

Sähköautojen  
latauspisteistä  
on tulossa talo-  
yhtiöiden arkea ..... 6

Sään ääri-ilmiöt  
on hyvä  
ennakoida  
kiinteistönpidossa .... 10



Osaavissa käsissä

Isännöintitoimisto REIM Lohja toimii paikallisesti Lohjalla ja lähialueilla. Palvelemme sinua ammattimaisesti ja ystävällisesti. Olemme nykyaikainen isännöintiyritys joka tarjoaa sekä sähköistä että perinteistä palvelua. Kanssamme olette osaavissa käsissä.

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



REIM Lohja Oy  
Laurinkatu 48 B, 08100 Lohja  
019 3203 360  
[lohja@reim.fi](mailto:lohja@reim.fi)

Lue lisää



Rmappi-palvelu  
- enemmän kuin kotisivut

Rmappi on koko taloyhtiön työkalu mistä löytyy mm. taloyhtiön dokumentit, tiedotteita, talousasiat, huoltohistoria, asukasohjeet, piirustukset ja turvallisuus asioita. Lisäksi Rmappi:ssa voi tehdä ilmoitukset sähköisesti.





TEKNO-TEST

www.tekno-test.fi

GLORIA

### SKUMVÄTSKESLÄCKARE

En stor fördel är liten efterstädning. Även lämplig för elbränder. Som motsats till pulversläckare så uppstår det inte ett skadligt dammoln som irriterar andningsvägarna och försämrar sikten vid användning. Nuförtiden rekommenderas vätskesläckare till bl.a. hem och kontor. **Nu även fri från PFAS.**

### VAAHTONESTESAMMUTIN

Etuna pienet jälkisiivoukset. Soveltuu myös sähköpalojen sammuttamiseen. Tosin kuin jauhe se ei aiheuta hengitykselle ja näkökyvyllä haitallista pölypilvää. Nykyinen suositus esim. kotiin tai toimistolle. **Nyt myös PFAS vapaa.**



GLORIA SD6 P  
6lit.

**Fluorfrei** Vätskesläckare  
**Fluoriton** Nestesammutin  
(34A 144B)

### Vi erbjuder även:

- Brandsäkerhetsprodukter
- Brandsläckargranskning
- Linde flytgas och industrigas
- Flytgasinstallationer och granskningar
- Honda småmaskiner

### Meiltä myös:

- Paloturvallisuustuotteet
- Sammutintarkastukset
- Linde nestekaasut sekä teolliset kaasut
- Nestekaasuasennukset ja tarkastukset
- Honda pienkoneet



HONDA  
POWER EQUIPMENT



Butiken öppen må - fre 7:30 - 16:00 / Myymälä avoinna ma - pe 7:30 - 16:00

045 248 9609 | Industrigatan 3, 10600 Ekenäs | info@tekno-test.fi



KOTIMAISTA LAATUA  
JOUSTAVASTI PALVELLEN!

## OSAAVAA JA AMMATTITAITOISTA RAKENNUS- JA SANEERAUSTYÖTÄ UUDENMAAN ALUEELLA

- Talon rakentaminen
- Sisäremontit ja asunnon muutostyöt
- Julkisivremontit ja maalaukset
- Sähkötyöt, suunnittelu ja asennus
- Esteetön rakentaminen
- Vesivahinkokorjaukset



RAKENNUSLIIKE  
**SUNDHOLM OY**

Unelmiesi ammattitaitoinen rakentaja

**www.rklsundholm.fi**

Hannu Saarelma, 050 300 5356 | Tomi Saarelma, 050 386 1631



**Toimittaa rakennuksille  
kaikki tarvittavat kiviainekset.  
Suorittaa maansiirtotöitä.**

**Puh. 0400 301 311  
Kiviainestilaukset 0400 443 590**



**www.ablindberg.fi**



www.omakiinteisto.com







LÄNSI-UUSIMAA  
1/2025

#### Julkaisija / Kustantaja

Media Potentia Oy,  
Kuninkaankatu 24 A,  
33210 Tampere  
puh: 0400 772 229

#### Jakelulevikki

SUURJAKELU  
Hanko, Inkoo, Lohja,  
Raasepori, Siuntio ja Vihti  
Painosmäärä: 9 000 kpl  
Jakelu: SSM:n paikallinen jakeluyhtiö

#### Vastaava päätoimittaja

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

#### Toimitus

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

#### Ilmoitusmyynti

Media Potentian toimisto  
puh: 0400 772 229  
toimisto@mediapotentia.fi

#### Taitto ja

ilmoitusvalmistus  
Media Potentia Oy

#### Painopaikka

Sanoma Manu Oy

#### Kannen kuva

Freepik

Lehti noudattaa ilmoitusten julkaisusääntöjä.

Reklamaatit on tehtävä 7 vrk:n aikana ilmoituksen julkaisemisesta Media Potentia Oy:lle.

Suurin mahdollinen vastuu ilmoituksen

julkaisemisesta sattuneesta virheestä tai poisjäämisestä sekä sen aiheuttamista vahingoista on ilmoituksen hinta.

Mikäli ilmoitusmateriaali saapuu aineistopäivän jälkeen

Media Potentia Oy ei ole velvollinen korvaamaan painovirheitä. Ilmoituksesta lähetetään oikovedos

sopimuksen mukaan. Peruutukset viimeistään

aineistopäivänä. Jos ilmoitus on ehditty valmistaa ennen

peruutusta, veloitetaan siitä 50 % ilmoituksen hinnasta.



- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Sähköautojen latausasema
- 8 Jälkiasennushissin toteuttaminen
- 10 Sään ääri-ilmiöihin varautuminen
- 13 Lakipalsta
- 14 Linjasaneerauksen vaikutukset
- 16 Terveellisempää sisäilmaa
- 18 Kinteistön korjausvelka

## PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

*Petri Kaukonen*



## Energiatehokkuus- direktiivi tulee taloyhtiöiden arkeen

EU:n laatima rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) tuli virallisesti voimaan 29.5.2024. Kansallisella tasolla sen toimeenpanoon on aikaa kaksi vuotta. Muutoksia Suomen lainsäädäntöön on siis odotettavissa kesään 2026 mennessä.

Energiatehokkuusdirektiivin keskeinen tavoite on koko rakennuskannan päästöttömyys vuonna 2050. Kansallisella tasolla se määrittelee tiukat tavoitteet energiatehokkuuden parantamiselle.

Olemassa olevan asuinrakennuskannan energiankulutusta pitää vuoteen 2030 mennessä vähentää 16 % verrattuna vuoden 2020 tasoon. 55 % tästä parannuksesta tulee saavuttaa parantamalla heikoimmissa energialuokissa olevia rakennuksia.

Tähän pyritään muun muassa kannustamalla kiinteistönomistajia energiatehokkuuteen, aurinkosähköön, sähköautojen latauspaikkojen, pyörien säilytyspaikkojen ja automaation lisäämiseen.

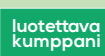
Mitä tämä sitten tarkoittaa taloyhtiöille? Ainakin sitä, että taloyhtiön on jatkossa kannattavaa panostaa päästöttömiin ja energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Olipa kyseessä sitten korjausrakentaminen, lämmitys tai mikä tahansa muu palvelu, sen yhteydessä onkin hyvä miettiä myös sitä, missä määrin hankinnat ovat linjassa energiatehokkuusdirektiivin vaatimusten kanssa.

## AITA-KOPPANEN OY

- Portit, aidat ja muut tarvitsemasi tuotteet
- Vanhojen aitojen purku
- Aitalinjan tasaukset
- Aitalinjan raivaustyöt (puusto, pensaat)
- Kallioon perustamiset
- Routaeristykset
- Leikkipaikkojen ja päiväkotien aitaukset

**WWW.AITA-KOPPANEN.FI**

Aita-asennuksia jo 40v kokemuksella!



Hongistontie 2, 03620 Karkkila  
p. 0400 312 277 / Petri  
p. 040 829 7961 / Joel  
email: aidat@aita-koppanen.fi

## KULJETUS HINDERSSON

### Luotettavat vaihtolavakuljetukset

0400 313 501 tai 0400 473 268

hans.hindersson@gmail.com • LOHJA





# AJANKOHTAISTA



## Yksi palovaroitin ei riitä 60 neliön alueelle

**Lain kirjaimen tulkinta on harhaanjohtavaa, jos sen mukaan päätellään yhden palovaroittimen riittävän 60 neliön alueelle. Kun palovaroitinhankintoja suunnitellaan, pitää Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön asiantuntijan mukaan neliöiden ohella tarkastella tilojen muotoa, kuten huonemääriä, sekä palovaaraa aiheuttavia asioita, kuten sähkölaitteita.**

Moni asukas ja taloyhtiöpäättäjäkin luulee tietävänsä, että yksi palovaroitin jokaista alkavaa 60 neliometriä kohden kussakin asuinkerroksessa olisi riittävä määrä.

– Yksi palovaroitin 60 neliötä kohden ei ole edes minimimäärä muualla kuin yksiössä, SPEKin vanhempi asiantuntija **Ilpo Leino** sanoo.

Käytännönläheinen lähtökohta on, että palovaroitinmäärän laskenta alkaa makuuhuoneiden määrästä. Miksi näin?

Ensinnäkin pelustuslaki edellyttää, että asunto varustetaan riittävällä määrällä palovaroittimia tai muita laitteita, jotka havaitsevat tulipalon mahdollisimman aikaisin ja varoittavat asunnossa olevia.

Lisäksi palovaroitinasetuksen mukaan pitää ottaa huomioon tilan muoto ja erityistä syttymisvaaraa aiheuttavat toiminnot.

– Tilan muoto tarkoittaa esimerkiksi

makuuhuoneita. Jotta palovaroittimet voivat havaita makuuhuoneessa yöllä alkavan palon mahdollisimman varhain ja varoittaa nukkuvia, tulee jokaisessa makuuhuoneessa olla palovaroitin, Leino kertoo.

– Esimerkiksi 45 neliön kaksiossa tarvitaan kaksi palovaroitinta; toinen makuuhuoneeseen ja toinen eteiseen. Tai 78 neliön kolmiossa tarvitaan kolme palovaroitinta; yksi kumpaankin makuuhuoneeseen ja yksi ulko-ovelle johtavalle reitille, Leino havainnollistaa.

Eteiseen palovaroitin tarvitaan, jotta se suojaa poistumisreittiä ja varoittaa ajoissa tulipalosta, joka uhkaa turvallista ulospääsyä.

