään systemaattisesti läpi yhdessä asukkaiden kanssa, ennen kuin ne ehtivät aiheuttaa vaaratilanteen. Kiinteistöliiton pilotissa eräässä kuopiolaisessa, 40 asunnon taloyhtiössä kävely toteutettiin SPEKin valmiin tarkistuslistan avulla. Kävelyllä nousi esiin kahdeksan konkreettista parannuskohdetta: muun muassa asfaltoinnin uusiminen, ulkoportaiden LED-valaistus, sadevesien ohjaus sisäänkäynneillä ja esteettömyysparannukset.

Käytännössä kävely kannattaa toteuttaa korkeintaan kymmenen hengen ryhmällä, johon pyydetään mukaan

Lähde	Osoite	Sisältö
Kiinteistöliiton turvallisuussivusto	kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/turvallisuus	Koottua tietoa pelastussuunnitelmasta, väestönsuojista, lukituksesta ja paloturvallisuudesta.
SPEKin opaskirjasto	spek.fi/turvallisuus/oppaat	Mm. Kerrostalon paloturvallisuus -opas, Palovaroitinopas sekä väestönsuojan käyttöönotto- ja huolto-ohjeet.
72 tuntia / Varautumispäivä (7.2.)	72tuntia.fi	SPEKin koti- ja henkilökohtaisen varautumisen malli, jota voi käyttää suoraan asukaskoulutuksen pohjana.
Turvallisuuskävelyn tarkistuslista	spek.fi (asuinympäristön turvallisuuskävely)	Valmis lomakepohja pihan ja porraskäytävien läpikäyntiin.

Hyödyllisiä linkkejä

”Varautumisessa viestintä on kriittisessä asemassa - se on ydinjuttu koko hommassa.”

eri-ikäisiä ja eri tavoin liikkuvia asukkaita. Kierroksella käydään läpi piha ja porraskäytävät valmiin tarkistuslistan avulla, havainnot ja kuvat kirjataan ylös, ja tulokset käsitellään hallituksessa. Kävelyä kannattaa toistaa muutaman vuoden välein, sillä sekä rakennus että asukaskunta muuttuvat ajan myötä.

Miten varautumisesta ja turvallisuudesta kannattaa viestiä asukkaille?

Pelkkä ilmoitustaulu ei riitä. Toimivin tapa on Nuotion mukaan säännöllinen, kasvokkainen koulutustilaisuus, esimerkiksi joka toinen vuosi järjestettävä varautumisilta yhtiökokouksen yhteydessä. Puheenjohtajana ollessaan Nuotio piti tällaisen koulutuksen joka vuosi, ja hän muistuttaa, että vaikka aihe olisikin juuri käsitelty, sitä kannattaa silti toistaa, koska asukkaat ja osakkaat vaihtuvat jatkuvasti. Lisäksi vuokralaisille olisi syytä järjestää oma tapahtumansa.

Huomioi kotivara

Kotivaran perusohje on yksinkertainen: jokaisella pitäisi olla kotona ruokaa ja juotavaa kolmeksi vuorokaudeksi. Vesi kannattaa hankkia pulloina kaupasta sen sijaan, että luotetaan hanaveteen, ja huomioida myös pullotetun veden säilyvyysaika. Ruoka taas kannattaa valita sellaiseksi, että


Kirsti Nuotio

sen voi syödä myös kylmänä ja ilman kypsennystä.

Tärkeintä on kierrättää varastoa aktiivisesti: syödä vanhenevat tuotteet pois ajoissa ja hankkia tilalle uudet, sen sijaan että kotivara unohtuu kaappiin ja päätyy lopulta roskiin tai pahimmassa tapauksessa osoittautuu syömäkelvottomaksi juuri silloin, kun sitä oikeasti tarvittaisiin.

- Lopullinen vastuu on aina asukkaalla, Nuotio tiivistää.

