

# Kiinteistölehti **UUSIMAA**

2/2023



## **JUHLANUMERO**

*Vuosikymmenten aikana vahvistunut Kiinteistöliitto Uusimaa*

# **NEUVONTAA, KOULUTUSTA JA EDUNVALVONTAA**



# Hei taloyhtiön hallitus!

Tiesithän, että taloyhtiösi kuuluu Kiinteistöliitto Uusimaahan ja sitä kautta kaikki jäsenyyteen kuuluvat palvelut ovat taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän käytössä.

## JÄSENMAKSUUN KUULUVAT PALVELUT:

Laadukas  
koulutus

Timanttinen  
puhelin-  
neuvonta

Monipuoliset  
jäsensivut

Ajankohtainen  
tiedotus

Oma lehti

Taloyhtiöiltä saamamme palautteen mukaan jäsenyys helpottaa huomattavasti hallituksen työtä. Kun tarvitsette apua hallitustyöhön – me autamme!

Lisätietoa jäsenpalveluista: [www.ukl.fi/palvelut](http://www.ukl.fi/palvelut)



**KIINTEISTÖLIITTO**  
Uusimaa

# Kehityshaluinen 90-vuotias uudistuu koko ajan

**Tammikuussa 1933 yhdistyksen ensimmäiset jäsenet halusivat yhdessä vastustaa korkeita korkoja, alhaisia vuokria, katurasitteita, epäoikeudenmukaista verotusta sekä poliittisen vaikutusvallan puutetta. Agenda on monelta osin yhä ajankohtainen.**

Vuoden 1933 lopussa yhdistyksellä oli 147 jäsentä. Siitä on tehty pitkä kasvutarina lähes 13 000 jäsenen palvelukeskukseksi ja edunvalvojaksi. Samalla on kasvanut koko Suomen Kiinteistöliitto, jonka nykyisestä reilun 30 000 jäsenestä edustamme yli kolmasosaa.

Hallitus on alusta saakka ollut tärkeä yhdistyksen toimielin. Tänäkin vuonna havaitsimme yhdistyksen vuosikokouksessa, että hallituksen jäsenyys kiinnostaa laajaa joukkoa. Tämä on selvä etu yhdistyksen pirteänä säilymisen kannalta. Sopiva uudistuminen tekee hyvää toiminnan kehittämiseksi, kunhan henkilövaihdoksista ei tule itseisarvoa ja me kaikki hallituksessa olevat muistamme edistää laajan jäsenkunnan yhteisiä intressejä.

## Miltä näyttää lähitulevaisuus?

Viime vuosina taloyhtiöiden pohdittavaksi on tullut paljon uusia asioita, kuten sähköautojen la-  
taus, tupakointikiellot, energiaremontit ja nousevat kustannukset. Eivätkä vanhat peruskorjaustarpeet, kuten putki- tai julkisivusa-

neeraukset ole mihinkään hävinneet.

Taloyhtiön hallitustyö on monipuolista ja vaativaa. Onneksi siihen on saatavissa asiantuntevaa apua, kunhan sitä kysyy. Yhdistyksen toiminta ja erityisesti sen jäsenpalvelut saavat kaikissa kyselyissä kiitettäviä arvioita. Jäsenmäärä kasvaa tasaisesti ja eroamisia on todella vähän. Myös henkilökunnan pysyvyys on hyvällä tasolla, mikä osaltaan kertoo työn mielekkyydestä ja hyvästä työilmapiiristä.

Asunnon omistamisen ja asu-  
misen kalleutta pyrimme edelleen torjumaan kaikin mahdollisin keinoin, joista tärkeimpiä ovat vaikuttaminen poliittiseen päätöksentekoon sekä jäsenten opastaminen niiden omissa ratkaisuissa.

Jatkamme hallituksen ja toimiston voimin innolla eteenpäin ja kuulemme aina mielellämme myös jäsenten näkemyksiä yhdistyksen kehittämiseksi.

Toivotan kaikille jäsenillemme aurinkoista kesää ja antoisia hetkiä yhdistyksen palveluiden äärellä!



**Martti Suomela**  
puheenjohtaja  
Kiinteistöliitto Uusimaa

## Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.  
4. vuosikerta

Painopaikka: Kroonpress

Aikakauslehtien Liiton Jäsen



Kannen kuva: Kiinteistöliitto Uusimaan 90-vuotistaival-  
ta juhlistettiin mm. Taloyhtiö 2023 -tapahtuman yhteydes-  
sä. Kuva: Pekka Rousi

**Julkaisija** Kiinteistöliitto Uusimaa

**Kustantaja** Kiinteistömedia Oy

**Päätoimittaja** Mika Heikkilä

**Toimituspäällikkö** Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi

**Taitto** Kari Langsjö

**Ilmoitusmyynti** Mediatoimisto Dorimedia, Timo Hyvönen, 050 468 2290, timo.hyvonen@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: [www.kiinteistolehti.fi/palaute-aluelehdet/](http://www.kiinteistolehti.fi/palaute-aluelehdet/)

**Osoitelähde** Suomen Kiinteistölehden tilaajarekisteri

**Tietosuojaseloste:** [www.kiinteistomedia.fi/tietosuojaseloste](http://www.kiinteistomedia.fi/tietosuojaseloste)





# AUTAMME ISÄNNÖINNIN KILPAILUTTAMISESSA

Kun taloyhtiösi hallitus haluaa vaihtaa nykyisen isännöinnin parempaan, ota yhteys Isännöintimeklariin. Tarjoamme puolueettoman kilpailutuspalvelun, jossa vertailemme valittuja isännöintitoimistoja hinnan, palvelun ja laadun mittarein.

## Peruspalvelumme sisältö:

- Tarvekartoitus ja tarjouspyynnön laatiminen toiveiden mukaan
- Tarjousten pyytäminen hallituksen valitsemilta yrityksiltä
- Tarjousten vertailu, pisteytys ja kirjallinen yhteenvedo

Lisäpalveluina tarjoamme apua haastattelujen suunnitteluun ja toteutukseen sekä konsultoimme sopimusasioissa.

Lue nettisivuiltamme lisää palveluistamme ja asiakaskokemuksista.

Peruspalvelusta 20 % alennus  
Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenille!



ISÄNNÖINTIMEKLARI

www.isannointimeklari.fi  
asiakaspalvelu@isannointimeklari.fi  
0400 771 010

## Isännöinnin ihmelääke on ihmettä yksinkertaisempi

Hyvän isännöinnin kulmakivenä on kolme isännöitsijää – tiimi, jonka kanssa johdat taloyhtiösi arkea ja tulevaisuutta.



### STRATEGINEN ISÄNNÖITSIJÄ

Suunnittelee ja kartoittaa tulevaisuutta



### OPERATIIVINEN ISÄNNÖITSIJÄ

Huolehtii ja valvoo taloyhtiön arjessa



### TEKNINEN ISÄNNÖITSIJÄ

Palvelupyyntöjen, korjausten ja hankintojen toteuttaja

Lue lisää isännöinnin  
ihmelääkkeestä

WWW.SKH.FI/IHMELAAKE



## Kiinteistölehti

# UUSIMAA

SISÄLLYSLUETTELO 2/2023

## PÄÄKIRJOITUS

3 Kehityshaluinen 90-vuotias uudistuu

## AJANKOHTAISTA

5 Ajankohtaista Uudeltamaalta

## ARTIKKELIT

10 Taloyhtiöiden edunvalvontaa 90 vuotta

14 Kiinteistöalan kehitystä vuosikymmenien varrelta

16



16 Talotekniikka ja kirjanpito kasvattaneet isännöinnin tehtäviä

22 1930-luvun funkkistyyli yhä näkyvillä Helsingissä

24



24 Kaukojäähdytys tuo helpotusta arkeen

## 28 ASIAANTUNTIJA TUTUKSI

Toiminnanjohtaja Mika Heikkilä

30 Asunto-osakeyhtiölaki suurennuslasin alla

## 32 LAKI JA OIKEUS

Rahatilanteeseen reagoitava ajoissa

33 Palvelujen kehitys vuosikymmenten saatossa

34



## 34 ASIAANTUNTIJALTA

Ennen ja jälkeen kaukolämmön

## 36 EDUNVALVONTA

Uusi rakentamislaki

## 38 NEUVONNASTA KYSYTTYÄ

Pääomavastikkeen tarkistus ja hallituksen täydentäminen

## 40 KOLUMNI

Ukko Laurila muistelee Kiinteistöliiton isoja käännteitä

42 Yhdistys tiedottaa



## Nyt osakeluettelo Maanmittauslaitoksen rekisteriin

Kaikkien taloyhtiöiden on siirrettävä osakeluettelonsa Maanmittauslaitoksen ylläpitämään sähköiseen rekisteriin tämän vuoden loppuun mennessä, joten nyt viimeistään on taloyhtiön syytä valmistautua siirtoon. Vain noin 20 prosenttia taloyhtiöistä on siirron jo tehnyt.

Osakeluettelon ylläpidon siirron myötä muuttuvat omistajatiedot ilmoitetaan jatkossa Maanmittauslaitokselle. Taloyhtiöiden ei näin ollen tarvitse enää huolehtia saantoselvitysten asianmukaisuuden selvittämisestä ja omistajatietojen merkitsemisestä.

Osakeluettelon yllä-



pidon siirto edellyttää, että hallitus tekee tästä päätöksen, joka merkitään pöytäkirjaan. Samalla yhtiön tulee varmistaa, että hallituksen ja isännöitsijän tiedot ovat

kaupparekisterissä ajan tasalla. Kun päätös siirrosta on tehty, voi kaupparekisteriin merkitty hallituksen puheenjohtaja tai yhtiön isännöitsijä tehdä siirron. Erillisellä valtuutuksella voi myös joku muu tehdä siirron.

Oleennaista on, että osakeluettelon tiedot siirretään voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Jos tiedot eivät täsmää, yhtiöjärjestys on virheellisiltä osin päivitettävä ennen siirtoa.

Tarkista, mikä on oman taloyhtiösi tilanne ja laita asian työn alle viipymättä. Vuosi on lopussa yleensä aina liian nopeasti.

## Grillikausi on alkanut, mutta saako parvekkeella grillata?

Grillaaminen ja ruuan valmistus parvekkeella on lähtökohtaisesti sallittua, sillä mikään laki ei sitä kiellä. Parveke kuuluu osakkaan hallintaan, ja siellä saa viettää normaalia elämää, kuten grillata tai paistaa pizzaa. Grillaamisessa tulee aina ottaa huomioon ympäristö ja naapurit. Parvekkeella saa grillata vain sähkö- tai kaasugrillillä – kertakäyttögrillit eivät missään tapauksessa kuulu parvekegrillaajan käyttöön, sillä ne rinnastetaan avotuleen. Avotulen teko on parvekkeella aina kielletty.

Grillaajan tulee aina kiinnittää huomioita siihen, ettei toiminnasta aiheudu vaaraa. Grillaajan on noudatettava valmistajan ohjeita laitteen käytössä, kiinnitettävä huomiota ympärillä oleviin materiaaleihin ja niiden syttymisherkkyyteen sekä huomioida pelastuslaista tulevat velvoitteet.

Useimmiten eniten ärtymystä naapurustossa herättää hajuhaitta. Grillaamisessa tulee aina huomioida naapurit.



Kuva: Adobe Stock

## Kesä mökillä – pitääkö vesimaksu silti maksaa?

Kesäloma tai muu lyhytaikainen ja tilapäinen poissaolo asunnosta ei lähtökohtaisesti oikeuta saamaan vapautusta vesimaksusta.

Taloyhtiöt perivät joko erillisen henkilölukuun perustuvan vesimaksun tai asunnoissa on vesimittarit, jolloin jokainen maksaa todellisen kulutuksen mukaan. Henkilölukuun perustuvaa maksua varten tulee osakkeenomistajan ilmoittaa yhtiölle huoneistossa asuvien tai sitä käyttävien henkilöiden lukumäärä. Jos henkilö on yhtiön kirjoihin merkitty talossa asuvaksi, hänestä voidaan periä vesimaksua.

Taloyhtiö voi periä maksun kaikista tiedossa olevista huoneistossa asuvista henkilöistä riippumatta siitä, ovatko he tehneet muuttoluovituksen vai eivät. Jos asunnossa asuu todistettavasti henkilö suurimman osan kuukaudesta, tulee hänen lähtökohtaisesti maksaa vesimaksu taloyhtiölle.



Kuva: Adobe Stock

## Vastuu palovaroittimista siirtyy rakennuksen omistajalle

Kuva: Adobe Stock



Asuntojen palovaroittimien hankinta- ja kunnossapito-vastuu siirtyy vuoden 2026 alusta asukkaalta rakennuksen omistajalle. Laki astuu voimaan vuoden 2024 alusta kahden vuoden siirtymäajalla, jotta rakennuksen omistajat voivat suunnitella miten asia käytännössä järjestetään.

Palovaroittimien hankintaan ja kunnossapitoon liittyvien lakimuutosten tavoitteena on sääntelyn selkiyttäminen ja velvoitteiden nykyistä parempi toteutuminen. Arvioiden mukaan noin 20 prosentissa asunnoista ei tällä hetkellä ole palovaroitinta. Lakimuutos vaikuttaa erityisesti kerros- ja rivitaloihin, joissa palovaroittimen puuttuminen tai toimimattomuus vaikuttaa myös naapuriasuntojen paloturvallisuuteen.

# PORRASSIIVOUKSET , PERUS PESUT, VAHAUKSET JA IKKUNOIDEN PESUT



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

**Mika Rantala**, 050 5992 603  
[mika.rantala@kuurapalvelut.fi](mailto:mika.rantala@kuurapalvelut.fi)



## Sähköpostilausunto – nopea vastaus lyhyeen kysymykseen

Kiinteistöliitto Uusimaan maksulliset toimeksiantopalvelut ovat täydentyneet uudella sähköpostilausuntopalvellulla. Sähköpostilausunto on hyvä vaihtoehto silloin, kun lakineuvonnasta halutaan lyhyen tai suppeaan kysymykseen nopeasti lyhyt kirjallinen vastaus.