Esimerkkejä erikokoisten asuntojen palovaroitinmääristä löytyy SPEKin sivuilta: <https://www.spek.fi/turvallisuus/paloturvallinen-taloyhtio/palovaroittimien-sijoittelu/>



Spek



## Lyhytaikainen vuokraus jakaa mielipiteitä – taloyhtiöillä ei keinoja puuttua häiriöihin

Lyhytaikainen vuokraus herättää voimakkaita mielipiteitä ja jakaa näkemyksiä niin Helsingissä kuin Rovaniemellä. Lausuntokierroksella oleva lakimuutosehdotus sallisi lyhytvuokruksen nykyistä laajemmin, mikä on herättänyt huolta mahdollisuuksista puuttua ilmiön aiheuttamiin mahdollisiin ongelmiin. Lakimuutos toteutuessaan voisi heikentää kuntien ja taloyhtiöiden keinoja rajoittaa jatkuvaa lyhytaikaista majoitustoimintaa asuinrakennuksissa.

Asia nousi otsikoihin, kun Rovaniemellä järjestettiin mielenilmaus maaliskuussa, ja alkuvuodesta Pohjois-Suomen hallinto-oikeus piti voimassa Oulun rakennusvalvonnan kiellon lyhytvuokruksesta – asettaen taloyhtiöille jopa 30 000 euron uhkasakon.

Lyhytaikainen vuokraus on jälleen noussut keskusteluun tuoreen lakimuutosehdotuksen tultua lausunnoille. Luonnoksessa vuokruksen yläraja olisi 90 päivää vuodessa, ellei kunta päättä nostaa rajaa 180 päivään. Uusi lainsäädäntö tulisi voimaan viimeistään vuoden 2026 kesällä.

– Päiväraja on selkeä rajausta siihen, missä laajuudessa majoitustoimintaa saa harjoittaa asunnoissa. Se on parannus nykytilanteeseen, joka on ollut laajuuden osalta epäselvä. Päivärajan valvominen puolestaan vaatii keinoja reaaliaikaiseen seurantaan, mihin ehdotuksessa ei ole otettu kantaa, toteaa Isännöintiliiton lakiasiantuntija **Sara Rintamo**.

– Taloyhtiöillä tai isännöinnillä ei ole mahdollisuutta valvoa päivärajojen toteutumista ja omistajan omien kirjausten varassa oleminen ei ole uskottavaa valvontaa. Seurantaan tarvitaan rekisteröinnin kaltainen yksilöivä tunnus, kuten nykyisellään jo verotusta varten on oltava, jatkaa Rintamo.



Freepik

### Tarve pelisäännöille – taloyhtiöillä usein luu kädessä

Nykytilanne vaatii selkeitä pelisääntöjä ja mahdollisuuksia taloyhtiölle ja viranomaisille puhalttaa peli poikki, jos sääntöjä ei noudateta. Lyhytvuokruksen kärsijöiksi joutuvat muut asukkaat, ellei taloyhtiölle ja viranomaisille lainsäädännöllä anneta keinoja puuttua tilanteeseen oikea-aikaisesti. Nämä keinot tulee kirjata lainsäädäntöön, jotta säännöt ovat samat ja selvillä kaikille osapuolille.

Suomalaisissa kaupungeissa ei olla lyhytaikaisen vuokruksen aiheuttamien haasteiden kanssa yksin. Maailmalla monessa kaupungissa on edellytetty majoituskohteiden rekisteröintiä ja vastaavanlaisia rajoituksia majoitukseen. Sen reaaliaikainen valvominen on kuitenkin osoittautunut haastavaksi. Rekisteröimisvaatimuksella voidaan kuitenkin taata vähintäänkin jälkikäteinen valvonta, jos lainsäädäntö mahdollistaa jälkikäteisen puuttumisen.

– Taloyhtiöillä jää nykytilanteessa usein luu käteen, kun viranomainen asettaa yhtiölle sakonuhkaisen velvoitteen lopettaa majoitustoiminta, mutta taloyhtiöillä ei ole yksiselitteistä juridista selkänöjää ottaa huoneistoja hallintaan, kertoo Rintamo.

– Lainsäädäntöön tarvitaan kiireellisesti muutokset, joilla taloyhtiölle on annettava selkeät työkalut puuttua lyhytaikaiseen vuokrukseen, mikäli siitä aiheutuu haittaa muille asukkaille tai sitä harjoitetaan lainvastaisesti. Nykytilanne jättää taloyhtiöt mahdollittamaan tilanteeseen, jossa niiltä odotetaan toimenpiteitä, mutta juridinen pohja niille puuttuu, kiteyttää Rintamo.



## Uutta tekniikkaa ja haastavia sääolosuhteita – kiinteistöhuollossa on paljon paineita päivittää osaamista

Kehittyvä talotekniikka on luonut kiinteistöhuollon ammattilaisille uusia osaamistarpeita, mutta myös säiden ääri-ilmiöiden yleistyminen on johtanut siihen, että alalla joudutaan päivittämään osaamista ja varautumaan uudenlaisiin haasteisiin.

Viime vuonna esimerkiksi hellepäivien määrässä tehtiin uusi ennätys: jopa syyskuussa hellettä oli kaikkiaan kahdeksana päivänä. Tämä voi olla jo liikaa joidenkin taloyhtiöiden jäähdyttilaitteille, mikäli ne on alun perin mitoitettu aivan toisenlaisiin hellemääriin.

Suomen Kiinteistötyöntekijät ry:n koulutuspoliittinen asiantuntija **Kim Stenberg** on ammatiltaan kiinteistönhoitaja ja toimii taloyhtiönsä hallituksen puheenjohtajana. Hän kertoo joutuneensa itsekin keksimään omatekoisia ratkaisuja, kun vanhat laitteet eivät ole kestäneet kuuman sään pitkittyessä. Eräässäkin taloyhtiössä hän veti aikoinaan isännöitsijän pyynnöstä yöksi kylmävesiletkun jäähdyttämään kovalle käytölle joutunutta jäähdyttilaitetta.