Viestintä avainroolissa

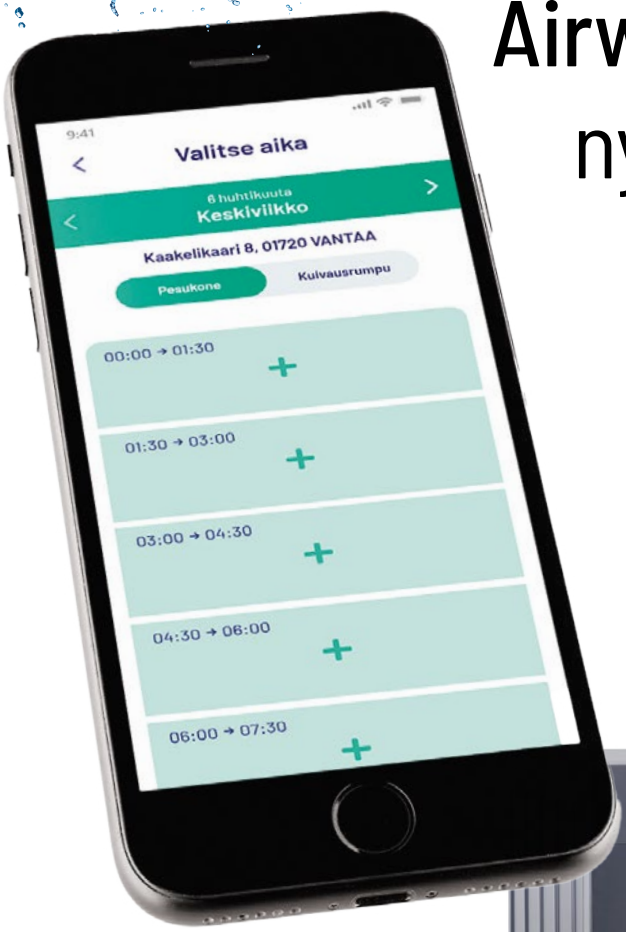
Nuotion mukaan varautumisessa viestintä on kriittisessä asemassa. Väestönsuojan voi pitää kunnossa ja pelastussuunnitelman voi kirjoittaa, mutta jos tieto ei tavoita asukkaita, mikään näistä ei yksin riitä.

- Se on se ydinjuttu koko hommassa, Nuotio sanoo ja muistuttaa, ettei tiedottaminen ole kertaluonteinen tehtävä: koska asukkaat vaihtuvat koko ajan, sama viesti kannattaa toistaa säännöllisin väliajoin, vaikka tuntuisi siltä, että asia on jo äskettäin käyty läpi.

Teksti ja kuvat: Otto Aalto

esteri
airWallet

Airwallet siirtää pesulan nykyaikaan edullisesti



Airwallet on älypuhelimen sovelluksen avulla toimiva varaus- ja maksujärjestelmä. Sitä voi käyttää varausjärjestelmänä, maksullisena varausjärjestelmänä tai pelkkänä maksujärjestelmänä.

Edullisten hankinta- ja käyttökustannusten ansiosta järjestelmä sopii erinomaisesti pesulan pienten maksujen keräämiseen.



Katso lisää www.esteri.com tai ota yhteyttä edustajaamme

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

Uusimaa	Jyrki Haatainen, 050 533 0806	Pirkanmaa	Jan Lehtonen, 03 233 3236
	Kim Karling, 040 501 1235	Pohjanmaa	Arto Kuparinen, 0400 663 484
	Harri Karling, 0400 447 828	Itä-Suomi	Mika Paunonen, 045 842 1640
Kaakkois-Suomi	Petri Tulkki, 044 752 3575	Pohjois-Suomi	Pekka Kurttila, 040 527 5871
Lounais-Suomi	Jukka-Pekka Leppiaho, 0400 179 059		



Bigstock

Korjatako vai purkaa ja rakentaa uutta?

Laajamittaisen korjaamisen tarve haastaa merkittävää osaa rakennuskannastamme lähitulevaisuudessa. Moni taloyhtiö harkitsee, korjatako vai purkaa ja rakentaa uutta. Käytännössä päätöksentekoon vaikuttavat vaihtoehtojen kustannukset ja lisärakennusoikeuden potentiaali.

Taloyhtiön toimialaan kuuluu kiinteistönpito. Yhtiö vastaa huoneiston ulkopuolisten rakennusosien kunnossapidosta ja huoneiston sisälläkin perustasoisista rakenteista, eristeistä ja perusjärjestelmistä, jos yhtiöjärjestys ei muuta määrää. Yhtiö voi enemmistöllä päättää korjaamisesta samaan tekniseen tasoon. Korjaushankkeen kustannukset katetaan niiden määrästä riippumatta osakkailta perittävillä vastikkeilla.

Taloyhtiön ei tarvitse jäädä teknisesti toteutusvaiheensa vangiksi, vaan yhtiö voi päättää toteuttaa perusparannuksia eli uudistamista. Enemmistöpäätöksellä ja vastikerahoituksella voidaan toteuttaa mm. uudisrakentamisessa

tavanomaisia tasonparannuksia. Lisäedellytyksenä on maksurasituksen kohtuullisuus, johon voidaan vaikuttaa mm. lainarahoituksella.

Purkavan uusrakentamisen sääntely

Asunto-osakeyhtiölakiin lisättiin säännökset purkamisesta ja uusrakentamisesta vuonna 2019. Tavoitteena oli keventää päätöksentekoa ja säätää samalla kevyemmän päätöksenteon edellytyksistä. Purkavasta uusrakentamisesta voidaan lain 6:39 §:n mukaan päättää neljän viidesosan määräenemmistöllä, jos tiukat edellytykset täyttyvät. Kaikkien suostumusta ei siten vaadita.