Uusi palvelu vastaa entistä enemmän jäsenten tarpeeseen saada heille sopivaa lakineuvontaa.

Palvelun hinta on 170 €. Kysymykseen vastataan viiden arkipäivän kuluessa.

[www.ukl.fi/palvelut/tilaa-toimeksianto](http://www.ukl.fi/palvelut/tilaa-toimeksianto)



Kuva: Bigstock

## Ilmalämpöpumppu vaatii säännöllistä huoltoa

Ilmalämpöpumppu ei ole mikään ”asenna ja unohda”-laite, vaan sitä on muistettava huoltaa säännöllisesti. Osakkaalle kuuluvat osakkaan asennuttaman laitteen ylläpitotoimenpiteet, esimerkiksi suodattimien puhdistus ja mahdollinen vaihto. Varsinainen huolto kuuluu ammattilaiselle.

Ilmalämpöpumppu voi huoltamattomana aiheuttaa mahdollisen kosteusvaurion. Ilmalämpöpumpun kondenssivesiputki voi esimerkiksi tukkeutua pölystä, jolloin kondenssivesi päättyy väärään paikkaan. Pöly saa laitteen myös toimimaan tehottomasti, jolloin pahimmillaan se ei viilennä, mutta vie sähköä.

Jos kosteusvaurion syynä on huoltamaton osakkaan muutostyönä asennettu ilmalämpöpumppu, silloin se on lähtökohtaisesti osakkaan vastuulla. Laitteen valmistajan ohjeisiin on hyvä tutustua ja noudattaa niitä. On tärkeää huoltaa ja puhdistaa ilmalämpöpumpun sisä- ja ulkoyksikkö valmistajan ohjeiden mukaan.

Ilmalämpöpumpun saa asentaa vain Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin rekisterissä oleva asentaja, jolla on kylmälaiteliikkeen pätevyys.



## Kevään ykköstapahtuma Taloyhtiö2023 ylitti kaikki odotukset

Messukeskuksen Siivessä järjestettiin 20.4. taloyhtiöiden oma tapahtuma Taloyhtiö2023, joka keräsi paikalle suuren määrän taloyhtiöpäättäjiä. Puhujina paikalla olivat mm. Helsingin pormestari **Juhana Vartiainen** ja meteorologi **Kerttu Kotakorpi**.

Kiinteistöliitto Uusimaan laki- ja teknisellä neuvonta-osastolla riitti kävijöitä koko messupäivän ajan. Päivä huipentui Kiinteistöliitto Uusimaan 90-vuotisjuhlalasilliseen, johon oli hyvä päättää onnistunut messupäivä.

Kävijäpalautteen perusteella monet pitivät tapahtumaa todella onnistuneena sekä tärkeänä taloyhtiöille. Erityiskiitosta sai monipuolinen ja mielenkiintoinen luentotarjonta.

Kiitos kaikille tapahtumassa käyneille, oli huippua nähdä niin monta jäsentämme! Tapahtuman materiaalit ja tallenne löytyvät osoitteesta [www.taloyhtiötapahtuma.fi](http://www.taloyhtiötapahtuma.fi)

☛ Helsingin kaupungin pormestari Juhana Vartiainen kertoi Helsingin kaupungin näkemyksiä asumisesta niin Kiinteistöliitto Uusimaan toiminnanjohtaja Mika Heikkilälle kuin suurelle yleisöllekin.



☛ Taloyhtiö2023 keräsi Messukeskuksen Siiven täyteen taloyhtiöpäättäjiä.

## Energianeuvontaa taloyhtiöille Helsingissä

Helsingin kaupungin taloyhtiöiden energianeuvonta auttaa helsinkiläisiä taloyhtiöitä energia-asioissa. Neuvonta on maksutonta ja puolueetonta. Ota yhteyttä: [hel.fi/energiaremontti](http://hel.fi/energiaremontti) ja saat energia-asiantuntijan mukaan hallituksen kokoukseen.

Kuva: Jussi Rekiaro





## Osallistu vuoden 2023 Putkiremontti -kilpailuun

Onnistuneita saneeraushankkeita on palkittu jo vuodesta 2008. Vuoden Putkiremontti -kilpailun tavoitteena on kertoa hyvistä toimintatavoista ja -menetelmistä tulevien putkiremonttien/linjasaneerauksien tilaajille, osakkaille/asukkaille, suunnittelijoille ja urakoitsijoille. Kilpailun julkistamisen yhteydessä kerrotaan myös remonttien tilaajista, suunnittelijoista ja urakoitsijoista.

Hyvät asumispalvelut, asumisviihtyisyys ja osakkaiden omaisuuden arvon säilyttäminen edellyttävät pitkäjänteistä ja suunnitelmallista otetta taloyhtiöissä. Suurten saneerausten yhteydessä kannattaa tehdä muitakin parannustoita, kuten parantaa kiinteistön energiatehokkuutta ja kyberturvallisuutta, rakentaa sähköautojen latauspaikkoja tai tehdä niille varauksia sekä osallistua yhteiskunnan kannalta tärkeään hiilineutraaliuden kasvattamiseen. Taloyhtiön hallitus voi ilmoittaa kilpailuun putkiremontin/linjasaneerauksen, joka on päättynyt 1.11.2020–30.11.2022 välisenä aikana ja remontin takuu-aika on alkanut. Lisäksi taloyhtiön hallituksen suostumuksella ilmoittaja voi olla myös hankkeen urakoitsija,

suunnittelija, valvoja tai projektinjohtaja.

Ilmoittautumisohjeet ja kilpailun säännöt sekä osallistumislomakkeen löydät verkkosivulta [www.akha.fi](http://www.akha.fi).

Tiedustelut asiasta voi lähettää osoitteeseen [tiedustelut.vuodenputkiremontti@akha.fi](mailto:tiedustelut.vuodenputkiremontti@akha.fi)

Kilpailun järjestävät Kiinteistöliitto Uusimaa ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry, Isännöintiliitto, Rakennusinsinöörien liitto Ry, Rakennusteollisuus RT ry, SuLVI Suomen LVI-liitto ry, LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry ja Suunnittelu- ja konsultointiyritykset SKOL ry, Motiva Oy sekä KNX-Finland ry.

Kilpailun tulokset julkistetaan lokakuussa 2023 Kiinteistömessuilla sekä järjestäjien kotisivuilla.





# Taloyhtiöitä ja niiden edunvalvontaa 90 vuotta





Mannerheimintie 75–83.  
Uudella ARAVA-järjestelmällä  
rahoitettuja taloyhtiöitä, joiden  
rakennuttajina oli niin sotain-  
valideja kuin leskiäkin. Kuva:  
Eino Heinonen, 1950, Helsingin  
kaupunginmuseo.

*Kansainvälisesti poikkeuksellinen  
asunto-osakeyhtiö on jäänyt  
varsin vähän tutkimuksi aiheeksi,  
vaikka ensimmäinen asunto-  
osakeyhtiöiden perustamista,  
hoitamista ja hallintaa koskeva laki  
on jo vuodelta 1926.*

**V**uoden 1895 Osakeyhtiölaki mahdollisti  
yhtiömuotoisen rakentamisen ja siihen  
tarvittavien pääomien keräämisen. Teol-  
listumisen myötä Suomessa alkoi nous-  
ta uusia yhteisöistettyjä kiinteistöjä ja  
niiden myötä myös uusia ongelmia, ku-  
ten verotus, isännöitsijöiden laatuksymykset, sähköis-  
täminen, viemäri- ja vesijohtoverkot sekä lämmityksen  
riippuvuus koksikartellista.

Kun Kiinteistöliitto Uusimaan (KIU) edeltäjä Helsin-  
gin Asuntoyhtiöiden ja Asunnonomistajien Yhdistys ry.  
perustettiin 1933, ensimmäisessä toimintakertomukses-  
sa perustamisen syyksi todettiin ”...nykyinen ahdinkoti-  
la, joka niin kipeästi on koskenut ja edelleen koskee myös  
asuntoyhtiöitä ja niiden osakkaita, on antanut aiheen  
näidenkin piirien järjestäytymiseen.”

Kansainvälisesti poikkeuksellinen asunto-osakeyhtiö  
on jostain syystä jäänyt varsin vähän tutkimuksi aiheeksi,  
vaikka ensimmäinen asunto-osakeyhtiöiden perustamis-  
ta, hoitamista ja hallintaa koskeva laki on jo vuodelta  
1926.

Puolet suomalaisista asuu nykyään asunto-osakeyhtiö-  
ssä. Taloushistoria unohtaa lähes aina, että Suomen  
kasvavan teollistumisen rahoituksen takasi suurelta osin  
juuri taloyhtiöiden rakennuttaminen ja niiden lainat. Eli  
taloyhtiöiden osakkaat.

Maa- ja sijoitusvarallisuudesta nykyään lähes kaksi  
kolmasosaa on kiinteistöjä. Suomessa Kiinteistöliitto  
Uusimaa ajaa kiinteistöjen etuja. Muuten taloyhtiöt oli-  
sivat tuuliajolla yhtenä markkinoiden rahoitusvälineenä,  
muiden joukossa.

## Taloyhtiöt lypsylehmänä

Kiinteistöliitto Uusimaan taistelu koksikartelleja, Hel-  
singin maankäyttöpolitiikkaa ja epäoikeudenmukaista  
verotusta vastaan jatkui koko 1930-luvun. Neuvostoliit-  
ton ensimmäisten pommitusten jälkeen 1939 osapuolet  
jättivät erimielisyydet ja keskittyivät väestönsuojeluun.  
Sodan jälkeen köyhä maa pystyi asuttamaan uudelleen  
yli kymmenesosan maan väestöstä moderneihin asun-  
toihin, joista suuri osa toteutettiin valtion takaamalla  
rahoituksella asunto-osakeyhtiömuotoisena.

Puhuttaessa asuntorakentamisen tämän hetken  
huippuluvuista olisi hyvä muistaa, että luvut eivät ole







📍 As Oy Lönnrotinkatu 33-35 helmikuun 1944 suurpommitusten jälkeen. Taloyhtiö korjattiin ja on edelleen asuttu. Kuva: Roos, 1944, Helsingin kaupungin museo.

mitään verrattuna sodanjälkeisiin huippulukuihin, jolloin asuntotuotannon pohja oli huomattavasti laajempi. Nykyisen kaltainen vuokratasarmituotanto olisi ollut liian kallista toipuvalle kansantaloudelle, joten yhteiskunnan tukema ensisijainen vaihtoehto oli omistusasunto taloyhtiössä.

Taistelut koksikartelleja ja halkokeinottelua vastaan jatkuivat myös uusissa energiamuodoissa. Taloyhtiöiden käyttäminen valtion, kuntien ja yritysten lypsylehmänä ei tässä mielessä ole koskaan muuttunut. Nykytilanteesta katsoen voikin todeta Kiinteistöliitto Uusimaan energianeuvonnan olevan samanikäisen liiton kanssa, ja se on kulkenut taloyhtiöiden tukena koksikartelleista ja sodan halkokriiseistä, 50-luvun devalvaatioiden ja 70-luvun öljykriisin kautta nykypäivän Helenin kohtuuttomiin tuotto-odotuksiin.

Nykyään olisi myös hyvä muistaa asunto-osaakeyhtiöiden alkuperäinen tarkoitus: rakentaa, omistaa ja hallinnoida asuntoja, eikä toimia ensisijaisesti sijoitus- tai rahoitusvälineenä. Asuntosijoittajia suosiva verotus ja asumisen tuet ovat yhdessä laskeneet lyhyessä ajassa asuntotuotannon laatua ja vastaavasti nostaneet hintaa. ARAn pääjohtaja **Hannu Rossilahti** onkin

osuvasti kuvannut tätä uusista kanakopeista koostuvan asuntovarallisuuden keskittymistä uusfeodalismiksi.

## Valvottavaa riittää

Taloyhtiöiden epäoikeudenmukainen verotus ja kartellit ovat työllistäneet edunvalvontaa koko olemassaolonsa. Jälkimmäinen teettäisi vähemmän työtä, jos se olisi laissa rikos muiden länsimaiden tavoin. Katujen paikoitus, kunnossapito ja sen rahoitus ovat myös olleet murheenkryynejä. Varsinkin Helsingissä kaupungin vastuulla olevien jalkakäytävien talvikunnossapidossa on järkyttävä kontrasti verrattuna taloyhtiöiden kunnossapitoon, joka tulee myös halvemmaksi taloyhtiöille.

Näistäkin Kiinteistöliitto Uusimaa on kirjelmöinyt valtiolle ja kaupungille koko olemassaolonsa. Edistystäkin on tapahtunut, vaikka taloyhtiön kotioven ulkopuolella odottava jäinen perunapello on edelleen tuttu näky.

Omistusasukkaiden yhteisomistuksen etuja ajaa ainoastaan kiinteistöliittojen valtakunnallinen yhteisö.





📍 Helsingin uusia taloyhtiöitä edustava 2013 valmistunut As Oy Helsingin Malta oli ensimmäinen valmistunut ryhmärakennuttamiskerrostalo Helsingissä vuosikymmeniin. Malta tekeekin omalla tavallaan ympyrän Kiinteistöliitto Uusimaan perustamisvuosiin, jolloin taloyhtiöiden hallitukset myös rakennuttivat omat taloyhtiönsä, ja joiden etuja valvomaan Kiinteistöliitto Uusimaa perustettiin. Kuva: Juhana Heikonen, 2021.