Kiinteistöhuollolta edellytetäänkin usein myös käytännön ongelmaratkaisukykyä – ja maalaisjärkeä. Stenberg korostaa esimerkiksi hiekanpoiston merkitystä alkukeväästä, varsinkin jos taloyhtiössä on asfalttipiha. Sitä tehdessä tietyt alueet on hänen mukaansa syystä pestä vedellä.

– Siitä tulee muuten melkoinen pölypilvi ja astmaatikot saavat oireita.

Lisäksi vaikka tekniikka kehittyi, sitä on myös osattava käyttää, jotta taloyhtiö saa siitä haluamansa hyödyn.

– Myös aurinkopaneeleja pitää huoltaa, se on tulevaisuuden juttu. Tuleeko meille kiinteistönhoitajille sekä koulutus? Stenberg pohtii.

### Kartoitus tarvituista palveluista – ja kattava ohjeistus

Taloyhtiöiden kiinteistöhuoltoa tehdään nykyisin myös kasvavien kustannusten puristuksessa. Stenberg huomauttaa, että taloustilanteen kiristyessä osa taloyhtiöistä voi joutua synnyttämään tarkemmin, mitä niiden kiinteistöhuoltopalvelut pitävät sisällään ja mitä ne maksavat.

– Ei turhaan pyydetä sellaisia palveluita, mille ei ole tarvetta, vaan räätälöidään tarpeen mukaan.

Tarpeelliset palvelut olisikin Stenbergin mukaan hyvä käydä läpi ajatuksen kanssa ja kirjata ne paperille. Hän



Freepik

kertoo esimerkiksi oman taloyhtiönsä koostuvan kolmesta rakennuksesta, joista kussakin on kaksi porraskäytävää. Jo niidenkin huolto- ja siivoustarpeet vaihtelevat keskenään paljonkin asukaskunnasta riippuen.

Mikäli taloyhtiö päättyy esimerkiksi säästösyistä kilpailuttamaan kiinteistöhuoltonsa ja vaihtamaan huoltoyhtiön uuteen, ei kannata suinkaan olettaa, että kaikki lähtisi sujumaan hyvin itsestään.

Stenberg korostaa, ettei pelkkä sähköposti riitä uuden huoltoyhtiön ohjeistamiseen. Hän vinkkaa tekemään aluekartan, josta palveluntuottaja näkee, mitkä alueet heidän tulee tarkalleen hoitaa. Lisäksi ennen kuin uusi kiinteistönhoitaja aloittaa työssään, tämän olisi hyvä käydä paikan päällä taloyhtiössä ja käydä läpi esimerkiksi arat kohdat, kuten istutukset tai aidat, jotka saattaisivat kärsiä auruksessa.

### Tieto taloyhtiön käytännöistä sujuvoittaa arkea

Kiinteistöhuollon sujuvoittamiseksi ja tyytyväisyyden ylläpitämiseksi taloyhtiön asukkaille voidaan järjestää kyselyitä siitä, millaisena he ovat kokeneet kiinteistöhuollon toiminnan. Stenberg toteaa asukkaiden kuitenkin antavan palautetta yleensä hyvin oma-aloitteisesti niin hallituksen puheenjohtajalle kuin isännöitsijälle.

– Siivouksesta tulee palautetta, mikäli on jotain jäänyt siivoamatta. Tai jos on luminen päivä, ja on vielä jäänyt joku alue auraamatta ja pitääkin nyt kiertää pitkä matka.

Taloyhtiön olisikin hyvä teroittaa, missä tilanteissa kehenkin puoleen tulisi kääntyä, jotta havaittuihin ongelmiin voidaan puuttua mahdollisimman tehokkaasti. Tietämättömyys taloyhtiön käytännöistä voi paitsi lisätä asukkaiden tyytymättömyyttä kiinteistöhuollon toimintaan, myös aiheuttaa itsessään ongelmia taloyhtiölle. Esimerkiksi pelastustielle pitkäksi aikaa pysäköity auto vaikeuttaa pelastustoimintaa, mikä pitäisi tehdä selväksi myös asukkaille.

Stenberg huomauttaa osakkaiden saavan hyvin tietoa taloyhtiön asioista esimerkiksi yhtiökokouksessa, mutta toisin on vuokra-asukkaiden laita.

– Meillä on yleensä kaksi kertaa vuodessa talkoot, siellä tieto leviää, hän lisää. Koska monet asukkaista eivät kuitenkaan talkoihin osallistu, tietoa on jaettava myös muilla keinoin.

Varsinkin uusia asukkaita on siis hyvä ohjeistaa taloyhtiön järjestyssääntöjen lisäksi yleisistä toimintatavoista ja missä sijaitsevat muun muassa jätepisteet, pesutupa ja kuivaushuone.

Stenberg muistuttaa huomioimaan tiedottamisessa myös mahdollisen kielimuurin. Pelkästään suomenkieliset ohjeet asumisen käytännöistä eivät siis aina riitä.

## Vuokralaisillakin voi olla oikeus osallistua yhtiökokoukseen

**Taloyhtiöiden yhtiökokouksissa käsitellään usein asioita, joilla on merkitystä myös talossa asuville vuokralaisille. Lakiin on kirjattu, millaisten asioiden käsittely yhtiökokouksissa tuo osallistumisoikeuden osakkaiden lisäksi asukkaille.**

Kiinteistöliitto muistutti maaliskuisessa tiedotteessaan taloyhtiöitä yhtiökokousten osallistumiskäytännöistä. Jos taloyhtiössä on vähintään viisi huoneistoa, joilla on eri omistajat, on asukkaillakin oikeus osallistua yhtiökokoukseen tietyissä tilanteissa. Asukkailla tarkoitetaan osakkaiden ja taloyhtiön vuokralaisia, mutta myös alivuokralaisia.