Purkavassa uusrakentamisessa yhtiön osakkaat saavat valita, ottavatko uudesta kohteesta aiempaa huoneistoa vastaavan huoneiston vai vaativatko osakkeidensa lunastusta käypään hintaan.

Purkava uusrakentaminen edellyttää laaja-alaisia selvitysvelvoitteita, joilla turvataan paitsi osakkaiden ja yhtiön, myös näiden velkojien asemaa. Selvitystarpeen keskiössä on purkamista ja uudelleenrakentamista koskeva suunnitelma ja sitä koskeva, yhden tai useamman riippumattoman asiantuntijan lausunto.

Perinteinen malli suosituin

Laissa säädetty purkavan uusrakentamisen malli on koettu haastavaksi. Jos taloyhtiön osakaskunta on yksimielinen hankkeeseen ryhtymisestä, voi taloyhtiö mahdollistaa purkavaa uusrakentamista käytännössä helpomminkin.

Osakkaat voivat esimerkiksi myydä osakeryhmänsä rakennusliikkeelle, joka toteuttaa osakekannan 100 % omistajana haluamansa purkavan uusrakentamisen hankkeen.

Tätä suosittua mallia on vuoden 2019 lakimuutoksella vahvistettu säätämällä vähemmistöosakkeiden lunastusmenettelystä. Osakas, joka saa omistukseensa enemmän kuin 9/10 yhtiön osakekannasta, voi käynnistää vähemmistöosakkeiden lunastusmenettelyn. Vastaava oikeus vaatia menettelyn käynnistämistä on vähemmistöosakkaalla.

Käytännön vinkkejä

Taloyhtiötä tai sen rakennusta ei välttämättä ole tehty ikuiseksi. Viisautta onkin kartoittaa elinkaaren aikaisia korjaamisen vaihtoehtoja avoimin mielin.

Lisärakentamista hyödyntävän purkavan uusrakentamisen hankkeen kannattavuus on kilpajuoksua aikaa vastaan. Jokainen selvitysvaiheessa tai hankkeen aikana toteutettu korjaustoimi nakertaa hankkeen kannattavuutta. Hankevalmistelu kannattaakin käynnistää ajoissa.

Huolelliseen valmisteluun ja viestintään on panostettava. Taloyhtiön etuja on vaalittava ja riskejä hallittava panostamalla tekniset, taloudelliset ja juridiset riskit huomioiviin konsulttipalveluihin. Sopimuskumppanin, kuten rakennusliikkeen, juristi ei riitä.



Teksti: Jenni Hupli
lakiasiainjohtaja
Suomen Kiinteistöliitto

PORRASSIIVOUKSET , PERUS PESUT,
VAHAUKSET JA IKKUNOIDEN PESUT

kuura
PALVELUT

www.kuurapalvelut.fi

Mika Rantala, 050 5992 603
mika.rantala@kuurapalvelut.fi

Isännöintiä vaihtamassa?

Kattava listaus isännöintitehtävistä – tunnista yhtiösi palvelutarpeet ja onnistu isännöinnin kilpailutuksessa!

22. painos, 2026, 32 s.

sh. 25⁰⁰



Putkiremontti edessä?

Milloin putket pitää korjata ja mitä vaihtoehtoja on tarjolla? Ota opas avuksi remontin valmisteluun!

5. painos, 2026, 48 s.

sh. 29⁰⁰



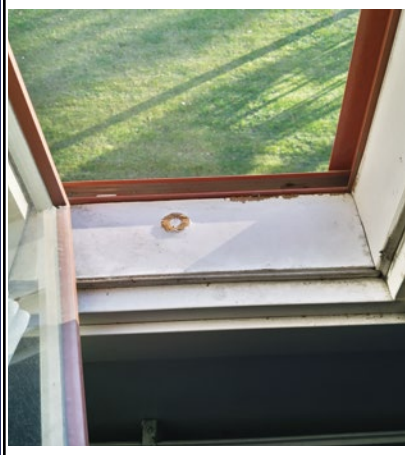
Tutustu ja tilaa:

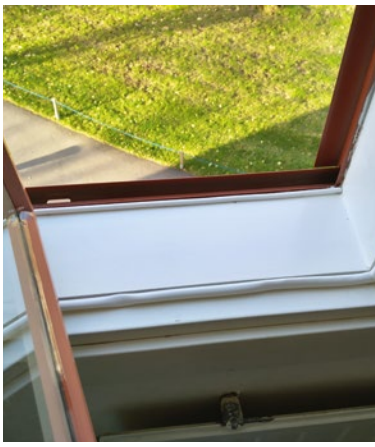
kiinteistomedia.fi

KIINTEISTÖ-
MEDIA









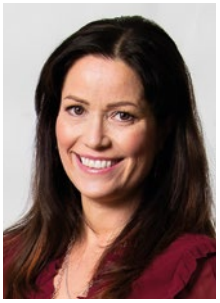
Ikkunoiden korjaamisen asiantuntija ja ammattilainen