Jos etuja ei valvota yhdessä, ei sitä kukaan muukaan puolestamme tee. Omasta puolestani toivotan onnea ja menetystä seuraavien 90 vuoden taistelulle yhteisen asian puolesta. ❖



*Juhana Heikonen,  
arkkitehti,  
Kiinteistöliitto  
Uusimaan hallituksen  
jäsen 2012–2022*



# Parasta laatua

**Saumalaakso tarjoaa parasta julkisivu-urakointia yli kolmenkymmenen vuoden kokemuksella!**

**Elementtitalojen uusintasaumaus — vahva erikoisalamme**

Hoidamme koko uusintasaumauksen alusta loppuun: suunnittelun, materiaalitöimitukset ja urakoinnin. Saumalaakson edustaja arvioi kunnostettavan kohteen ja tekee yksityiskohtaisen tarjouksen koko saumaustyön läpiviennistä sekä vastaa siitä, että työ etenee laaditun aikataulun ja budjetin mukaisesti onnistuneeseen lopputulokseen saakka.

**Kysy tarjous!**



**Saumalaakso Oy**

Kääpätie 7  
00760 Helsinki  
Puh. \*010 209 7500  
helsinki@saumalaakso.fi  
www.saumalaakso.fi

\*Hinta soittaessa 0102 – alkuisen numeron on 8,35 snt/puhelu + 16,69 snt/min



# Kiinteistöalan kehitystä vuosikymmenien varrelta

## 1930-luku

Lama ajoi kiinteistönomistajat ahtaalle, ja helsinkiläisille kiinteistönomistajille syntyi tarve yhdistyä. Perustava kokous pidettiin 25.1.1933 Helsingissä Rakennusmestarien talolla noin 30 henkilön voimin. Yhdistys syntyi vastustamaan korkeita korkoja, alhaisia vuokria, katurasitteita, epäoikeudenmukaisista verotusta ja poliittisen vaikutusvallan puutetta. Ensimmäisen toimintavuoden lopussa jäseniä oli 147, joista asuntoyhtiöitä 59 ja osakkaita 88.

## 1940-luku

Sotavuosina yhdistys kamppaili jäsentensä puolesta talonmiesten palkkariidoissa ja neuvotteli isännöitsijöiden palkkiosuosituksista sekä vuokrasäännöstelystä. Vuokranmaksujen puolesta kamppailtiin rintamalla olleiden osalta. Valtio oli luvannut maksaa vuokrat perheille, joiden mies oli rintamalla, mutta aina maksuja ei silti kuulunut. Lämmitykseen käytetyn polttopuun saatavuus oli myös yhdistyksen murheena. Lainsäädäntöpuolella asunto-osakeyhtiölain uudistusta käsiteltiin erityisesti vuosikymmenen alkupuolella runsaasti.

## 1950-luku

Vuosikymmenen lopussa käynnistettiin isännöitsijöiden peruskurssit, joilla pyrittiin kohentamaan juuri alalle tulleiden isännöitsijöiden ammattitaitoa. Ensimmäiset pesukoneet tulivat taloyhtiöiden pesutupiin. Taloyhtiöiden lämmitykseen käytettiin puun lisäksi koksia, antrasiittia ja brikettejä. Vuokrasääntelyn purkamiseksi tehtiin ankarasti töitä ja myös eduskuntavaaliehdokkaita tuettiin avokäteisesti yhdistyksen ajamien asioiden edistämiseksi. Vuonna 1956 yhdistyksen kokousta jouduttiin siirtämään useita kertoja yleislakon vuoksi. Devalvaatio nosti vuoden 1958 aikana lämmityskustannukset lähes kaksinkertaisiksi. Vuonna 1959 yhdistys ja Suomen Kiinteistöliitto ostivat nykyisen toimistotalon osoitteesta Annankatu 24.

## 1960-luku

Uusi huoneenvuokralaki tuli voimaan 1961, mutta edelleen jatkuva vuokrasäännöstely harmitti yhdistyksen jäseniä. Helsingin keskustan saneeraus ja siitä johtuvat kasvaneet maksut herättivät myös keskustelua. Vuosikymmen alussa yhdistyksen toimintaan saatiin mukaan myöhemmin hyvinkin tutuiksi tulleet nimet, kuten **Raimo Ilaskivi**, **Teuvo Aura** ja **Kari Rahkamo**.

Pohjoismainen yhteistyö oli vilkasta ja ruotsalaisten kiinteistönomistajayhdistysten kanssa vaihdettiin tiiviisti ajatuksia ja kokemuksia esimerkiksi verotuksesta ja talonmiesten työehtosopimuksista.

Yhdistys kirjelmöi vuonna 1968 Helsingin kaupungin sähkölaitokselle (nyk. Helen), että kaukolämpötariffeja oli korotettu lain vastaisesti.





## 1970-luku

Yhdistys kävi kädenvääntöä kaupungin kanssa siitä, voidaanko jätteenpoltouunien käyttö kieltää ennen kuin kaupunki pystyy järjestämään muun tyydyttävän tavan jätteiden vastaanottoon ja hävittämiseen.

Puhelinneuvonta oli vilkasta jo 70-luvulla. Keskimäärin puheluita tuli 60–80 päivässä, mutta parhaimpina päivinä jopa 100 puhelua.

Vuonna 1973 päätettiin osallistua VTT:n toteuttamaan kivirakenteiden talojen pintakäsittelyn tutkimushankkeeseen, jolla haluttiin löytää pitkäkestoisia ja toimivia ratkaisuja. Vuoden 1975 vuosikokouksessa yhdistyksen johtokunta esitti 30 prosentin korotusta jäsenmaksuun, mutta yhdistyksen kokous päätti korottaa maksuja 40 prosenttia.

Aleksanterinkadulle suunniteltiin kävelykatua, jota yhdistys voimakkaasti vastusti kiinteistönomistajien intressien vastaisena. Vuosikymmenen lopulla yhdistys vastusti jatkuvasti kohoavia vesi- ja jätevesimaksuja. Kiinteistöalan Koulutuskeskus KIINKO perustettiin vuonna 1978.

## 1980-luku

Helsingin kaukolämmön hinta oli noussut neljässä vuodessa 131 prosenttia vuoteen 1980 mennessä, ja Energialaitos oli jakanut kaupungille osinkoja 49 Mmk. Yhdistys kiinnitti asiaan kaupungin huomiota, ja kun saman tekivät myös kaupungin tilintarkastajat, niin kaupunki siirsi aiotut lisäkorotukset.

Jätekuljetuksesta käytiin vilkasta keskustelua 80-luvun lopulla. Yhdistys kannatti sopimusperustaista jätekuljetusta, kun taas Pääkaupunkiseudun Yhteistyövaltuuskunta YTV (HSL:n ja HSY:n edeltäjä vuoteen 2009) ajoi kunnallista jätehuoltojärjestelmää. Helsinki pysyi pitkään 2000-luvulle sopimusperusteisessa järjestelmässä. Vuonna 1987 yhdistys aloitti jäsentensä puolesta merkittävän oikeusprosessin.

Helsingin energialaitos oli siirtänyt elokuussa 1986 kaukolämpöön tulleen liikevaihtoveron suoraan hintoihin eikä ottanut huomioon korotusilmoituksen määräaikoja tai käytetyn polttoaineen merkitystä. Kyse oli noin 47 Mmk intressistä.

Juttu sai neljän vuoden kuluttua päätöksensä Korkeimmalta Oikeudelta, ja helsinkiläisille taloyhtiöille palautettiin lopulta 75 Mmk liikaa perittyjä maksuja korkoineen.

## 1990-luku

Isännöitsijöiden palkkiosuosituksista luovuttiin kuluttaja-asiamiehen vaatimuksesta vuonna 1991, koska sen ajateltiin estävän kilpailua. Yhdistys oli mukana tehostamassa paperinkeräystä jäsenkiinteistöiltä ja esimerkiksi Espoossa päästiin jo yli 90 prosentin keräysasteeseen. Vuonna 1992 tuli voimaan uusi kiinteistövero, joka korvasi muun muassa kiinteistön hankintaveron, katumaksut ja asuntotulon verot. Yhdistys vaikutti vahvasti kohtuullisen kiinteistöveron puolesta monissa kunnissa.

## 2000-luku

Vuonna 2000 yhdistyksen jäsenmäärä ylitti 6 000 jäsenen rajan ja vuonna 2008 määrä oli jo 8 000. Asunto-osakeyhtiölaki muuttui vuonna 2001 siten, että myös asumistasoa kohottavat perusparannukset voitiin tehdä yksikertaisella äänen enemmistöllä.

Uudistus oli merkittävä ja auttoi pitkään kasvaneen korjausvelan hoitamisessa. Asunto-osakeyhtiölaki uudistui merkittävästi vuonna 2009 ja toi korostuneen koulutus- ja neuvontatarpeen vuoksi ison jäsenkasvun. Jäsenmäärä ylitti 9 000 rajan vuonna 2010. Vuonna 2017 jäsenmäärä ylitti 11 000 jäsenen rajan ja on edelleen kasvussa. Yhdistys jatkaa vahvana ja kehittyvänä kohti seuraavaa tasavuosijuhlaa.



*Mika Heikkilä  
toiminnanjohtaja  
Kiinteistöliitto Uusimaa*

92-vuotiaan isännöitsijätoimisto Estlanderin Peter Estlander

# Isännöinti on monimutkaistunut 90 vuoden aikana

*Talotekniikka on tuonut isännöintiin lisää korjausprojekteja eikä ”paperisota” ole vähentynyt digitalisaation myötä, arvioi maan vanhimman isännöintitoimiston toimitusjohtaja Peter Estlander.*

*– Uudet vaatimukset vaativat nyt isännöintitoimistoilta uudenlaista osaamista ja ammattitaitoa, Estlander sanoo.*



Isännöintiala vaatii nykyisin erikoistumista, mutta Oy Estlander & Co Ab on pysynyt alan muutoksissa mukana. Annika Broström edustaa yhtiössä jo neljättä, Peter Estlander kolmatta sukupolvea.



**V**uonna 1930 perustettu Oy Estlander & Co. Ab on Suomen vanhin yhä toiminnassa oleva isännöintitoimisto. **Peter Estlander** johtaa isoisänsä perustamaa yhtiötä, ja hänen tyttärensä ja poikansa työskentelevät hekin jo yhtiössä, eli edustavat jo neljättä sukupolvea Helsingin keskustan kiinteistöihin erikoistuneessa isännöintitoimistossa.

Isännöitsijätoimiston perustaja Robert Estlander työskenteli kamreerina pankissa ja tapasi tätä kautta kiinteistöjä omistavien säätiöiden edustajia ja gryndereitä. Tästä heräsi ajatus perustaa isännöitsijätoimisto.

– Gryndereiden avulla hän tiesi rakennushankkeista ja osti aina yhden kämpän uudiskohteista, hoiti projektin rakennusaikaista taloudenpitoa, ja kun grynderi oli myynyt kaikki asunnot, hän jäi isännöitsijäksi, Estlander kertoo yrityksen historiaa.

– Yritystoiminta käynnistyi kunnolla, kun muutama säätiö antoi kiinteistöjä hänen hoidettavakseen. Aluksi toimisto hoiti neljää taloyhtiötä, mutta toiminta laajentui nopeasti; kymmenessä vuodessa taloja oli hoidettavana jo 39.

## Neuvoksia jo kolmessa polvessa

1930-luvun Suomessa taloyhtiöiden raha-asioita hoidettiin lähinnä oman työn ohella. Joku saattoi hoitaa oman, joku lisäksi naapuritalonkin asioita. Suuremmat kiinteistönomistajat, yritykset, järjestöt ja säätiöt, jotka omistivat koko kerrostalon, alkoivat kaivata ammattimaista isännöintiä, mikä johti ammattimaisten isännöintiyritysten syntyymiseen.

Alkujaan nimellä Kb Estlander & Co toiminut yritys kasvoi noin sadan kerrostalon isännöitsijäksi, ja se on pysytellyt keskisuurena toimistona nykyaikaan asti.

– Henkilökuntaa on ollut 11–15 vaiheilla kaikkien näiden vuosien ajan. Kaikki isännöitävät kohteet sijaitsevat kätevästi kävelymatkan päässä toisistaan Helsingin keskustassa.

– Oma isäni oli toimistossa koko elämänsä, toimitusjohtajana ja ainoana omistajana. Toimiston hän jätti 1990-luvun alkupuolella. Minä tulin mukaan vuonna 1986.

Peter Estlander on kiinteistöneuvos, kuten hänen isänsä ja isoisänsä.

– Sitä arvonimeä ei taida olla millään muulla suvulla, ainakaan kiinteistöalalla, Estlander myhäilee. Peterin lapset **Annika** ja **Charlie** ovat hekin jo mukana yrityksen toiminnassa, joten jatkuvuus on taattu.

## Kirjanpito ja korjaukset kasvussa

Peter Estlander kertoo, että hänen aloittaessaan monet hoidettavat asiat olivat hyvin erilaisia.

– 1970-luvulle asti osakkaat ja vuokralaiset maksoivat vastikkeensa ja vuokransa käteisellä isännöitsijän toimistoon, joten alkukuukausina oli pitkiä jonoja toimiston kassapalveluihin.

– Koko kirjanpito oli tietenkin käsipeliä, mutta tositteiden määrä oli huomattavasti pienempi kuin nyt, ehkä kymmenesosa nykyisestä.

Uusi lainsäädäntö vaatii nykyisin paljon enemmän raportointia.

– Tilinpäätökset olivat ennen kolmesivuisia, nyt ne ovat vähintään 20 sivua paksuja. Ei semmoisia voi enää käsipelillä hoitaa.

Talotekniikkaa oli toisaalta hyvin vähän, joten rakennuksissa oli paljon vähemmän korjattavaa kuin nyt.

– Oli vain ne isot putkiremontit 40–50 vuoden välein. Tänä päivänä kaikki on niin paljon teknisempää ja monimutkaisempaa, taloja saa olla korjaamassa koko ajan.

Itse työ on Estlanderin mukaan muuttunut haastavammaksi.

– Ennen ei esimerkiksi puututtu osakkaiden muutostöihin. Niitä sai tehdä aika vapaasti, kunhan ne eivät vaikuttaneet naapuriin. Nyt niitäkin valvotaan yhtiön puolesta.