– Asukkailla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen esimerkiksi silloin, kun kokouksessa käsitellään yhtiön järjestyssääntöjä, eli kun järjestyssäännöt vahvistetaan tai niitä muutetaan. Samoin asukkailla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen silloin, kun kokouksessa käsitellään yhtiön yhteisten tilojen, kuten saunan tai pesutuvan käyttöä, kertoo Kiinteistöliiton juristi **Katja Lauronen**.

Asukkaalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen myös silloin, kun kokouksessa käsitellään kunnossapitoa tai uudistusta, joka vaikuttaa olennaisesti vuokralaisen tai muun asukkaan huoneiston tai yhteisten tilojen käyttämiseen. Tällaista kunnossapitoa ovat esimerkiksi suuret korjaushankkeet, jotka vaikuttavat huoneiston tai yhtiön yhteisten tilojen käyttämiseen.

### Asukkaalla on puhevalta ilman äänioikeutta

Edellä mainituissa tapauksissa asukkailla on oikeus käyttää yhtiökokouksessa puhevaltaa, eli vuokralaiset ja alivuokralaiset saavat käyttää kokouksessa puheenvuoroja.

– Lain mukaan asukkailla ei kuitenkaan ole oikeutta äänestää, eli heidän vaikuttamismahdollisuutensa rajoittuvat puheenvuorojen pitämiseen, Katja Lauronen sanoo.

Jos huoneistossa asuu useita asukkaita, he saavat osallistua yhtiökokoukseen yhden valitsemansa henkilön edustamina. Asukas tai asukkaan valtuuttama henkilö voi käyttää kokouksessa avustajaa.

Asukkaille on ilmoitettava yhtiökokouksesta viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta joko asettamalla kokouskutsu yhtiössä yleisesti käytössä oleville ilmoitustauluille tai toimittamalla kutsu kokouksesta jokaiseen huoneistoon, jossa asuu vuokralaisia tai alivuokralaisia. Yhtiö voi varmuuden vuoksi käyttää kumpaakin ilmoitus-

tapaa.

– On taloyhtiönkin edun mukaista osallistaa asukkaita keskusteluun tärkeistä asioista. Näin kaikenlaisten asujien tarpeet ja mielipiteet tulevat huomioituiksi, Lauronen sanoo.



Freepik





Pixabay

Sähköauton latauspisteet ovat parhaillaan valtaamassa taloyhtiöiden parkki- ja autotallipaikat. Asunto-osakkeen arvonnousun vuoksi kannattaa harkita sellaiseen sijoittamista, vaikka ei itse sitä tarvitsisi.

... Teksti: Ulla Sirén

# Autopaikasta latauspisteeksi

**Sähkö- ja hybridiautojen nopea yleistyminen on aiheuttanut taloyhtiöille tarpeen asennuttaa latauspisteitä vanhoille autopaikoille. Uudistuksen käytännön toteutukseen on monta tapaa, ja tehtävän laajuuteen vaikuttaa ratkaisevasti se, mitä valmiuksia kiinteistössä on jo olemassa. Latauspisteiden asentamista ei kannata viivyttää turhaan, vaikka se tuntuisi kalliilta ja työläältä hankkeelta, sillä se on sijoitus tulevaisuuteen.**

Taloyhtiössä latauspisteiden hankkiminen kannattaa ottaa puheeksi etuajassa, ennen kuin niiden tarve ehtii kasvaa pakottavaksi. Silloin on aikaa pohtia ja etsiä juuri omalle taloyhtiölle mielekkäin vaihtoehto. Latauspisteet ovatkin huomisen arkipäivää, johon jokainen törmää aikanaan jotakin kautta. Vähintään asunnon arvoon latauspiste tai sen puuttuminen tulee vaikuttamaan kiistatta.

Latauspiste lisää nykyaikana asunnon arvoa ja houkuttelevuutta. Asunnon arvonnousu peittää helposti parin tuhannen euron kustannukset. Vaikka pisteelle ei

juuri sillä hetkellä olisi itselle käyttöä, sillä todennäköisesti on käyttöä jollekulle tulevaisuudessa. Osallistuminen yhtiön hankkeeseen tulee halvemmaksi, kuin asennuttaa latauspiste erikseen yksityisesti.

Keskustelu sähköautojen lataamisen säännöistä taloyhtiössä on tarpeen myös siksi, että kaikille selviää, millainen toiminta on luvallista. Omavaltaisesta lataamisesta, jossa käytetään luvatta taloyhtiön sähköverkkoa, aiheutuu jatkuvasti riitoja ja mahdollisia vaaratilanteita. Kiinteistöliitto suosittelee asian perusteellista käsittelemistä yhtiökokouksessa ja linjausten te-

kemistä pohtien asiaa pitkälle tulevaisuuteen.

**Laki asettaa raamit**

Nykyinen taloyhtiölaki ei velvoita yhtiötä rakennuttamaan latauspisteitä autopaikoilleen. Sen sijaan laki vaatii, että sellaisten taloyhtiöiden, jolla on vähintään viisi pysäköintipaikkaa, on asennettava latauspistevalmius viimeistään seuraavan rakennuslupaa edellyttävän, autopaikkoja tai niiden sähköjärjestelmää koskevan laajemman korjaushankkeen yhteydessä,

jonka rakennuslupa on laitettu vireille 11.3.2021 tai sen jälkeen. Sama vaatimus koskee uudisrakennuksia.