SELIK NOVA

- Puu-alumiini -ikkunoiden huoltotyöt (kaikki valmistajat)
- Puu-ikkunoiden huoltotyöt
- Käyntien sovitus
- Aukipitolaitteiden huolto, asennus ja muutostyöt
- Lasituslistojen vaihtaminen ja asentaminen
- Kittausten uusiminen
- Lukkojen ja pitkäsulkijoiden huolto
- Pitkäsulkijoiden vaihto
- Raitisilmaventtiilien huolto ja asennus karmeihin
- Karmien ja pokien maalaus
- Lahokorjaukset
- Vesipeltien uusiminen
- Räätälöidyt ratkaisut
- Ikkunoiden ja ovien kuntokartoitukset

Selik Nova

SELIK NOVA OY | Trappukorventie 8, 04220 Kerava
info@seliknova.fi | 040 516 84 18
facebook.com/seliknova | linkedin.com/in/antti-ruotanen/



KATRIINA SAREKOSKI
lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa

Kunnossapitotarveselvitys – osakkaiden tietolähde ja hallituksen työkalu kiinteistön suunnitelmalliseen ylläpitoon

Asunto-osakeyhtiölain mukaan hallituksen on esitettävä vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistön olennaisista kunnossapitotarpeista seuraavan viiden vuoden aikana. Käytännössä tätä selvitystä kutsutaan kunnossapitotarveselvitykseksi. Sen tarkoituksena on antaa osakkaille ennakkotietoa sellaisista korjaushankkeista, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti huoneistojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin huoneiston käyttökustannuksiin. Samalla selvitys ohjaa taloyhtiön hallitusta pitkäjänteiseen kiinteistönhoitoon ja tulevien korjausten suunnitteluun.

Kunnossapitotarveselvitys on nimenomaan hallituksen laatima asiakirja. Yhtiökokous ei hyväksy sitä eikä voi muuttaa sen sisältöä, vaan selvitys annetaan tiedoksi osakkaille. Eri asia on, että hallitus tuo selvityksessä mainittuja ajankohtaisia korjaustarpeita erikseen yhtiökokouksen päätettäväksi esimerkiksi kuntotutkimuksen, korjausohjelman tai yksittäisen korjaushankkeen osalta.

”Kunnossapitotarveselvitykseen sisältyvät tiedot ilmoitetaan myös Maanmittauslaitokselle.”

Laissa ei säädetä tarkemmin selvityksen laatimistavasta tai sisällöstä. Lain esitöissä todetaan kuitenkin, että kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti ja että tarvittaessa selvityksen tueksi voidaan hankkia asiantuntijalausunto tai tehdä kuntotarkastus. Ellei hallituksessa ole tarvittavaa asiantuntemusta, joudutaan käytännössä usein käyttämään apuna ulkopuolisia asiantuntijoita, kuten rakennusalan konsultteja, tai teettämään kuntotutkimuksia.

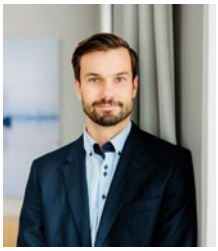
Kunnossapitotarveselvitykseen sisällytetään ne kunnossapitotarpeet, joilla arvioidaan olevan olennainen vaikutus osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Oikeuskirjallisuudessa taloudelliselta vaikutukseltaan olennaisena on pidetty hanketta, joka nostaisi hoitovastiketta noin 30 prosenttia. Tällaisia ovat tyypillisesti putki-, julkisivu- ja ikkunaremontit sekä märkätilaremontit. Jos taas seuraavien viiden vuoden aikana ei ole odotettavissa olennaisia korjauksia, selvityksessä todetaan vain tämä. Uusissa yhtiöissä voidaan ensimmäisinä vuosina viitata myös huoltokirjaan ja todeta, että yhtiössä tehdään huoltokirjan mukaisia toimia ja tavanomaisia vuosikorjauksia.

Koska kunnossapitotarveselvitys toimii tärkeänä tietolähteenä myös asunto-osakkeiden ostajille, sen laatimiseen on syytä suhtautua huolellisesti. Virheellinen tai puutteellinen arvio voi pahimmassa tapauksessa johtaa yhtiön vahingonkorvausvastuuseen. Vaasan hovioikeuden ratkaisussa 6.6.2019 nro 208 asunto-osakeyhtiö velvoitettiin korvaamaan osakkaalle aiheutunut vahinko, kun kunnossapitotarveselvityksessä oli ilmoitettu, ettei putkiremontti ollut ajankohtainen, vaikka arviota ei ollut perustettu riittäviin selvityksiin putkien tilasta. Putkiremontti toteutui yhtiössä aiemmin kuin osakkaalla oli ollut aihetta odottaa.