Myös arkistointipuoli on laajentunut.

– Ei yksi henkilö pysty enää hallitsemaan kaikkia osa-alueita, vaan toimistoista pitää löytyä teknistä osaamista, kirjanpitäjän osaamista, hallinnointia ja kokousten johtamistaitoa. Eli nyt tarvitaan monenlaisia eri alojen osaajia.

## Merkittävä omaisuuserä ei herätä kiinnostusta

Asukkaiden toiminta ei ole juuri muuttunut, varsinkaan vuokralatoissa.

– Ehkä nyt ollaan vähän tarkempia sisäilmasta ja sen laadusta. Siitähän ei ennen juuri puhuttu.

Osakkaiden suhteen on Estlanderin mielestään menty ainakin Helsingissä huonompaan suuntaan, kun ihmiset ovat varsin haluttomia ottamaan kantaa taloyhtiön asioihin.

– Kokouksiin osallistuu entistä vähemmän ihmisiä. Vain isot remontit, kuten putkiremontit, kiinnostavat, koska ne liittyvät omaan huoneistoon. Muuten yhteiset talon asiat eivät tunnu herättävän kiinnostusta.

Se näkyy myös siinä, että nykyisin on vaikea saada hallitukseen jäseniä.

– Muistan ajan, kun käytiin äänestyksiä siitä, kuka pääsisi hallitukseen. Nyt joutuu suorastaan haalimaan väkeä, että saadaan hallitus kokoon.

Estlander ei osaa sanoa mistä se johtuu. Ovatko ihmiset niin kiireisiä vai haluavatko olla enemmän vain omissa oloissaan? Vai johtuuko se siitä, että viime vuosina on markkinoitu paljon vuokralla asumisen helppoutta vai siitä, että ihmiset mieltävät oman asuintalonsa hotelliksi, kun uusimmissa asunnoissa markkinoidaan paljon hotelliasumisen tyyppisiä palveluja.

Yksi syy vähäiseen kiinnostukseen hallitustyöskentelyä kohtaan voi olla myös pelko siitä, että pelätään joutumista hallitusvastuuseen, jos jotain ikävää sattuu.

– Sitä varten on toki vakuutukset. Toisaalta harva yhtiö korvaa hallitustyötä tai maksaa vain muutaman satasen



vaivanpalkkaa. Kyllä se sitä pro bono -työtä pääosin on.

## Yrityskaupat johtavat isompiin yhtiöihin

Jatkossa isännöinnin toimiala muuttuu Estlanderin mukaan siten, että kaikkein pienimmät toimistot poistuvat.

– Ala monimutkaistuu sen verran paljon, että yhden henkilön on vaikea hoitaa kaikkia isännöintiin liittyviä asioita.

Toisaalta nyt on menossa myös trendi, että suuret toimistot ostavat keskisuuria toimistoja, jolloin syntyy todella suuria toimijoita. Estlander kuitenkin arvelee, että tämä trendi tulee vielä kääntymään.

– Taloyhtiöt haluavat ehkä kuitenkin vähän lähempänä toimivia isännöitsijöitä. Sellaisia, jotka tunnetaan, jotka saa puhelimella kiinni ja jotka ehtivät käydä paikan päälläkin ja seuraavat siten tarkemmin taloyhtiön kuntoa ja asioita. Sähköinen asiointi ei tee kaikesta helpompaa, vaan joskus on hyvä tavata ja käydä kasvokkain läpi talon asioita tutun henkilön kanssa, Estlander arvioi.

Kehitys voisi olla samantyyppinen kuin se, että monessa taloyhtiössä haikaillaan talonmiestä takaisin.

– Meidän sadasta kiinteistöstämme noin kymmenessä on talonmies, ja siitä tunnutaan tykkäävän tosi paljon. Tahto

hieman lähempään suhteeseen on ehkä kasvamassa. Ilmiö on vähän sama kuin pankkimailmassa. Ennen mentiin oman konttorin toimitusjohtajan kanssa juttelemaan lainoista. Nyt hakemus käsitellään ehkä jossain Intiassa, en tiedä missä, Estlander vertaa.

## Palveluille on ollut kysyntää

Estlanderin toimisto oli parikymmentä vuotta samassa Anna-Kalevan kiinteistössä, missä Kiinteistöliitto Uusimaakin sijaitsee.

– Olen vuosien varrella saanut erittäin paljon apua Kiinteistöliitto Uusimaalta, ja olen myös ollut mukana kehittämässä sen toimintaa ruotsinkielisen yhdistyksen Finlands Svenska Fastighetsföreningenin kautta, kertoo yhdistyksen puheenjohtaja 15 vuoden ajalta.

– Vaikka kuulumme tietenkin myös Isännöintiliittoon, niin voin tässä Kiinteistöliitto Uusimaan juhla-julkaisun yhteydessä sanoa, että olen vuosien saatossa käyttänyt enemmän Kiinteistöliitto Uusimaan lakipalveluja ja teknistä neuvontaa, hän kehuu. ❖

**TEKSTI JA KUVAT: Pekka Virolainen**



🕒 Kiinteistöneuvos Robert ja poikansa kiinteistöneuvos Henrik Estlander johtivat Oy Estlander & Co Ab -yhtiötä ensimmäiset kuusi vuosikymmentä.



# **Rapateessa roiskuu, sanoi hallitus, kun remppaa vältteli.**

Kiinteistömedia on kiinteistöalan johtava sisältöalo jo vuodesta 1923. Tuottamiemme tietopalveluiden, tieto- ja ammattikirjojen, oppimateriaalien, lehtien ja tapahtumien avulla käytettävissäsi on aina ajantasaisin ja luotettavin tieto.

Kiinteistöliiton jäsenetuna -20% normaalihinnoista.

**WWW.KIINTEISTOMEDIA.FI**



# ME DELETEOIMIN

## PALVELUMME KIINTEISTÖILLE:



**Viemärien pesut ja  
kuntotutkimukset**

**Julkisivujen  
puhdistukset ja  
töhröjen poistot**



**Kaivojen ja erottimien  
tyhjennykset ja huollot**

**Alapohjasaneeraukset,  
eristeiden imut ja  
puhallukset**







ME ONGELMASI.



Palo- ja vesivahinkojen  
torjunnat ja saneeraukset

Jälleenrakentamiset



# Delete<sup>✕</sup>

**PÄIVYSTYS 24H:**

**Puhdistuspalvelut 020 750 0320**

**Vahinkopalvelut 040 717 9330**

**[www.delete.fi](http://www.delete.fi)**

# 1930-luku oli funktionalismin vahvaa aikaa

*Samaan aikaan, kun Uudenmaan paikallista kiinteistöyhdistystä perustettiin 1930-luvulla, arkkitehtuuri Suomessa ja maailmalla eli uudistuksen aikaa. Funktionalismissa suosittiin tasakattoja, valkoisia sileitä seinäpintoja, lasia, betonia ja nauhaikkunoita.*

**F**unktionalismin kaupunkisuunnittelun ideat pohjautuivat umpikortteleita vastustavalle puutarhakaupunkiaattelelle, jossa asuinrakennuksiin haluttiin valoa ja ilmastuutta.

Taustalla vaikuttivat myös taloudelliset suhdanteet meillä ja maailmalla, Suomi kärsi lama-ajasta. Taloudellisen laman aikana rakennuksista poistettiin kaikki, minkä ajateltiin olevan ylimääräistä. Tilojen suunnittelussa ja materiaalien valinnoissa pyrittiin taloudellisempiin ratkaisuihin.

## Toiveena yksityisyys

Uusi moderni elämäntapa elokuvineen ja mainoksineen tavoitti erityisesti kaupunkilaiset ja vaikutti myös asumiseen. Suomalaisten toiveasunto 1930-luvulla oli huoneisto, jossa oli olohuone, ruokailuhuone, makuuhuone, lastenhuone, kylpyhuone ja säilytystilat vaatteille.

Asuntojen suunnittelussa korostettiin perheen ja sen jäsenten yksityisyyttä. Funktionalismissa suunnittelun keskeisiä periaatteita olivat valoisuus, hygieenisuus, tilojen jakaminen sekä avoimet tilat.

Kerrostalojen julkisivujen uutuutena olivat huoneistokohtaiset parvekkeet, suorakaiteen muotoiset erkkerit sekä kulmaikkunat.

## Funktionalismi näkyy yhä katukuvassa

Helsingissä funktionalistinen rakennuskanta on erityisen vahva ja kaupunkikuvallisesti näkyvä. ”Töölöläisfunkis” muodostaa oman sivujuonensa suomalaisen funktionalismin perinteeseen. Se suosi vielä umpikortteleita.

Funktionismille tyypillisiä aikakauden rakennuksia Helsingissä ovat esimerkiksi Autokompanian kasarmi, Lasipalatsi, Olympiastadion, Tilkka, useat Taka-Töölön korttelit, Käpylän Olympiakylä sekä Malmin lentoaseman pääarakennus, joka valmistui vuonna 1936. ❖

**TEKSTI:** Ann-Mari Sandholm

*Lähteet: Viivi Salmisen opinnäytetyö 2017, Helsingin kaupunginosayhdistykset ry.*



➦ Töölöläisfunkikselle omaperäisen leimansa antoivat leveät kattolistat, suorakaiteen muotoiset erkkerit, rappauslistoin kehystetyt ikkunat ja kirkkaat tehostevärit. Kuva: Foto Roos/ Helsingin kaupunginmuseo, 1939



➦ Autokompanian funktionaalista tyyliä edustavat rakennukset valmistuivat vuonna 1935–1938. Ne suunnitteli arkkitehti Martta Martikainen. Kuva: Helsingin kaupunginmuseo/Arne Pietinen





➡ Keskussotilassairaala Tilkan käytävät huokuvat funktionalismin peruseriaatteita, kuten avoimuutta, valoisuutta ja pelkistettyä muotoa. Puolustusvoimat tosin käytti yksinkertaisuutta korostavasta tyyliuunnasta termiä uusasiallisuus.  
Kuva: Foto Roos/Helsingin kaupunginmuseo, 1937



➡ Vuonna 1936 valmistuneen Lasipalatsin kerrotaan edustavan kevyttä funktionalismia, mikä ilmenee mm. julkisivun virtaviivaisuutena. Sekin suunniteltiin kauppoineen ja isoine ravintoloihin erityisesti Olympialaisten tuomia vieraita varten.  
Kuva: Roos, R./Helsingin kaupunginmuseo, 1936



# LAADUKKAAT ELEMENTTI- SAUMAUKSET

Uudenmaan ja Varsinais-Suomen alueella

Palvelumme koostuvat mm.

Elementtisaumaus uudis- ja saneerauspuolella

Julkisivumaalaukset ja julkisivutyöt

Betontyöt

Ota yhteyttä ja pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous!



luotettava  
kumppani

☎ 040 744 2420  
joonas@esasauma.fi  
www.esasauma.fi









# Kauko- jäähdytys tuo helpotusta arkeen

*Kesä ja kuumuus on yhdistelmä, joka yleistyy eteläisessä Suomessa. Se on syytä huomioda jo tänä päivänä. Jäähdytyksen merkitys korostuu hellekausien pidentyessä.*

**A**sumiselta odotetaan nykyisin aikaisempaa enemmän ja lämpötilan vaikutus hyvinvointiin tiedostetaan. Olosuhteet kotona halutaan mukavaksi. Jäähdytys ei ole enää yllätyksiä, vaan kuuluu monella jo arkipäivään.

Ikäihmiset kestävät helteisiä olosuhteita huommin kuin nuoremmat ikäluokat. Väestön ikääntyessä ja yhä useamman seniorin asuessa kotona, sisälämpötilan hallintaan kohdistuu entistä tiukemmat vaatimukset.

## **Kaukojäähdytys toimii Helsingissä**

Helsingin niemellä, kantakaupungin alueella (Ruoholahdesta Meilahden, Ilmalan, Pasilan ja Kalasataman kautta Katajanokalle) saa helpotusta helteeseen jäähdyttämällä asuntoja kaukojäähdytyksellä.

– Noin sata taloyhtiötä on ottanut kaukojäähdytyksen käyttöön, kertoo tuotepäällikkö **Antti Tilamaa** Heleniltä.

Liikekiinteistöissä ja toimistoissa jäähdytyksen tarve on vielä suurempi, ja niitä onkin liittynyt kaukojäähdytykseen moninkertainen määrä.

Kaukojäähdytykseen voi liittyä, jos sijaitsee kohtuullisen lähellä jo olemassa olevia verkostoja. Lisäksi lämmönjakohuoneessa tai teknisessä tilassa tulee olla tilaa tarvittaville laitteille ja kiinteistössä olla jäähdytyksen jakamismahdollisuus.

Monet talot Helsingin niemellä on rakennettu yli sata vuotta sitten. Kaukojäähdytys on ollut kuvioissa vasta runsaat 20 vuotta. Uusissa kiinteistöissä on usein jo kiinteistön rakentamisen yhteydessä vähintäänkin varauduttu jäähdytyksen toteuttamiseen. Kun jäähdytyksen jakaminen on toteutettu jo kiinteistön rakentamisen yhteydessä, kiinteistön on helppo liittyä kaukojäähdytykseen. Tällainen kiinteistö säilyttää arvonsa myös jatkossa jäähdytyksen merkityksen kasvaessa.

Vanhoissa kiinteistöissä jäähdytyksen jakaminen voidaan toteuttaa kiinteistön muun saneerauksen yhteydessä. Paras ajankohta ottaa asia esille on linjasaneerauksen lähestyessä.

Jäähdytyksen jakamisen kustannus taloyhtiölle on toista sataa tuhatta euroa. Vaikka kustannus tuntuu isolta, se kuitenkin hyödyttää asukkaita seuraavat kymmenet vuodet. Investoimalla jäähdytykseen osakkaat investoivat itseensä. Jäähdytyksen jakamisen toteuttamalla ja kaukojäähdytykseen liittymällä kiinteistön haluttavuus kasvaa ja siten osakkeen arvo nousee.