Muutostöistä on säädetty erikseen taloyhtiölaissa. Latauspistevalmiudella tarkoitetaan pysäköintipaikan putkitusta tai kaapelointia siten, että siihen voi myöhemmin asentaa latauspisteen. Valmiuden toteuttamisen kustannukset vaihtelevat suuresti sen mukaan, mitä taloyhtiössä on ennestään valmiina.

Jos joudutaan esimerkiksi kaivamaan kaapelireittejä tai uusimaan sähköpääkeskus tai sähköliittymä, hankkeen hinta voi



nousta pariinkymmeneen tuhanteen euroon. Mikäli muutos- ja uudistustöitä ei tarvita paljon, latausvalmius maksaa vähimmillään noin tuhannesta muuttamaan tuhanteen euroon paikkaa kohti. Mikäli pisteet tehdään käyttövalmiiksi, latauslaitteen hinta nostaa paikkakoh- taista kustannusta.

Asunto-osakeyhtiölaki edellyttää yhti- öltä kuitenkin kohtuullisuutta kaikkien rakennus- ja korjaushankkeiden toteut- tamisessa. Hankkeen tulee olla ”tavan- omainen”, kuten esimerkiksi putkire- montti, jonka kalliisiinkin kustannuk- siin osallistuminen on osakkeenomista- jan velvollisuus, kun kustannukset kat- sotaan tarpeeseen nähden kohtuullisiksi.

Myös latausasemien asennuksessa on noudatettava kohtuullisuusvaatimusta, mikä käytännössä tarkoittaa, että kal- leimmat ja tehokkaimmat eivät tule ky- symykseen. Lain mukaan tavallista 11– 22 kw:n latausasemaa voi pitää kohtuul- lisuusvaatimuksen täyttävänä, mutta esimerkiksi 50 kw:n pikalatauspistettä ei.

Laillisten toimien tielle

Latausinfran hankkiminen taloyhtiöön tuntuu aluksi vaivalloiselta prosessilta, joka vaatii perehtymistä sekä lain että tekniikan aloihin. Se on kuitenkin teh- tävä sekä laillisuuden että turvallisuuden takaamiseksi.

Ikävä kyllä autoja ladataan edelleen käyttämällä laittomia oikoteitä, jotka ai- heuttavat onnettomuusriskejä. Esimer- kiksi jatkojohtoja tai muuhun käyttöön tarkoitettuja pistorasioita ei pidä käyttää sähkökulkuneuvon lataamiseen. Mitään omia asennuksia ei saa yrittää tehdä. Sähköasennuksia saa tehdä vain sellai- nen henkilö tai yritys, jolla on siihen Suomessa myönnetty pätevyys. Nyky- ään monet firmat tarjoavat latauslaittei- den asennuspaketteja, joten tekijöiden kilpailuttaminen onnistuu suhteellisen helposti.

Latausinfranhankkeen voi toteuttaa ta- loyhtiössä neljällä eri tavalla, ja laki sallii vapaan valinnan sen mukaan, mikä mis- säkin on sopivin vaihtoehto. Sen sijaan asunto-osakeyhtiölakiin perustuvaa osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun pe- riaatetta pitää aina noudattaa. Se tar- koittaa, että yhtiön tulee kohdella sa- massa asemassa olevia osakkaitaan sa- malla tavalla.

Esimerkiksi, kun yhtiössä on sähkö- liittymä ja sillä kokonaiskapasiteetti, yh- delle asukkaalle ei voi antaa muita suu- rempaa osaa siitä. Toiseksi kaikkien pi- tää voida hyödyntää latauskapasiteettia, myös siinä tapauksessa, että latauspisteet on hankittu osakasvähemmistöhankeena. Niitä, joilla on autotallipaikat osak- kaina, on kohdeltava keskenään saman- arvoisesti, ja niitä joilla on taloyhtiön pihaparkkipaikat, taas keskenään sa- manarvoisesti.

Toteuttamisen neljä mallia

Latauspisteet voi ensinnäkin asennuttaa taloyhtiön paikoille koko yhtiön yhtei- senä hankkeena, jolloin kaikki maksavat osansa kustannuksista riippumatta siitä, onko heillä autoa tai autopaikkaa. Täl- löin kaikilla osakkailla on lähtökohtai- sesti yhdenvertainen mahdollisuus saada

autopaikka käyttöönsä. Toiseksi, jos autopaikat ovat osakas- hallinnassa, voidaan hanke toteuttaa niin, että sen kustannukset kohdentuvat hankkeesta hyötyville autopaikkaosak- kaille. Tämä edellyttää yhtiökokoukses- sa edustettuina olevien osakkeiden ja siellä edustettujen autopaikkaosakkei- den äänen enemmistön tukea.

Kolmanneksi hankkeen voi toteuttaa osakasvähemmistön hankkeena. Siinä tapauksessa vain ne osakkaat maksavat, joille latauspiste tehdään, riippumatta siitä, ovatko autopaikat yhtiön vai osak- kaan hallinnassa. Silloin ratkaisun on kuitenkin oltava sellainen, että muiden on mahdollista liittyä siihen myöhem- min.

Tähän asti asia kuulostaa selvältä, mutta kulujen jako myöhemmässä vai- heessa voi johtaa sekavaan tilanteeseen. Kumpikaan osapuoli ei nimittäin saa joutua maksamaan toisen kuluja: en- simmäisten latauspaikan laittajien ei kuulu kustantaa etuja myöhemmin liit- tyneille, mutta heidän ei myöskään kuulu saada ilmaista etua myöhemmistä muutostöistä.