Korjausten tarpeettomuutta ei tulisikaan arvioida liian kevyin perustein. Yleisesti ottaen hallituksen on parempi sisällyttää selvitykseen tietoja myös liian pienistä hankkeista kuin jättää merkitsemättä sellainen hanke, jota jälkikäteen tarkasteltuna voitaisiin pitää olennaisena. Huolellisesti laadittu selvitys parantaa osakkaiden tiedonsaantia, tukee yhtiön päätöksentekoa ja auttaa varautumaan tuleviin korjauksiin sekä niiden rahoittamiseen.

Tuore, 1.10.2026 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölain muutos ei tuonut muutoksia kunnossapitotarveselvitystä koskeviin säännöksiin. Taloyhtiöiden tulee kuitenkin huomioida aiempi lakimuutos, joka velvoittaa kaikki yli viiden huoneiston taloyhtiöt ilmoittamaan muun muassa kunnossapitotarveselvitykseen sisältyvät tiedot Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään. Ensimmäisen kerran tiedot tuli toimittaa 30.6.2026 mennessä. Jatkossa yhtiön pitää päivittää hallinnolliset tietonsa huoneistotietojärjestelmään yhtiökokouksen jälkeen tai vähintään kerran vuodessa. Tietojen ajantasaisuus täytyy tarkistaa aina annettaessa isännöitsijäntodistus.

Neuvonta



NIKLAS LINDBERG
Lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa

Vesikourujen puhdistus asunto-osakeyhtiössä

Vesikourujen ja syöksytorvien säännöllinen puhdistus on tärkeä osa kiinteistön kunnossapitoa, sillä tukkeutuneet kourut voivat pahimmillaan aiheuttaa laajoja kosteusvaurioita. Syksyisin jäsenneuvonnassa kysytäänkin usein, kuka vastaa kourujen puhdistuksesta taloyhtiössä.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan vastuu rakennuksen rakenteista ja perusjärjestelmistä, kuten vesikatosta ja sadevesijärjestelmästä, kuuluu yhtiölle, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Kourujen ja syöksytorvien puhdistus on siis yleensä yhtiön vastuulla, ja se kannattaa tehdä syksyisin sekä tarvittaessa keväisin.

Pientaloyhtiöissä puhdistus voidaan sopia tehtäväksi talkoilla, kunhan työturvallisuus ja vakuutusturva on varmistettu. Talkoot ovat kuitenkin vapaaehtoisia, eikä osakkaita voi velvoittaa niihin ilman yhtiöjärjestyksen määräystä.

Jos talkoita ei saada järjestettyä tai kohde on korkea tai vaikeakulkuinen, kannattaa käyttää ammattilaista. Tärkeintä on pitää kourut puhtaina turhien kosteusvaurioiden välttämiseksi turvallisuudesta huolehtien, myös mahdollisten talkoiden aikana.

DNA

DNA tuo valokuidun taloyhtiöihin

DNA rakentaa nopean valokuituverkon kaikkiin nykyisiin kaapeliasiakastaloyhtiöihin seuraavan kolmen vuoden aikana. DNA päivittää omaa kaapeliverkkoaan ja korvaa sen valokuitutekniikalla. Taloyhtiöasukkaat voivat siis luottaa siihen, että DNA:lta saa varmat ja nopeat yhteydet joka kodin tarpeisiin tänään ja tulevaisuudessa.

Rakennamme valokuidun asuinalue kerrallaan ja näin vältämme turhaa kaivamista ja häiriöitä asukkaille. Kokonaisuus on taloyhtiöille vaivaton ja ekologisesti kestävä – siis kaikin puolin mutkaton. Valokuidun rakentaminen on DNA:n tarjoama etu taloyhtiölle. Kiinteistölle ei aiheudu valokuidun asentamisesta kuluja.

Nyt on hyvä hetki uudistaa taloyhtiönetin sopimus

Mietitkö, miten valokuituasia alueellasi etenee? Lue lisää **dna.fi/valokuiturakentaminen**

Meiltä saat taloyhtiöllesi valokuidun ja yksilöllisen tarjouksen DNA taloyhtiönetistä ilman mitään sitoumuksia. Varmistetaan samalla uusien nettipalveluiden täysi toimivuus maksuttomalla kartoituskäynnillä.