## Mitä kaukojäähdytys maksaa

Taloyhtiö tekee jäähdytyksestä 15-vuotisen sopimuksen ja maksaa sopimuskauden alkaessa sopimusmaksun. Sopimuskauden ajalta taloyhtiö maksaa lisäksi vuosimaksua ja energiamaksua, jonka suuruus riippuu käytetyn jäähdytysenergian määrästä.

Taloyhtiö voi jakaa nämä maksut osakkaille haluamallaan tavalla, mutta tyypillisesti sopimusmaksu jaetaan kaikille huoneistoille, kun taas vuosi- ja energiamaksu jaetaan niille huoneistoille, jotka jäähdytyksen haluavat.

Sopimusmaksu noin 5 000 m<sup>2</sup> taloyhtiölle on noin 70 k€. Mikäli huoneistoja on 70, kustannus veroineen on noin 1 200 €/huoneisto. Jos tämän jakaa sopimuskaudelle, kustannus jää alle 100 €/n vuosi. Vuosi- ja energiamaksusta

tulee runsas 100 €/vuosi/huoneisto, mikäli kaikki huoneistot ottavat jäähdytyksen. Yhteensä kustannukset ovat siis noin 200 €/vuosi/huoneisto. Moni maksaa enemmän kännykkäliittymästään, cappuccinoistaan tai Netflixieistään.

Sopimuskauden päättyessä tehdään jatkosopimus seuraavista vuosista. Jatkosopimuksen maksu on merkittävästi edullisempi kuin ensimmäisen kauden maksu, joten ajan myötä jäähdytyksestä tulee edullisempi.

Tilantarve lämmönjakohuoneesta on pieni, sillä jäähdytys tehdään Helenin laitoksilla. Kaukojäähdytys ei aiheuta meteliä, resonanssia, eikä se näy ulospäin.

## Miltä tulevaisuus näyttää

– Helsinki on edelläkävijä ja alansa jättiläinen kaukojäähdytyksessä, koko Euroopan mittakaavassa, toteaa Tilamaa. Vain Tukholma ja Pariisi ovat Helsinkiä edellä. Kaikki on tapahtunut runsaassa 20 vuodessa.

Tulevaisuus näyttää positiiviselta, sillä verkosto kasvaa edelleen joka vuosi ja asiakkaita tulee lisää.



☎ – Helsinki on edelläkävijä ja alansa jättiläinen kaukojäähdytyksessä, koko Euroopan mittakaavassa. Vain Tukholma ja Pariisi ovat Helsinkiä edellä, sanoo Helenin tuotepäällikkö Antti Tilamaa.

## Mikä avuksi muualla jäähdytykseen

Jos ollaan kaukana kaukojäähdytysverkosta, on olemassa toinen Helenin tarjoama keskitetty ratkaisu kiinteistön jäähdyttämiseen. Kiinteistöön tuodaan lämpöpumppu, joka liitetään kaukolämpöverkkoon, ja pumppu tekee kiinteistöön kylmää vettä eli jäähdytystä. Tämä kiinteistökohtainen toteutustapa on melko uusi, eikä siten ole vielä yhtä tunnettu kuin kaukojäähdytys, mutta tällä tavalla jäähdytystä pystytään tarjoamaan myös kaukojäähdytysverkon ulkopuolelle.

## Milloin asiaan kannattaa tarttua

Kesä on taas tulollaan ja seuraava ensi vuonna. Vaikka aika ei olisi vielä kypsä, kannattaa kiinteistön varautua kaukojäähdytykseen heti, kun se muun korjaamisen ohessa on mahdollista. Tarpeet, toiveet ja odotukset vain kasvavat. Kaukojäähdytys on helppo ja luotettava, varmatoiminen, hiljainen ja huomaamaton tapa jäähdyttää kiinteistöä. ❖

**TEKSTI:** Marika Sipilä

**KUVAT:** Helen



# Tiivis ja turvallinen katto CONTROLITIN AVULLA

KattoHoiva Oy on erikoistunut kattojen elinkaaripalveluihin, joihin kuuluvat muun muassa kattojen kuntoarviointi, vuodonpaikannukset ja korjaukset. Uutuutena Suomessa KattoHoiva Oy on lanseerannut tasakatoille soveltuvan, sähköä johtavan Controlit-järjestelmän, jonka avulla voidaan varmentaa katon tiiveys ja nopeuttaa vuodonpaikannusta.

Controlit on nanoteknologiaan perustuva alusmateriaali, joka asennetaan katon vedeneristeen yhteyteen. Alusmateriaali soveltuu bitumikermi- ja PVC-katoille. Asennus voidaan tehdä uudis- tai saneerauskohteeseen.

– Controlit on kannattava investointi, sillä se pienentää vesikatteen elinkaarikustannuksia, sanoo KattoHoiva Oy:n **Mika Ruotsalo**.

Ruotsalo suosittelee Controlit-alusmateriaalia katoille myös silloin, kun katolle ollaan asentamassa aurinkopaneeleja.

Ennen aurinkopaneeleiden asentamista on tärkeää selvittää katon jäljellä oleva elinkaari. Jos katon elinkaari ei vastaa uusien paneelien elinkaarta, katto tulee saneerata.

– Tällöin Controlit tulee avuksi. Controlitin avulla voidaan varmentaa vesikaton tiiveys ennen aurinkopaneelien asennusta, Ruotsalo toteaa.

## KattoHoivan myyntipalvelu:

020 734 5090 • myynti@kattohoiva.fi  
[www.kattohoiva.fi](http://www.kattohoiva.fi)



**KattoHoiva®**  
Vesikattojen Elinkaaripalvelut

**JÄSPI®**

**JÄSPI® LTO**

**JAMA**

## Kiinteistön ratkaisut energiansäästöön

Poistoilman lämmön  
talteenotto



Ilma-vesilämpöpumput

Maalämpöpumput

*Kuinka paljon sinun taloyhtiösi säästäisi vuodessa?  
Ota yhteyttä, niin lasketaan.*

**Kaukora Oy:** p. 02 4374600, [www.jaspilto.fi](http://www.jaspilto.fi) ja [jaspi.fi](http://jaspi.fi)

## Asiantuntija tutuksi

Mika Heikkilä

# Taloyhtiöiden puolustaja

*Toiminnanjohtaja Mika Heikkilä haluaa nostaa taloyhtiöiden hallitustyön arvostusta ja auttaa hallituksen jäseniä pärjäämään mahdollisimman hyvin arjen haasteissa.*



### Kuka olet ja minkälaisessa asunnossa itse asut?

Olen koulutukseltani juristi ja toimin Kiinteistöliitto Uusimaan toiminnanjohtajana. Asun rivitalossa Espoossa. Lisäksi perheellämme on ”talvimökkinä” kerrostaloasunto Turussa.

### Miten päädyit kiinteistöalan järjestöön ja Uusimaalle töihin?

Huomasin keväällä 2016 lehdestä toiminnanjohtajan rekrytointia. Päätin saman tien hakea paikkaa, vaikka en ollutkaan niin sanotusti haku päällä. Hakijoita oli aika paljon, mutta onnekseni tulin valituksi ja aloitin lokakuussa 2016.

### Mikä tällä alalla ja tässä työssä kiinnostaa sinua eniten?

Olin ennen tätä pestiä pitkään töissä Keskuskauppakamariin, joka tuotti palveluja ja edunvalvontaa yrityksille. Tässä nykytyössä asiat ovat vielä konkreettisempia, mikä on iso plussa. Kiinteistöliitto-yhteisön laajuus ja monipuolinen tekeminen auttavat innostuksen säilymiseen.

### Mitä haluaisit muuttaa tai parantaa taloyhtiöissä?

Hallituksen työn arvostus on usein liian heikkoa. Monissa yhtiöissä tarvittaisiin myös parempaa yhteistyötä ja arvostusta osakkaiden, hallituksen ja isännöitsijän välille.

### Miten vietät vapaa-aikaasi?

Suuri intohimoni on purjehdus ja kaikki siihen liittyvä, kuten myös yhdistystoiminta. Toimin vuosina 2016–2022 ison veneily-yhdistyksen puheenjohtajana. Lähes kaikki vapaa-aika kuluu joko merellä tai matkapurjehdukseen liittyvissä puuhissa mukaan lukien päättymätön veneen kunnostus.

TEKSTI: Marika Sipilä

KUVA: Mika Heikkilän kotialbumi

#### Mitä teen työssäni:

*Hoidan yhdistyksen hallintoa ja yritän saada 19-henkisen toimiston palvelemaan mahdollisimman hyvin laajaa jäsenkuntaamme.*





## ANNA MEIDÄN PURKAA HUOLESI!

Puramme kaikki metallirakenteet koosta riippumatta: kotitalouksien varaajat, säiliöt ja kattilat, teollisuuden sähkö- ja lämpökeskukset, tuotannon koneet, linjastot ja varastot. Meiltä myös polttoleikkaus-, haalaus- ja nostourakat.

Tarjoamme pienet ja suuret urakat avaimet käteen palveluna. Työt suoritetaan huolellisesti ammattitaidolla. Projektit suunnitellaan tarkasti, aikataulut pitää ja työmaa jää jäljiltämme aina siistiksi.

Teemme kaiken kokoisia urakoita kuluttajille, yrityksille ja yhteisöille. Saat meiltä aina purkutyöstä veloituksettoman arvion.

**Ota yhteyttä ja anna meidän purkaa huolesi!**

### TOMMI TÄHKÄLÄ

+358 50 366 0033  
tommi.tahkala@purkukeinanen.fi

### JANNE HUKKAVAARA

+358 50 553 7782  
janne.hukkavaara@purkukeinanen.fi

**ISODRÄN®**  
- Salaojittava lämmöneriste -

**Suunnitelmissa salaojaremontti  
tai linjasaneeraus?**

**Kosteuseristys maanvastaisiin  
rakenteisiin**

Isodrän on kellarillisten rakennusten täydellinen kosteussuoja niin uudis- kuin saneerauskohteisiin.



SALAOJITUS



KUIVATUS



LÄMMÖN-  
ERITYS



KAPILLAARI-  
KATKO



**termotuote**

**Palkittu ja patentoitu  
valesokkelin korjausmenetelmä**

**Parempi lopputulos - helpommalla!**

Lamoxin termotuotteet muodostavat yhdessä tehokkaan korjausmenetelmän valesokkelin vaurioituneille puurunkoisille seinille.

**LÄMMIN - EDULLINEN  
NOPEA**

OTA YHTEYTTÄ: [www.isodran.fi](http://www.isodran.fi)  
[info@muottikolmio.fi](mailto:info@muottikolmio.fi) / 09 863 4360

OTA YHTEYTTÄ: [www.lamox.fi](http://www.lamox.fi)  
[info@lamox.fi](mailto:info@lamox.fi) / 010 336 1810

# Asunto-osakeyhtiölaki suurenuslasin alla



**MIA PUJALS**  
varatuomari  
johtava lakimies  
Kiinteistöliitto Uusimaa

*Asunto-osakeyhtiölaki on nimenomaan taloyhtiöitä varten säädetty laki. Ennen ensimmäistä asunto-osakeyhtiölakia, myös taloyhtiöiden toimintaa ohjasi osakeyhtiölaki. Aikaa myöten kävi kuitenkin selväksi, että taloyhtiöt ovat liiketoimintaa harjoittavista, voittoa tavoittelevista osakeyhtiöistä niin erilaisia, että ne tarvitsevat oman lainsäädännön.*

**E**nsimmäinen asunto-osakeyhtiölaki, laki asunto-osakeyhtiöistä, tuli voimaan maaliskuussa 1926. Tuosta ajankohdasta on ehtinyt kulua jo pitkä aika, ja asunto-osakeyhtiölakia onkin uudistettu useampaan otteeseen. Viimeisin lain kokonaisuudistus astui voimaan 1.7.2010. Kun kymmenen vuotta oli kulunut lain voimaantulosta, kartoitti oikeusministeriö asunto-osakeyhtiölain toimivuutta ja muutostarpeita. Näistä muutostarpeista laadittiin arviomuu-  
tios loppuvuodesta 2020.

Kiinteistöliiton lista lain muutostarpeista on pitkä. Tämä ei tarkoita, että lain uudistamisessa olisi epäonnistuttu, vaan selittynee enemmänkin sillä, että Kiinteistöliitossa asunto-osakeyhtiölakia tarkastellaan suurenuslasilla – lakia sovelletaan päivittäin taloyhtiöiden arkipäiväisten ongelmien ratkaisemiseen. Siten pienimmätkin lain tulkinnanvaraisuudet ja epätarkkuudet ovat tiedossamme. Näitä listaamalla ja pyrkimällä epätarkkuuksien korjaamiseen, parannamme taloyhtiöiden ja jokaisen osakkeenomistajan asemaa. Selkeä lainsäädäntö on kaikkien etu, koska se poistaa turhaa riitelyä. Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki poikkeaa edeltäjäs-

tään, vuoden 1992 asunto-osakeyhtiölaista siinä, että se on selkeästi hyvin paljon laajempi laki. Vajaat sata aikaisempaa lain pykälää laajenivat uudistuksessa 29 lukuun, joista pääosa sisältää lukuisia pykäläiä. Entistä useampaan tilanteeseen löytyy soveltuva säännös laista ja säännökset ovat aikaisempaa yksityiskohtaisempia.

Kun lakia jälleen uudistetaan, lienee selvää, että yksittäisten säännösten epätarkkuuksien ja tulkinnanvaraisuuden poistamiseen tähtäävien muutostarpeiden lisäksi keskeinen muutostarve liittyy yhteiskunnallisen kehityksen tuomiin haasteisiin, tästä esimerkkinä digitaalisuuden asettamat vaatimukset taloyhtiöiden toiminnalle. Osittain tähän liittyviä uudistuksia onkin jo toteutettu etäyhtiökokouksiin liittyvien säännösmuutosten yhteydessä.