Juuri nämä tilanteet on hyvä ennakoia tekemällä linjaus yhtiökokouksessa, vaikka asia ei juuri sillä hetkellä olisi ajankohtainen.

Neljänneksi latauspaikan voi asennut- ta yksittäisen osakkaan muutostyönä, jolloin osakas maksaa luonnollisesti työn itse. Luvan siihen voi myöntää ta- loyhtiön hallitus, mutta Kiinteistöliitto suosittelee, että periaatteellisista linjauk- sista ja toimintatavoista päätettäisiin en- nen kuin ensimmäinen osakas haluaa autopaikalleen latauspisteen. Yhdessä sovittu linja selkiyttää päätöksentekoa esimerkiksi siinä tapauksessa, että yksi- tyisiä latauspaikan laittajia ilmoitautuu ajan mittaan useita, niin että yhtiön säh- kökapasiteettia täytyy kasvattaa tai teh- dä muita koko yhtiötä koskevia muu- tostöitä.

Kaikissa tapauksissa yhdenvertaisuus- periaate edellyttää, että jokainen käyttä- jä maksaa itse lataamansa sähkön mita- tun kulutuksen mukaan.

Kehitys vie kohti täyssähköä

Perimmillään latauspisteiden toteutta- minen on investointi tulevaisuuteen. Varsinkin kasvukeskuksissa ja niiden lie- peillä kysyntä on jo nyt varsin suurta, ja se kasvaa ja laajenee kaiken aikaa, kun sähkö- ja hybridautojen yleistyvät.

Muun muassa Pirkanmaalla vuonna 2024 ensirekisteröidyistä henkilöautoi- ta noin puolet oli sähköautoja. Edellise- nä vuonna niitä rekisteröitiin jo selvästi polttomoottoriautoja enemmän, mutta silloin ostajilla oli käytettävissään täys- sähköisten henkilöautojen hankintatu- ki, jota ei enää makseta.

Taloyhtiöiden tyytyväisyydestä ei ole tutkittua tietoa, mutta yleinen käsitys esimerkiksi Kiinteistöliitossa on, että useimmat ovat pitäneet latauspaikkojen asennusta hyvänä ratkaisuna. Niiden tärkeys on siis ymmärretty.

Sähköinfran osalta investointi on li- säksi varsin pitkäikäinen. Itse latauslaite vanhenee sitä selvästi nopeammin, mut- ta niilläkin on pitkä käyttöikä, joten kerran tehdystä työstä on hyötyä pitkäk- si aikaa.

Vuokrakoneita kodin ja pihan rakentamiseen

Älä maksa ylihintaa, rakenna järkevästi



**www.vuokraava.fi**

KIRKKONUMMI  
Munkinmäentie 13  
02400 Kirkkonummi  
Puh. 09-849 3340

LOHJA  
Seisaketie 3  
08680 Lohja  
Puh. 019-322 393

Toimipisteet avoinna:  
ma-pe 7.30 – 16.30

**Vuokraava Oy**

# HANGON AUTOHUOLTO



**NAPAKKAA PALVELUA LÄHELLÄSI!**





**Hango Autohuolto**

Hemming Elfvingin tie 6,  
10960 Hanko Pohjoinen  
puh. 045-7876 4391  
myynti@hangonautohuolto.fi  
www.hangonautohuolto.fi  
Avoinna klo 9.00 - 17.00

## Kun taloyhtiöön hankitaan latausinfra, on viisasta että...

- Yhtiökokous päättää linjaukset, vaikka hallituksen toimivalta riittäisi.
- Tarkistetaan aluksi yhtiön sähköverkon kunto ja kapasiteetti.
- Päätetään yhdessä, millainen hanke toteutetaan: koko yhtiön yhteinen, asukasvähemmistön hanke vai yksittäisten osakkaiden muutostyö.
- Edellisestä riippumatta päätetään yhdessä, montako latauspistettä halutaan ja mikä tekninen ratkaisu on sopivin.
- Perustetaan kaikki päätökset alusta asti lakiin.
- Jos on ongelmia, turvaudutaan laintulkinnassa asiantuntijaan.
- Tehdään kaikille selväksi vastuut, kuten kustannusten jako, tai kuka huolehtii latauslaitteen ja kuka sähkömittarin kunnosta. ●

Lisätietoa: Ohje sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi. Julkaisija Kiinteistöliitto. <https://www.kiinteistoliitto.fi>

Asiantuntijana artikkelissa toimi vanhempi lakiasiantuntija Tapio Haltia Kiinteistöliitosta.



... Teksti: Elina Salmi

# Hissitalossa on turvallista asua

**Suomessa on vielä paljon kerrostaloja, joista puuttuu hissi. Sen rakentaminen jälkikäteen on kuitenkin suhteellisen helppoa ja parantaa talon käytettävyyttä. Yksi merkittävä syy on myös turvallisuus, sillä tilastojen mukaan yksi yleisimmistä tapaturman syistä on portaissa kaatuminen tai putoaminen.**

– Hissin saa mahtumaan lähes jokaiseen hissittömään taloon, ja se on helpommin toteutettavissa kuin ihmiset yleensä kuvittelevat, vakuuttaa Suomen Hissiyhdistys ry:n puheenjohtaja **Juha Kiviranta**.