Lue lisää ja ota yhteyttä: **dna.fi/taloyhtiöt**





NIKLAS NYGREN
Lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

Osakkaan vastuu vieraistaan

Aika ajoin neuvontaamme tulee soitto, kun osakkaan vieras on suutuspäissään rikkonut esimerkiksi talon hissin tai muuta yhtiön omaisuutta. Soittaja tiedustelee, voiko yhtiö lähettää laskun korjauksista osakkaalle, kun osakashan on päästänyt henkilön taloon ja osakkaalla on vastuu vieraistaan.

Valitettavasti vastaus on ei, sillä vahingosta vastaa lähtökohtaisesti vain vahingon tekijä. Lain mukaan osakkaalla on kyllä vastuu vieraistaan, mutta tämä vastuu ei ulotu osakehuoneiston ulkopuolelle. Vastuu huoneiston ulkopuolella aiheutetusta vahingosta voi tulla kyseeseen, jos osakas on toiminut asiassa huolimattomasti. Tällaisesta huolimattomuudesta voisi olla kyse esimerkiksi silloin, jos osakas päästää jo aiemmin yhtiön omaisuutta toistuvasti rikkoneen vieraan jatkuvasti rappuun oleskelemaan ilman aikomustakaan valvoa tätä, ja seurauksena on jälleen kerran hajoitettu ulko-ovi.

Tärkeää on huomata, että näyttötaakka vahingon aiheuttamisesta on yhtiöllä. Toteennäyttäminen voi olla hankalaa, mikäli teolle ei ole silminnäkijöitä eikä taloyhtiössä ole kameravalvontaakaan. Vaikka poliisilla ei välttämättä ole aikaa taloyhtiön asioiden selvittämiseen, voi rikosilmoituksen tekeminen olla asetettu korvauksen saamisen ehdoksi yhtiön kiinteistövakuutuksessa. Saattaapa käydä niinkin, että kuulusteluihin kutsuttu osakas ei kehtaa siellä kieltää tuntevansa tekijää, ja tätä kautta vahingonaiheuttaja saadaankin selville.

UUDENMAAN PELTITYÖ OY

Kysy nyt! ILMAINEN KUNTOTARKASTUS
(09) 294 0100
0400 453 959
www.kattosi.fi

Paikallinen kotimainen perheyritys,
jo vuodesta 1987. Koko Uudenmaan alueella.





» KAIKKI KATTOTYÖT
» KATTOREMONTIT
» HUOLTO JA KORJAUS
» SADEVESI-JÄRJESTELMÄT
» RAKENNUKSEN PELTITYÖT
» KATTOTURVA-TUOTTEET

RALA PÄTEVYYS
SUOMEN VAHVIMMAT 2016 asiakastieto.fi
Luotettava Kumppani
AAA Korkein luottoluokitus Bisnode 2013

UUDENMAAN PELTITYÖ OY | INFO@KATTOSI.FI | WWW.KATTOSI.FI

Termotohtori.fi

ALAN KATTAVIN TAKUU 5 VUOTTA ±1 °C, ei virtausääniä ei ilmaustarvetta

LÄMMITYSVERKOSTOJEN TÄYTÖT JA HUUHTELUT HAPETTOMALLA VEDELLÄ AIRSEPEX®-TEKNIIKKAA SOVELTAEN:

- heti ilmaton verkosto, korroosiota vältetään, putket puhdistuvat, edullinen hinta, nopea, myös jäähdytysverkostoille ym.

Lue lisää: www.termotohtori.fi/Airsepex

PATTERIVERKOSTON TASAPAINOTUS JA PERUSSÄÄTÖSUUNNITTELU:

- Urakan läpivienti kokonaispalveluna, tasaiset lämpötilat, äänetön verkosto, asumismukavuutta, säästöä energiakuluihin

Lue lisää: www.termotohtori.fi/Suunnittelu

OTA YHTEYTTÄ:
asiakaspalvelu@termotohtori.fi
044 237 2979, 0400 292945



Bigstock

Patentti päättyi – miten käy lukitusturvallisuuden?

Monissa suomalaisissa taloyhtiöissä on käytössä lukitusjärjestelmä, jonka patenttisuoja on päättynyt. Kun patentti ei enää suojaa, valmistajan yksinoikeus avainaihioiden tuotantoon lakkaa ja kolmannet osapuolet saavat laillisesti valmistaa ja myydä yhteensopivia avainaihioita. Mitä tämä tarkoittaa lukitusturvallisuuden kannalta?

Valtaosassa suomalaisista taloyhtiöistä on edelleen käytössä mekaaniset lukitusjärjestelmät, vaikka erilaiset elektroniset järjestelmät ovatkin toki viime vuosina yleistyneet. Perinteisen mekaanisen järjestelmän turvallisuus perustuu huolelliseen dokumentoituun avainhallintaan ja siihen, että avaimia saa vain valtuutettujen toimijoiden kautta tilattuna. Näin voidaan ylläpitää tietoa olemassa olevista avaimista.