Palatakseen alkuun, tulevissakin uudistuksissa tulisi lainsäätäjän muistaa asunto-osakeyhtiöiden erikoisluonne ja poikkeavuus osakeyhtiöistä. Voimassa oleva laki sisältää edelleen lukuisia osakeyhtiölain kanssa identtisiä säännöksiä, joiden tarkoituksenmukaisuutta ja toimivuutta olisi hyvä tarkastella. ❖



## Puuhalta kotimaisesti

- ulkoleikki- ja liikuntavälineet
- ympäristökalusteet
- välineasennukset
- leikkipaikkojen turvatarkastukset
- huolto- ja kunnossapitopalvelu

puuha@puuha.com, +358 2 4317 003, www.puuha.com





**Hei, olen Ilkka  
Puunkaataja  
Suomi Oy:stä**

Tuhansien työmaiden  
kokemuksella  
21 vuoden ajalta.

Tarvitsetko apua?  
Tarjouskäynti ei  
velvoita, se on

**TURVALLISESTI**

**ILMAINEN**

## MEILTÄ KAIKKI PUUNKAATOPALVELUT

**Autamme ja  
palvelemme!**



#puunkaataja @puunkaataja\_

Asiakkaidemme palautteissa,  
palvelumme ytimessä, **YSTÄVÄLLISYYS**  
(1000 palautetta ja NPS luku on 90)  
Lue lisää:

[kokemukset.puunkaataja.com](http://kokemukset.puunkaataja.com)



**OTA YHTEYTTÄ!**

**040 159 1125**

[tarjous.puunkaataja@gmail.com](mailto:tarjous.puunkaataja@gmail.com)

**WWW.PUUNKAATAJA.COM**

**i-i.fi**



# INSINÖÖRI- ISÄNNÖINTI



**Elinkaaritaloudellista kiinteistönpitoa  
arvostaville taloyhtiöille Uudellamaalla**

- Kokemus taloyhtiön tärkeimmistä remonteista
  - Kylpyhuoneremontit, linjasaneeraukset, julkisivuremontit
- Taloyhtiön hallinnon järjestäminen kuntoon
- Tehtävien- ja projektinhallinnassa sekä taloushallinnassa tehokkaat järjestelmät ja järjestelmälliset toimintatavat
- Selkeä sopimus ja läpinäkyvä laskutus
- Etäkokoukset, sähköiset allekirjoitukset, taloyhtiösivut tietotankkeineen
- Säästää elinkaarikustannuksissa
  - Pidempi ja parempi kiinteistön elinkaari
  - Säännölliset raportoidut kiinteistökatselmukset

**Pyydä esittely vaikka Teams-etäkokouksena**



**Insinööri-isännöinti Oy**

[www.i-i.fi](http://www.i-i.fi)

**040 172 4160 [veli.rapinoja@i-i.fi](mailto:veli.rapinoja@i-i.fi)**



tilintarkastus  
veroneuvonta  
erityistarkastukset  
yritysjärjestelyt

**SYS  
AUDIT**

TILINTARKASTUSYHTEISÖ

## Asiantunteva tilintarkastus ajallaan

Älä suotta stressaa yhtiökokous-sesonkia.  
Hoidamme asunto-osaakeyhtiöiden  
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  
KHT Teemu Laitinen ..... 050 385 0192

[etunimi.sukunimi@sysaudit.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sysaudit.fi)

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

Puusepänkaarre 2,  
06150 **PORVOO**  
Puh. 010 – 420 2254

### PORVOO

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

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



NIKLAS LINDBERG  
varatuomari  
lakimies

## Taloyhtiön taloudellisia haasteita on ryhdyttävä ratkomaan ajoissa

*Monien talous voi tänä keväänä olla tiukoilla, kun inflaatio on voimakasta, lainojen korot ovat nousseet ja muut kiinteistön ylläpitoon liittyvät kustannukset ovat myös nousseet. Taloyhtiön johdon tehtävänä on varmistaa, että taloyhtiön rahat riittävät ja vastikerästeihin puututaan ajoissa.*

**V**aikka taloyhtiöissä on usein ammatti-isännöitsijä, on hallituksella kuitenkin keskeinen rooli taloyhtiön talouden suunnittelussa ja riittävän rahoituksen varmistamisessa. Lain mukaan hallituksen tehtävänä on muun muassa laatia taloyhtiön talousarvio sekä varmistaa, että yhtiön varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Käytännössä usein isännöitsijä valmistelee talousarvioesityksen hallitukselle hyväksyttäväksi ja hyvin tavanomaista on, että vastikevalvonta on isännöitsijän tehtävä sopimuksen mukaan. Talousarvioesityksissä ja vastikevalvonnassa voi kuitenkin toisinaan olla puutteita, joten hallituksen on syytä olla tarkkana. Hallituksen vastuulla on valvoa isännöitsijää ja varmistaa, että sovitut asiat tulevat tehtyä.

Hallituksen tehtävien asianmukainen hoitaminen edellyttää, että hallitus seuraa yhtiön taloustilanteen kehitystä pitkän tilikauden ja valvoo, mihin taloyhtiön rahat menevät. On taloyhtiökohtaista, miten taloustilanteen seuraaminen ja isännöitsijän valvonta kannattaa hoitaa, mutta selvää on, että hallitus ei voi pysytellä täysin passiivisena. Tiettyjen laskujen hyväksyttäminen hallituksella, pääkirjoitteen tai tilioitteiden toimittaminen hallitukselle määrävälein, luku-oikeuden myöntäminen hallitukselle kirjanpito-ohjelmistoon sekä vastike-ennakoiden ja rästien läpikäynti hallituksen kokouksissa ovat esimerkkejä hyväksi havaituista tavoista valvoa isännöitsijän toimintaa. Suositeltavaa on lisäksi seurata riittävän usein talousarvion toteutumista käytännössä, jotta talousarvion ylittymiseen pystytään puuttumaan ajoissa.

Lakineuvonnassa olemme saaneet huomata, että osakkaiden maksuvaikkeudet ja vastikerästit ovat yleistyneet. Taloudellisesti haastavat ajat edellyttävät yhtiön johdolta tarkkaavaisuutta ja pikaista puuttumista ongelmiin. Vastikerästeihin on puututtava ajoissa maksuhuomautuksin ja hallintaanottovaroituksin, mikäli

osakkaalla on 2–3 kuukauden vastikkeet maksamatta. Ellei varoitus ratkaise ongelmaa, on hallituksen harkittava yhtiökokouksen koolle kutsumista päättämään hallintaanotosta. Siinä vaiheessa on muistettava, että mikäli huoneisto otetaan yhtiön hallintaan, on yhtiöllä velvollisuus laittaa huoneisto vuokralle ilman aiheellonta viivästystä. Mikäli huoneisto on huonossa kunnossa, on yhtiön remontoitava huoneisto vuokrattavaan kuntoon. Jos vastikerästejä on ehtinyt kertyä huomattava määrä ja remontointi tulee kalliiksi, voi olla, että huoneistosta saatava vuokra ei riitä kattamaan kaikkia kustannuksia. Tällöin voidaan harkita velkomuskanteen nostamista, jolloin yhtiö voi viime kädessä periä vastikevelkoja ulosoton kautta.

Viime aikoina neuvonnassamme on tullut esiin se, että liikehuoneistot, joilla on asuntoja korkeammat vastikkeet, saattavat herkästi joutua vaikeuksiin velkaosuuksien ja vastikkeiden kanssa. Voi käydä niin, että suuren velkaosuuden, korkeiden vastikkeiden sekä merkittävien vastikevelkojen vuoksi huoneistoa on vaikea myydä. Jos velkaosuus ja vastikevelat ylittävät huoneiston markkina-arvon, ei sitä välttämättä saada myydyksi edes ulosoton kautta. Ellei vastikevelkoja ole liikaa, on hallintaanotto tällöin usein paras vaihtoehto.

Ongelmiin puuttuminen ajoissa on tärkeää, sillä ellei suuria vastikerästejä pystytä lyhentämään hallintaanotetun huoneiston vuokratuloilla, eikä huoneistoa saada myydyksi, on tilanne hyvin hankala ja hallituksen on haettava muita ratkaisuja. Suositellenkin, että hallitus olisi tällöin yhteydessä asiantuntijaan. Me Kiinteistöliitto Uusimaan asiantuntijat autamme mielellämme jäseniämme kaikissa vaikeissakin tilanteissa neuvonnan ja toimeksiantojen merkeissä. ♦



# Yhdistyksen palvelut vuosikymmenten saatossa

*Kun yhdistyksemme perustettiin vuonna 1933, oli talonmistajien edunvalvonta yksi tärkeimmistä syistä. Sillä saralla on jatkettu kaikki nämä yhdeksän vuosikymmentä, mutta samalla jäsenpalvelut ovat kehittyneet jäsenten ja henkilökunnan määrän kasvaessa. Yhdistys on alkuaikoina ollut mukana kunnallispolitiikassa, ja monet erilaiset kiinteistönomistajien taloudelliset ja sosiaaliset sekä hygieeniset rasitteet nostettiin tuolloin esille.*

**P**oimintona alkuaikojen palveluista mainittakoon, että jo vuonna 1935 Helsingin Asuntokiinteistöyhdistys käsitteli niin kutsutun mustan listan pitämistä vuokranmaksun laiminlyönteistä vuokralaisista. Listan sai pientä maksua vastaan tilata toimistosta. Johtokunta totesi, että olisi tärkeä tiedottaa tästä listasta kaikille yhdistyksen jäsenille ja kehottaa heitä tukemaan toimistoa listan pitämisessä sekä ilmoittamaan vuokralaisten laiminlyönnit sinne. Tämä lienee ollut ensimmäisiä yhdistyksen tarjoamia maksullisia palveluja, joiden osuus on nykyisessä toiminnassamme huomattava.

Kiertokirjeiden lähettäminen jäsenille aloitettiin jo heti 1930-luvulla. 1960-luvulla tiedotteet ja jäsenkirjeet yleistyivät ja tiedottaminen lisääntyi merkittävästi. Samoihin aikoihin aloitettiin myös säännölliset jäsenten kuukausikokoukset, nykyiset koulutustilaisuudet. 1950-luvun lopulla yhdistys aloitti ensimmäiset isännöitsijöiden peruskurssit yhteistyössä Kiinteistöliiton kanssa.

## Ensimmäinen työntekijä ja tietotekniikan kehittyminen

Yhdistyksen ensimmäiseksi työntekijäksi vuonna 1965 palkattiin sihteeri, jonka nykyinen nimike on toiminnanjohtaja. Silloinen sihteeri **Olavi Schalin** vastasi päivittäin lukuisiin osakkeenomistajien neuvontapuheluihin. Tuolloin ei neuvonnassa kysytty jäsennumeroa, vaan se otettiin käyttöön vasta 1990-luvun lopulla. Lakineuvonta tuli kuitenkin pääosin Kiinteistöliitolta. Kun yhdistys palkkasi ensimmäisen neuvontainsinöörin, **RI Martti Mäkinen** vuonna 1989, laajeni neuvontapalvelu käsittämään myös teknisen neuvonnan. Tämä palvelu oli aiemmin saatu Suomen Talokeskukselta.

Koko kiinteistöalan tärkeä uudistus tehtiin vuonna 1987, kun yhdistys liittyi Kiinteistöliiton kanssa samaan atk-järjestelmään. Jäsenrekisterin pito onnistui järjestelmän avulla helpommin, ja vuonna 1998 avattiin liiton ensimmäiset internetsivut sekä myöhemmin ensimmäiset jäsensivut nimeltä taloyhtio.net.



☛ Kiinteistöliitto Uusimaa neuvoo ja palvelee niin tapahtumien yhteydessä kuin myös puhelimella. Kuva: Pekka Rousi

Yksi tärkeä virstanpylväs oli vuonna 2000 Pirkanmaan Kiinteistöyhdistyksen kanssa yhdessä kilpailutettu sähköön osto, jonka tuloksena oli siihen asti maan laajin sähkön oston kaksivuotinen puitesopimus jäsenkiinteistöille ja heidän osakkaalleen.

## Matka nykyisiin jäsenpalveluihin

Vielä 2000-luvun alkupuolella yhdistyksen jäsentiedote postitettiin jokaiselle jäsentalolle ja koulutustilaisuuksia järjestettiin vain muutama vuodessa. Uusi vuosituhat aktivoi yhdistyksen toimintaa ja teki jäsenpalveluista ammattimaisempaa. Henkilökunnan määrä kasvoi (seitsemästä aina nykyiseen 19 henkeen) ja palveluista tuli monipuolisempia.

Nykyisiin palveluihin matka on ollut pitkä, mutta suunnitelmallinen. Jäsenmäärän hipoessa jo lähes 13 000:ta, on tärkeää taata kattavat jäsenpalvelut, ja ammattitaitoinen henkilökunta on niiden ehto.

Tarkemmin nykyisistä jäsenpalveluista kerrotaan sivulla 42. ❖

**TEKSTI:** Marika Sipilä



# Ennen ja jälkeen kaukolämmön

*Alun perin kerrostaloja lämmitettiin erilaisilla wuneilla. Keskuslämmityksen alkuaikoina Suomessa oli huoneistokohtaiset lämmityspiirit, jotka saivat lämpönsä liedestä. Liettä kotona oleva perheenäiti tai piika lämmitti ahkerasti. Toinen lämmönlähde oli erilliset kamiinat ja kylpyvedenlämmittimet.*

**1**900-luvun alussa vesikiertoinen lämmitys yleistyi vauhdilla. Vesikeskuslämmityskattilat hankittiin aluksi ulkomailta, mutta jo 1900-luvun alkupuolella alkoi kotimainen valmistus.

Aluksi vesikeskuslämmityskattiloita lämmitettiin puilla, joten tarvittiin puuvarastoja. Kellarillisissa rakennuksissa puuvarastolle saattoi löytyä tilaa kellarista. Usein ei kuitenkaan tilaa ollut tarpeeksi ja tarvittiin erillinen



☛ Vesijohtoliikkeillä oli iso rooli lämmitysjärjestelmiä kehitettäessä. Kuvassa Huberin työläisiä tehtaan pihalla Köydenpunojankadulla, 1910-luvulta. Kuva: Helsingin Kaupungimuseo / Eric Sundström



ulkovarasto. Siirtyminen antrasiittiin, kivihiileen ja koksiin pienensi varaston tarvetta yleensä niin paljon, että pelkkä hiilikellari riitti. Nämä polttoaineet alkoivatkin syrjäyttää halkoja jo 1930-luvulla.

Siirtyminen öljyn käyttöön saattoi poistaa koko varaston tarpeenkin, jos säiliö sijoitettiin pihan alle. Siirtyminen kaukolämpöön tai sähkölämmitykseen poisti kattilahuoneet. Vielä 1950-luvulla kerrostaloissa kattiloiden huoneet saattoivat olla puolentoista - kahden kerroksen korkuisia.

Kaukolämpöverkkojen rakentaminen alkoi pääkaupunkiseudulla 1950-luvulla. Ensimmäinen kaukolämpöverkko valmistui Käpylän Olympiakylään jo 1940, mutta varsinaisen lämmittämisen aloitettiin vasta sotien jälkeen.

Kaukolämmön alakeskukset tehtiin ensin paikan päällä erillisistä putkilämmönsiirtimistä, pumpuista ja putkista. 1970-luvulla tuli suurena uutuuksena markkinoille ruostumattomasta teräksestä tehdyt levylämmönsiirtimet, joissa oli tekokumitiivist. Osoittautui, etteivät tiivistet kestäneet kaukolämmössä ja niiden uusiminen oli hankala työ. Tilaa silti säästy ja koko paketti tehtiin tehtaalla valmiiksi. Myöhemmin kehitettiin juotettuja lämmönsiirtimiä, joiden kestoikä on suurempi.

2000-luvulla erilaiset lämpöpumppuratkaisut alkoivat yleistymään. Niiden tilantarve on yleensä suurempi kuin kaukolämpölaitteiden. Lämpöpumppujen sijoituksessa on otettava huomioon myös niiden aiheuttama ääniongelm. Erilaiset lämpöpumppuratkaisut ovat useimmiten energia- tehokkaita ja ekologisia verrattuna kaukolämpöön, vaikka kaukolämmön aiheuttamat päästöt ovat vuosien varrella laskeneet voimakkaasti.

## Miten lämpö jaetaan kiinteistössä

Lämmitysveden kierto lämmitysverkostossa perustui aluksi painovoimaan. Sähkömoottori-pumppujen yleistyessä tulivat tilalle kiertopumput. Pumppujen koko on ajan saatossa pienentynyt ja energiataloudellisuus kehittynyt huomattavasti. Nykyään ei lämmitysverkoston pumppua kannata pysäyttää kesän ajaksi.

Lämmönjako perustui aluksi valurautaisiin jaepattereihin, mutta jo 1930-luvulla markkinoille tuli teräslevypattereita, joita käytetään vielä nykyisinkin. Lattialämmitys alkoi yleistymään 1980-luvulla PEX-muoviputkien tullessa markkinoille, jonkin verran lattialämmitysjärjestelmiä oli rakennettu jo 1950-luvulla. Lämmitysputket ovat olleet terästä jo alusta alkaen. Mikäli putket eivät pääse kastumaan ulkopuolelta, on niiden kestoikä teoriassa ääretön.

## Ohjeiden ja määräysten niukka historia

Insinöörit ovat aina tarvinneet ohjeistusta ja mieluiten selkokielisiä ohjeita ja määräyksiä suunnittelunsa tueksi. Ensimmäiset lämmitystä ja ilmanvaihtoa koskevat rakennusmääräykset tulivat voimaan 1954 nimellä Asuinrakennusten

keskuslämmitys- ja ilmanvaihtolaitteiden normaali ohjeet. Kulkulaitosten ja yleisten töiden ministeriön Asuntotutkimustoimikunta antoi tutkimusmäärärahan määräysten tekemiseen 1952. Normaali ohjeet on sittemmin kumottu ja niiden tilalle tulivat 1970-luvulla rakennusmääräyskoelman lvi-tekniikkaa käsittelevät osat, jotka määrittivät lvi-järjestelmien ja niiden toiminnan minimitaso.

2010-luvulla edellä mainitut rakennusmääräyskokoelmat on kumottu ja tilalle on tullut ympäristöministeriön asetus. Rakennusmääräyskokoelmissa ja YM:n asetuksissa ei ole juurikaan lämmitystä koskevia ohjeita tai määräyksiä. Kaukolämmön yleistyttyä Suomessa energiatuotantolaitosten edustajat loivat yhteiset ohjeet, joilla ohjattiin suunnittelijoita rakennusten kaukolämpölaitteiden mitoituksessa. Ensimmäinen alustava ohje julkaistiin vuonna 1967, ja vuonna 1972 Suomen Kaukolämpö ry julkaisi virallisen *K1-Rakennusten kaukolämmitys: Määräykset ja ohjeet -ohjekokoelman*. Tämä K1 -ohjekokoelma on edelleen voimassa ja saanut viimeisimmän päivityksen vuonna 2021.

Yhä yleistyvien lämpöpumppuratkaisujen puute on, ettei Suomessa niille ole saatu laadittua lainkaan velvoittavia ohjeita tai määräyksiä. Tarve erilaisille suunnittelu- tai mitoitusohjeille on ilmeinen. Hyvä tapa varmistaa onnistunut hanke esimerkiksi maalämpöön siirryttäessä on käyttää siihen erikoistunutta konsulttia. Kentällä on suuri tarve yhteisille ohjeille tai ratkaisumalleille. Toivottavasti esimerkiksi Suomen lämpöpumppuyhdistys tarttuisi tuumasta toimeen. ❖

*Lähteenä: Börje Hagnerin kirjoittamaa LVI-alan historian kooste "Kun isoisa Fläktiltä pajatuhottimen osti"*

Janne Laksola  
LVI-asiantuntija  
Kiinteistöliitto Uusimaa



# Uusi rakentamislaki – vaikutukset rakentamisen vastuisiin?



**JENNI HUPLI**  
Lakiasiaainjohtaja  
Suomen Kiinteistöliitto

*Rakentamislaki on tuoreeltaan vahvistettu ja se tulee voimaan 1.1.2025. Suomen Kiinteistöliitto oli mukana lain työryhmätyöskentelyssä sekä lausunnonantajana. Lain pitkä voimaantuloaika antaa kunnille, rakennusalan toimijoille sekä tilaajille paremmat mahdollisuudet varautua muutoksiin. Yksi merkittävimmistä muutoksista koskee uutta vastuusääntelyä.*

**L**akiin on sisällytetty uusi päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskeva säännös. Päävastuullisen toteuttajan on huolehdittava rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen toteuttamisesta suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Päävastuullinen toteuttaja vastaa toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta.

Rakentamishankkeessa voi olla vaihteittain vaihtuva päävastuullinen toteuttaja. Rakennushankkeeseen ryhtyvä eli tilaaja vastaa veloitteiden täyttämisestä itse, jos ei onnistu sopimaan veloitteita vaikkapa pääurakoitsijan täytettäväksi.

Lisäksi rakentamislaki sisältää uuden myötävaikutusveloitteen. Rakentamishankkeen osapuolten on tehtävä yhteistyötä rakentamisen laadun parantamiseksi ja luotava edellytykset rakentamishankkeen laadukkaalle toteuttamiselle.

## Mitä sääntely tarkoittaa käytännössä?

Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu tuo lisäarvoa taloyhtiökentälle vain, jos veloitteet onnistutaan siirtämään rakentamislupaa edellyttävässä korjausrakassa pääurakoitsijalle. Vastuu antaa rakennusvalvonnalle mahdollisuuden rakentamishankkeen kohdistaa vaatimuksia urakan olennaisten teknisten vaatimusten toteuttamisesta suoraan päävastuulliseksi toteuttajaksi nimetylle pääurakoitsijalle. Tätä voidaan pitää merkittävänä muutoksena. Nykyisin rakennushankkeeseen ryhtyvä eli

käytännössä tilaaja vastaa hankkeen onnistumisesta rakennusvalvontaan nähden.

Ehdotettu vastuu koskee toteutusta, ei suunnitelmia. Sääntelyllä ei myöskään vaikuteta urakkasopimuksessa sovittuihin vastuisiin tai muusta lainsäädännöstä tuleviin velvoitteisiin. Korjausrakentamisessa taloyhtiön ja urakoitsijan väliset vastuut määräytyvät edelleen urakkasopimuksen ja mahdollisesti sovellettavien rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

Rakentamishankkeen osapuolille säädetty myötävaikutusvelvollisuus on vaikutuksiltaan lähinnä tavoitteellista sääntelyä. Veloitteen rikkominen ei muodosta itsenäistä vastuuperustetta.

Nähtäväksi jää, saavutaanko uudella vastuusääntelyllä parempaa rakentamisen laatua. ♦

**Kiinteistöliitto tulee ohjeistamaan jäsenistöään tarkemmin lain vahvistuttua ja lähempänä lain voimaantuloa.**





# ELÄMÄSI PARAS ENERGIAPÄÄTÖS

Vantaan Energian kaukolämpö on pääkaupunkiseudun edullisinta, vakaahintaisinta ja ilmastoystävällisintä. Etenemme kohti vuotta 2030, jolloin tavoitteenamme on olla hiilinegatiivinen. Kiertotalouden keinoja hyödyntämällä pidämme huolta siitä, että vantaalaisten lämmitys on puhdasta, edullista ja toimitusvarmaa nyt ja tulevaisuudessa.

Palveluvalikoimaamme kuuluvat lämmitys- ja jäähdytysratkaisut kaukolämmöstä hybridiratkaisuihin. Lisäksi tarjoamme energiatehokkuuteen, kiinteistötekniikkaan ja lämmön tehokkaaseen käyttöön liittyvät palvelut helppoina kuukausimaksullisina palveluina ilman isoja investointeja.

Tavoitteenamme on olla ensisijainen energiakumppani kaikissa kiinteistön energiakysymyksissä, tarjoten näin kiinteistön omistajille huolettomuutta ja sujuvampaa arkea. Olemmekin asiakkaiden suosikkeja valtakunnallisissa asiakas-tyytyväisyysmittauksissa.

Lue lisää: [vantaanenergia.fi](https://vantaanenergia.fi)



## Voidaanko hallitus valtuuttaa päättämään pääomavastikkeen määrän tarkistamisesta korkojen muuttuessa?

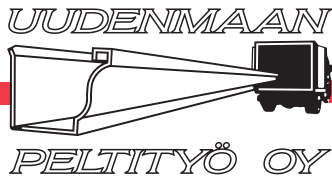
**Y**htiön yhtiöjärjestyksessä määrätään yhtiövastikeperuste sekä taho, joka määrää vastikkeen suuruuden, maksuajan ja -tavan. Vastikkeen suuruudesta päättäminen on määriteltä tyypillisesti yhtiökokouksen tehtäväksi.

Pääomavastikkeen suuruudesta päätettäessä voi kuitenkin olla vaikea ennustaa tulevaa korkokehitystä. Yhtiön lainojen korko on voitu sitoa esimerkiksi kolmen kuukauden euriboriin, jolloin korkomuutokset voivat johtaa siihen, että yhtiö joutuisi

järjestämään ylimääräisiä yhtiökokouksia pääomavastikkeen määrän muuttamiseksi. Tilanteen välttämiseksi, yhtiökokous voi nähdäksemme valtuuttaa hallituksen tarkistamaan pääomavastikkeen määrää korkotason muutoksia vastaavasti. Hallitukselle ei kuitenkaan voida antaa avointa valtuutusta pääomavastikkeen suuruudesta päättämiseen, vaan valtuutuksen tulee olla yksilöity ja sidottu nimenomaisesti korkojen muuttumiseen. ♦



**SANNI NUUTINEN**  
lakimies, OTM  
Kiinteistöliitto Uusimaa



**Kysy nyt! ILMAINEN KUNTOTARKASTUS**  
(09) 294 0100  
0400 453 959  
[www.kattosi.fi](http://www.kattosi.fi)

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



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



## EIRAN ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO TARJOAA ISÄNNÖINTIÄ KOKO HELSINGIN ALUEELLA



Meiltä saat kaikki isännöintiin liittyvät palvelut ja vähän enemmänkin

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

**LATAA**

Kätevä  
mobiilisovelluksemme

**2727350**





## Asuntoyhtiön hallituksen jäsenen eroaminen ja hallituksen täydentäminen



NIKLAS NYGREN

lakimies

Kiinteistöliitto Uusimaa

**A**sunto-osakeyhtiöllä on oltava hallitus. Hallituksen jäsenten valinta kuuluu yhtiökokoukselle. Hallitukseen valitaan kolmesta viiteen varsinaista jäsentä, ellei yhtiöjärjestyksessä säädetä muusta. Mikäli hallitukseen kuuluu alle kolme jäsentä, on sinne kuitenkin valittava ainakin yksi varajäsen. Jäsenten toimikausi kestää valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka.

Toisinaan hallituksen jäsen voi kuitenkin haluta erota pestistään kesken toimikauden, esimerkiksi muuttaessaan muualle. Tämä on täysin sallittua, joskin eroavan jäsenen tulee ilmoittaa eroastaan muulle hallitukselle. Ilmoitus kannattaa tehdä kirjallisesti.