Kesäkuussa 2026 päättyi suositun Abloy Sento -järjestelmän patenttisuoja. Onko nyt syytä huoleen, jos oman taloyhtiön lukitus perustuu näihin lukkoihin? Heti ei varmaankaan tarvitse yöuniaan menettää, jos lukitusturvallisuudesta ja siihen kuuluvasta avainhallinnasta on tähän saakka huolehdittu asianmukaisesti. Toisaalta asia on hyvä tiedostaa ja ottaa puheeksi yhtiössä, etenkin hallituksen ja isännöitsijän taholla.

Mitä tehdä, kun patentti päättyy?

Kun suoja päättyy, tarkoittaa se sitä, että avaimia voi teettää periaatteessa varsin vapaasti. Näin ollen yhtiön on käytännössä mahdotonta enää ylläpitää ajantasaista tilannekuvaa käytössä olevista avaimista. Ajan myötä tämä muodostaa merkittävän haasteen lukitusturvallisuudelle, kun avaimia voi olla kierrossa huomattava määrä kirjoissa ja kansissa olevien lisäksi. Silloin on luonnollisestikin suurempi vaara sille, että avaimia päätyy myös vääriin käsiin.

Patentin päättyminen antaa siis ajattelun aihetta, ja ennen pitkää on syytä miettiä keinot lukitusturvallisuuden pitämiseksi kunnossa. Tänä päivänä on tarjolla monia lukitus- ja kulunvalvontaratkaisuja. Mekaaniset lukot voivat edelleen olla hyvä ratkaisu, mutta kannattaa tarkastella muitakin vaihtoehtoja ja vertailla järjestelmien hyviä ja huonoja puolia. Hallituksen kannattaa siis puida vaihtoehtoja ja viedä aikanaan yhtiökokouksen päätettäväksi esityksensä lukitusjärjestelmän päivittämiseksi.



Teksti: Tapio Haltia
vanhempi lakiasiantuntija
Suomen Kiinteistöliitto

Mitä yhteistä on nakilla, heinänteolla ja isännöinnin vaihtamisella?

Arvaatte varmaan. Sovitaan tapaaminen – meillä olisi ehtaa asiaa helpommasta arjesta.

ehtaisannointi.fi

ehta isännöinti



SAMMUTINHUOLTO KETONEN

SUOMEN TURVALLISIN SAMMUTINKAUPPA

- Sammuttimien huolto ja tarkastus
- Palopostien huolto ja tarkastus
- Pelastussuunnitelmat
- Turvallisuuskoulutukset
- Murtosuojausjärjestelmät
- Uudet, laadukkaat sammuttimet
- Palovaroittimet ja sammutuspeitteet



www.sammutinkauppa.com
ketonen@sammutinkauppa.com
050 557 9779

Helsinki
Sahaajankatu 29
00880 Helsinki

Satpa

SUOMEN ASIANTUNTIJAPALVELUT



LAADUKAS
KUNTOTUTKIJA
putkistojen kuntotutkimukset

- Puolueettomia ja luotettavia kuntotutkimuksia vuodesta 2005. Yli 100 kohteen tutkimukset vuosittain, omin tutkimuslaittein.
- Kokeneita ja koulutettuja tutkijoita. Yritys kehittää toimintaansa ja tutkimusmenetelmiä asiakasnäkökulmasta.
- Vuosien asiakkuuksia ja asiakkaiden laaja luottamus. Laadukas lopputuote asiakkaalle, joka takaa jatkuvuuden.

info@satpa.fi
045 133 3328
www.satpa.fi

Yhdistys tiedottaa



Tulevia webinaareja ja tilaisuuksia

20.10. Sähkö- ja tietojärjestelmien kunnossapito ja peruskorjaukset
9.11. Urakoitsijan vastuu korjausrakentamisessa -webinaari
18.11. Korjausrakentamisilta 2026, Wanha Satama, Helsinki
8.12. Asunto-osakeyhtiölain ja huoneenvuokralain keskeiset muutokset -webinaari

Tilaisuuksiin lähetetään aina erilliset kutsut lähempänä tilaisuutta. Aiempien webinaarien tallenteet löytyvät jäsensivuilta *Tilaisuuksien aineistot* -otsikon alta.

Nopeuta neuvontaan pääsyä

Ottaessasi yhteyttä puhelinneuvontaan, tarvitset taloyhtiösi jäsennumeron. Siinä on kuusi numeroa ja se alkaa joko numerolla 3 tai 4. Jäsennumero löytyy mm. jäsenmaksulaskusta, puheenjohtajalle lähetettävästä Suomen Kiinteistölehdestä sekä viestistä, joka sinulle on lähetetty, kun tietosi on lisätty jäsenrekisteriimme.