Tuleeko hallitusta sitten täydentää, jos jäsen eroaa kesken

toimikauden? Lain mukaan hallitus on päätösvaltainen, jos yli puolet valituista jäsenistä on paikalla eikä yhtiöjärjestyksessä ole muuta määrätty. Päätösvaltaisuus lasketaan siis valittujen jäsenten määrän perusteella. Mahdollinen varajäsen nousee eronneen jäsenen tilalle. Mikäli hallitus säilyy päätösvaltaisena jäsenen erosta huolimatta, joko riittävällä määrällä varsinaisia jäseniä taikka varajäsenellä täydennettynä, voidaan hallituksen täydentäminen jättää seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen. Silloin kun näin ei ole, esimerkiksi kun neljästä valitusta jäsenestä kaksi eroaa, eikä varajäsentä ole, tulee kutsua ylimääräinen yhtiökokous koolle hallituksen täydentämiseksi. ♦

## Käytännöllistä ja kustannustehokasta VEDEN- JA LÄMMÖNSÄÄSTÖÄ

Ratkaisut myös patteriverkoston ongelmiin ja käyttöveden pistevuotojen ennaltaehkäisyyn.

Lisää käyttöikää patteriverkostolle, käyttövesiputkistolle ja kylpyhuoneille sekä vesikalusteille.

"Julkalta saamani uusi säästösuihkukahva on jopa parempi ja tehokkaampi kuin vanha puolet enemmän vettä kuluttanut suihkukahvani, suosittelen."

- AsOy puolen isännöitsijä S.A.

**Voimmeko tarjota myös teidän taloyhtiölle?**

- » 50 huoneiston taloyhtiössä tuottoa jopa 50 000€
- » Vedensäästöä jopa 20%-30%
- » Lämmönsäästöä jopa 10%-20%

Investoinnit maksavat itsensä takaisin yleensä 0,5-2 vuodessa. Useimmille taloyhtiöille asennukset siten, että heti 1. vuodesta alkaen jäisi enemmän rahaa kuin jos mitään ei tehtäisi.

**Uudenmaan Vesitekniikka Oy**



Kysy lisää!

050 595 6699

info@uvoy.fi • www.uvoy.fi

## ASFALTTIHUOLTO OY



**ASFALTOINNIIT  
KIVITYÖT  
VIHERTYÖT  
KIVITUHKAUKSET  
SALAOJAT  
MASSANVAIHDOT  
ROUTAKORJAUS  
MAALIMERKINNÄT**

Asfalttihuolto AH Oy on Helsingissä vuonna 1974 perustettu perheyriyys. Suoritamme kaikenkokoisia asfalttitoita sekä maanrakennusta piha-alueilla ja kaduilla. Jos pihasi on vailla kunnostajaa, niin otathan yhteyttä.

Arto Hujanen 0400 857 974

Tomi Hujanen 040 532 4848

Paavo Mörk 040 668 1666

asfalttihuolto@kolumbus.fi

www.asfalttihuolto.fi





**Ukko Laurila**  
kiinteistöneuvos

Ukko Laurila oli Suomen Kiinteistöliiton toimitusjohtaja vuosina 1988–2005.

## Mukana isoissa käännteissä

*Kiinteistöalan merkitys Suomen kansantaloudessa korostui vuosituhanen vaihteessa, muistelee Suomen Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Ukko Laurila, joka johti liittoa vuodesta 1988 vuoteen 2005.*

**K**iinteistöalan merkitys korostui kriittisellä tavalla laman aikana 1990-luvun alussa. Tuolloin syntyi merkittäviä luottotappioita, joista 80 prosenttia koski kiinteistösektoria. Noina aikoina tehtiin kuitenkin monia sellaisia uudistuksia, joita kiinteistöala oli pitkään toivonut. Myös Kiinteistöliitto ja jäsenyhdistykset uudistuivat.

Tullessani Kiinteistöliiton toimitusjohtajaksi vuonna 1988, käynnissä oli jo sukupolvenvaihdos ja selvä pyrkimys järjestön uudistamiseen. Helsingin kiinteistöyhdistys oli muutoksen katalysaattori ja sen nuori toimitusjohtaja **Juhani Reen** oli keskeisessä roolissa.

Kiinteistöliitto-konsernissa saatiin tärkeisiin tehtäviin nuoria osaajia, ja asiantuntijatehtäviin alkoi tulla myös naisia. Kiinteistöala olikin ollut hyvin miesvaltainen. Kiinteistöliiton hallitus kokoontui 81 ensimmäistä vuotta ilman yhtään naisjäsentä. Ensimmäinen nainen valittiin hallitukseen 1988, ja sen jälkeen naisten asema on entisestään vahvistunut.

### Irti sääntelystä

Kiinteistöala oli vielä 1980-luvulla monen sääntelyn piirissä. Alan kannalta haitallisin oli pitkään jatkunut asuntojen vuokrien sääntely, joka johti yhä vähäisempään vuokra-asuntojen tarjontaan ja pahensi asuntopulaa.

Kiinteistöalan tärkeä voitto saatiin vuonna 1995, kun eduskunta päätti luopua kokonaan vuokrien sääntelystä. Tällä päätöksellä Suomeen luotiin Euroopan vapaimmat vuokramarkkinat. Vastoin ennakkopelkoja vuokrien nousu oli maltillista ja vuokra-asuntoja tuli kymmenessä vuodessa lähes 100 000 lisää.

Kiinteistöliitto neuvotteli omia hintasuosituksia, jotka 1990-luvulla tulkittiin kilpailun rajoitukseksi. Isännöitsijöiden palkkiosuositus oli laajassa käytössä, mutta sen uudistaminen ei ollut sallittua.

Suosituksen tärkeyttä kuvaa se, että useita vuosia sen lopettamisen jälkeen isännöitsijät yhä käyttivät entistä suositusta. Kiinteistöliitto neuvotteli myös liikehuoneistojen vuokrankorotussopimuksen, josta niin ikään jouduttiin luopumaan.

### Rakennuskulttuurista ylläpitokulttuuriin

Hometalot tulivat otsikoihin 1990-luvulla. Silloin myös todettiin, että kiinteistöjen korjausvelka oli varsin mittava. Koska elettiin syvän laman vuosia, uudisrakentaminen oli vähäistä ja rakennusalan työttömyys korkea. Kiinteistöalan aloitteesta ympäristöministeriö käynnisti laajan Remonttiohjelman, jonka sivutuotteena saatiin aikaiseksi valtion kymmenen prosentin korjausavustus.

Tämän uuden korjausavustuksen avulla saatiin erityisesti Helsingissä käynnistettyä runsaasti taloremontteja. Työvoimaa oli tarjolla ja hinnat oikealla tasolla. Vuonna 1996 korjausrakentamisen volyymi ylitti uudisrakentamisen määrän.

### Vaikuttaminen ja jäsenpalvelu

Ennen vuosituhanen vaihdetta Kiinteistöliitto neuvotteli jäsenekseen ainoan kilpailevan järjestön Suomen asuntokiinteistöliiton, jonka jäsenkunta oli pääosin aravayhtiöitä. Näin Kiinteistöliitosta tuli keskusjärjestö, johon koko ala kuului. Se antoi uutta puhtia myös edunvalvontatyöhön.

Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys, nykyinen Kiinteistöliitto Uusimaa, on ripeimmin kasvanut ja vahvin jäsenten puolustaja. Suurimpana jäsenjärjestönä sillä on vahva vaikutusvalta myös Kiinteistöliiton asioissa. Myös useimmat liiton puheenjohtajat on valittu tämän yhdistyksen piiristä. ♦



# KAIKKI KAIVO-, VIEMÄRI JA PUMPPAAMOPALVELUT SAMAN KATON ALTA

**SALAOJAT  
JA  
VIEMÄRIT**

**HUOLTO  
SANEERAUS  
24/7**

**MYÖS  
paikkasukitukset**

**24h**  
päivystys  
020 741 8970  
myös sulatukset

**KUVAUS**

**PUMPPAAMO**

**SUKITUS**

**IMUPAINEAUTO**

**TURHA  
KANTAA  
HUOLTA**  
ME HUOLLAMME



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

**Uusimaa**  
020 741 8970  
**Pohjois-Suomi**  
020 741 8976  
**Varsinais-Suomi**

Kerros-, liike- ja rivitalojen  
lämmitysjärjestelmien  
tasapainotuksella ja perussäädöllä  
energiansäästöä ja asumismukavuutta.

Verkostojen täyttö ja huuhtelu  
hapettomalla vedellä Airsepx®-  
tekniikkaa soveltaen  
puhdistaa ja poistaa ilmat  
verkostoista,  
korroosiota vähentäen.



 **Termotohtori.fi**

asiakaspalvelu@termotohtori.fi  
044 237 2979 tai 0400 292945  
Termotohtori Oy  
Kilonkallio 3 A, 02610 Espoo



[akha.fi](http://akha.fi)

**Opinto-ja messuristeily**

Lauantai 26.8.2023  
m/s Viking XPRS, Hki – Tallinna – Hki

**Tämä on tilaisuus  
taloyhtiöiden aktiivisille  
ja tiedonjanoisille  
hallituksen puheenjohtajille,  
jäsenille ja isännöitsijöille.**

Tapahtumassa pääset keskustelemaan  
asiantuntijoiden kanssa ja tapaat muita  
taloyhtiöiden edustajia sekä palveluntarjoajia.

Hinta taloyhtiöiden edustajille on 120 euroa.  
Hinta sisältää ohjelman ja laivamatkan lisäksi  
salaattilounaan, kahvit, sekä buffet-ruokailun.

**Ohjelma ja ilmoittautuminen**  
[www.kiinko.fi/3114028e](http://www.kiinko.fi/3114028e)

 **Kiinko**

Tapahtuma järjestetään AKHA:n ja Kiinkon yhteistöllä.  
Mukana myös Isännöinti- ja Kiinteistöliitto Uusimaa.

# Yhdistys tiedottaa

## Hyödynnä Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenpalveluita

**A**jankohtaisista asioista kertominen ja tiedottaminen on asiantuntijaorganisaation yksi tärkeimmistä tehtävistä. Jaamme tietoa monin eri tavoin.

Kiinteistölehti Uusimaa, jota juuri nyt luet, on yksi paikallisista jäsenpalveluistamme, kuten myös valtakunnallinen Suomen Kiinteistölehti.

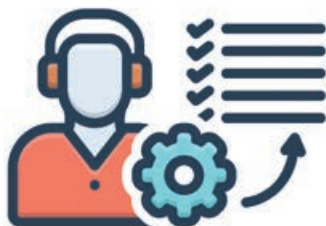
Lähetämme lehden pääsääntöisesti taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalle jäsenrekisterissämme olevan tiedon mukaisesti. Postiosoite on tärkeä pitää ajan tasalla, jotta lehti löytää perille. Toivomme myös, että puheenjohtaja kierrättää lehteä muille hallituksen jäsenille.



Jäsenten uutiskirjeessä kerromme ajankohtaisista asioista, tapahtumista ja koulutuksista. Lähetämme sen kaikille vastuuhenkilöille, joiden sähköpostiosoite on jäsenrekisterissämme. Sähköpostiosoite kannattaa pitää myös ajan tasalla, koska emme saa sitä mistään muualta kuin henkilöltä itseltään tai henkilöltä, joka tietoja päivittää, esimerkiksi isännöitsijätoimistolta. Tällä hetkellä noin 90 prosentilla vastuuhenkilöistä on sähköpostiosoite jäsenrekisterissä.

Sähköposti mahdollistaa myös jäsensivuille rekisteröitymisen. Se on kaikkien vastuuhenkilöiden käytössä 24/7. Jäsensivujen käyttäjänä elämäsi on helpompaa. Jäsensivuilta löydät muun muassa webinaaritallenteet, oppaita ja tutkimuksia. Siellä on myös tarjolla erilaisia maksuttomia verkkokursseja. Uusille hallituksen jäsenille kannattaa vinkata mm. Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen -nimisestä kurssista. Sen käytyä tietää, mitkä ovat hallituksen jäsenen tehtävät ja vastuut.

Puhelinneuvonnasta saat apua niin juridisiin kuin teknisiin kysymyksiin. Jo yksi neuvontapuhelu voi vastata arvoltaan koko vuoden jäsenmaksua. Puhelinneuvonnan numero ei ole maksullinen numero. Puhelun hinta määräytyy operaattorin kanssa tekemän sopimuksen mukaisesti. Mikäli asia ei selviä puhelinneuvonnassa, voi jäsentaloyhtiö tilata maksullisen toimeksiannon; esimerkiksi asiantuntija perehtyy dokumentteihin tai asiantuntija osallistuu kokoukseen.



Jäsenpalvelumme on tarkoitettu taloyhtiön vastuuhenkilöille eli hallituksen puheenjohtajalle, jäsenille, varajäsenille, toiminnantarkastajalle ja isännöitsijälle.

Vastuuhenkilöt voivat käyttää palveluitamme, kun heidän tietonsa ovat jäsenrekisterissämme: nimi ja sähköpostiosoite, puheenjohtajan osalta myös postiosoite.

### Jäsenyys kannattaa

1. Lisää osaamista: ajantasaista tietoa
2. Säästää aikaa: kaikki samasta paikasta
3. Helpottaa päätöksentekoa: oikeat faktat





ÄLYKOTI

ÄLYKAUPUNKI

ÄLYKKÄÄSTI TURVALLINEN TULEVAISUUS

# Tervetuloa kansainväliseen lukitus- ja turvatekniikan ELF 2023 -tapahtumaan Helsinkiin!

**8.–9.6.2023**

Tule tutustumaan mielenkiintoiseen messu- ja seminaaritapahtumaan Clarion Hotel Helsinkiin. Esillä on älykkäiden lukitus- ja turvajärjestelmien lisäksi laaja katsaus ajoneuvolukitukseen liittyviä tuotteita ja ratkaisuja.

YHTEISTYÖSSÄ



Rekisteröidy osoitteesta →

[ELF2023.COM](https://elf2023.com)

PÄÄYHTEISTYÖKUMPPANI

**ABLOY®**

PLATINUM SPONSOR

**iLOQ**

GOLD SPONSORS



**dormakaba**

**Vantaan Energian kaukolämpö  
on pääkaupunkiseudun edullisin,  
ilmastoystävällisin ja vakaahintaisin.**



Lue lisää osoitteessa  
[vantaanenergia.fi/faktat](http://vantaanenergia.fi/faktat)