Jäsennumero kulkee mukanasi helposti, kun olet ottanut käyttöön mobiilijäsenkorttimme. Sovelluksesta näet jäsennumeron ja voit soittaa sovelluksen avulla suoraan puhelinneuvontaan. Sovelluksella voit myös selata jäsensivuilla olevaa materiaalia.

Mobiilijäsenkortin saat käyttöösi, kun olet ottanut käyttöösi jäsensivut (kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen/). Sen jälkeen voit puhelimesi sovelluskaupasta ladata mobiilijäsenkortin hakusanalla ”Kiinteistöliitto”.

Jäsentietojärjestelmä uudistuu

Pitkään käytössämme ollut jäsentietojärjestelmämme uudistuu syksyn aikana. Käyttöönotto aiheuttaa vajaan viikon mittaisen katkoksen järjestelmän käytössä ja tietojen päivityksessä. Uusi järjestelmä on aiempaa monipuolisempi ja vastaa paremmin sekä yhdistysten että jäsenistön tarpeisiin.

Aikataulu täsmentyy syksyn aikana.

Ajankohtaista jäsensivuilla

- **Asunto-osakeyhtiölain muutos – tärkeimmät muutokset -webinaarin tallenne** lisätty 8.9.2026
- **Taloyhtiö ja jäämistöoikeudelliset ongelmat -webinaarin tallenne** lisätty 28.8.2026
- **Taloyhtiön turvallisuusasioiden ohje ja tarkistuslista** lisätty huhtikuussa 2026
- **Isännöintipalkkiot 2026 -tutkimuksen tulokset** on julkaistu maaliskuussa 2026
- **Esteettömyys taloyhtiössä -verkkokurssi** on julkaistu helmikuussa 2026
- **Käyttöikälaskuri** on julkaistu päivitettynä helmikuussa 2026
- **Vesimaksulaskuri** on julkaistu päivitettynä tammikuussa 2026
- **Optimate**-palvelu taloyhtiön palvelujen kilpailutuksiin ja kustannusvertailuun

EIRAN ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO TARJOAA ISÄNNÖINTIÄ KOKO HELSINGIN ALUEELLA

Meiltä saat kaikki isännöintiin liittyvät palvelut ja vähän enemmänkin



LATAA
Kätevä mobiilisovelluksemme
2727350
App Store | Google Play

EIRAN ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO OY
Elimäenkatu 20 A 5. krs
00510 Helsinki | www.2727350.fi
Puh. 0600 012 50 (0,98 €/min + pvm)


Kiinteistö-huoltopalvelut


Siivouspalvelut


Koti kuntoon -palvelu


Sähköpalvelut


Kuljetuspalvelut


LVI-Palvelut


Remontti- ja kattopalvelut


Piha- ja puutarhapalvelut

Yksi yhteyspiste kaikki palvelut

RÄSÄNEN OY
KIINTEISTÖPALVELU
www.rasanenoy.fi



PYSÄKÖINTITURVA

Paikallinen kumppanisi tehokkaassa pysäköinninvalvonnassa!

www.pysakointiturva.fi
toimisto@pysakointiturva.fi

UUDENMAAN PIHAPUU

– Keskellä kaupunkia, lähellä luontoa –

- Puunkaadot
- Puunhoitotyöt
- Pensasaitojen leikkaukset
- Kantojyrsinnät
- Puiden kuntoarviot
- sekä muut arboristipalvelut

p. 045 145 2622

JÄSENYRITYS
Suomen Puunhoidon Yhdistys ry

www.uudenmaanpihapuu.fi



Etenevätkö päätetyt asiat taloyhtiössänne?

Taloyhtiön hallitus tekee päätökset ja linjaa suuntaa. HSI:n tehtävänä on auttaa viemään päätökset käytäntöön ja huolehtia taloyhtiöarjen sujuvuudesta. Isännöitsijän tukena ovat talouden, tekniikan ja juridiikan asiantuntijat.

Yli 40 vuoden kokemuksella tarjoamme taloyhtiöille henkilökohtaista palvelua ja pitkäjänteistä kumppanuutta.

- **Oma nimetty isännöitsijä ja vahva asiantuntijatiimi**
- **Yli 40 vuoden kokemus taloyhtiöiden arjesta**
- **ISO 9001 -sertifioitu laadunhallinta**
- **Kotimainen perheyritys**
- **100 % tyytyväisyystakuu**

Keskustellaan, miten taloyhtiönne arkea voisi sujuvoittaa!

Joni Pasi
Avainasiakaspäällikkö
050 5898 035, joni.pasi@hsi.fi
www.hsi.fi

SERTIFIOITU LAATUJÄRJESTELMÄ DNV ISO 9001

SUOMALAISTA PALVELUA

hsi
HELSINGIN SEUDUN ISÄNNÖITSIJÄT OY