– Projektista vähintään puolet – ehkä jopa enemmänkin – on perinteistä rakennustyötä, kun hissille tehdään tila esimerkiksi porrashuoneeseen. Rakennuslalla on nyt melko hiljaista, joten kapasiteettia on vapaana ja rakentajilla juuri nyt aikaa ja kiinnostusta ottaa tehdäkseen hissiprojektin rakennustyöt. Lisäksi valtio ja osa

kunnista antaa ainakin toistaiseksi avustusta hissien hankintaan jälkiasennuksena.

## Talon käytettävyys paranee

Hissi parantaa asumisen laatua ja asumismukavuutta monella tapaa. Niin seniorien kuin lapsiperheidenkin liikkuminen helpottuu. Lastenvaunut ja painavat kauppakassit saa kätevästi kotiovelle. Lapsille hissi on muutenkin portaita turvallisempi vaihtoehto. Myös ikäihmiset pystyvät asumaan kotonaan vuosikausia pi-

dempään kuin hissittömässä talossa ja hyvä niin, sillä eihän kenenkään pitäisi joutua muuttamaan kotoaan hissittömyyden takia.

Toisinaan muuten terve aikuinen saattaa kolhia itseään ja päätyä vaikkapa kyyräsauvojen käyttäjäksi joksikin aikaa. Silloin hissi on todella mukava keksintö. Hissin avulla myös liikunta- ja toimintateinen läheinen tai ystävä pääsee kerrostaloasuntoon, johon hän ei muuten pääsisi.

Turvallisuutta ei voi koskaan korostaa

liikaa. Portaissa kaatuminen tai putoaminen on kolmanneksi yleisin tapaturman aiheuttaja ja johtaa toisinaan jopa kuolemaan. Hissionnettomuudet sen sijaan ovat Suomessa äärimmäisen harvinaisia.

Lisäksi hissi nostaa asunnon arvoa sekä myytävyyttä tai vuokrattavuutta riippumatta siitä, missä kerroksessa asunto on.

## Valtio ja kunnat avustavat hissien hankintaa

Hissin jälkiasennuksen kustannuksiin voi



myös saada avustusta. Asumisen ja rakentamisen kehittämiskeskus ARA lakkautettiin helmikuun lopussa ja sen tehtävät otti ympäristöministeriön alainen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus. Hissiaavustus säilyi siirrossa ennallaan ja on suuruudeltaan 35 prosenttia. Sitä voi hakea hissin rakentamiseen kerros- tai luhtitaloon, jossa on vähintään kolme asuntoa ja vähintään kaksi kerrosta päällekkäin.

Lisäksi jotkut kunnat myöntävät hissiavustusta, jos hakija on saanut valtiolta myönteisen avustuspäätöksen. Esimerkiksi Vaasa avustaa kymmenellä prosentilla, Tampere viidellätoista ja Oulu peräti kahdellakymmenellä prosentilla. Parhaassa tapauksessa taloyhtiön maksettavaksi jää siis ainoastaan 45 prosenttia kuluista. Kannattaakin tarkistaa omasta kunnasta, onko alueellanne mahdollista saada pieni lisä valtionavustuksen päälle.

Avustusta ei luonnollisestikaan myönnetä olemassa olevan hissin uusimiseen.

– Sanoisin, että juuri nyt on otollinen hetki hankkia hissi hissittömään taloon. Avustukseen varattua rahaa on taas tänä vuonna vähemmän kuin viime vuonna eikä näytä siltä, että suunta olisi muuttumassa. Avustushaku suljetaan, kun vuosittainen määräraha loppuu. On olemassa selvä vaara, että avustusprosenttikin laskee tulevaisuudessa, toteaa Kiviranta.

Hissihankinnan kustannukset jyvitetään asuin-kerroksen mukaan

Asunto-osakeyhtiössä pääsääntö on se, että kulut jaetaan tasan osakkaiden kesken, mutta tämä sääntö ei päde hissin hankinnassa hissittömään taloon. Asiaa on pidetty niin tärkeänä, että lainlaati on tehnyt asunto-osakeyhtiölakiin tätä koskevan poikkeuksen.

Hissin jälkiasennuksen aiheuttamat kustannukset jyvitetään asuin-kerroksen mukaan siten, että yhtiövästikeperuste kerrotaan huoneiston kerroksella. Näin siis alemmat kerrokset maksavat hissistä vähemmän kuin ylemmät. Jos hissi asennetaan vain osaan porrashuoneista, lankeavat kulut maksettaviksi vain niissä olevien huoneistojen omistajille.

Yhtiökokous päättää asiasta ja yksinkertainen enemmistö riittää. Jos hissi rakennetaan vain osaan porrashuoneista, vaaditaan lisäksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy, koska asennuksen kulutkin lankeavat vain heidän maksettavikseen.

Koska hissi nostaa asuntojen arvoa, on tilanne usein se, että alemmissa kerroksissa asuvat hyötyvät uudistuksesta eniten. He kun maksavat siitä vähemmän, mutta asunnon arvo ja myytävyyys tai vuokrattavuus nousee jokseenkin yhtä paljon kuin ylempienkin kerrosten asunnoissa.

Hissin saa rakennettua jokseenkin jokaiseen taloon

Hissin rakentaminen jälkikäteen saattaa olla yllättävänkin nopea toimenpide ja haittaa asumista melko vähän. Aloitteen hissin hankkimiseksi voi tehdä taloyhtiön osakkaista kuka tahansa, mutta joka

tapauksessa asiasta päätetään yhtiökokouksessa. Jos hallitus haluaa valmistella asian huolellisesti, se pyytää isännöitsijää hankkimaan valmiiksi tarjouksen ja alustavan suunnitelman joltakin tai joiltakin hissejä asentavista yhtiöistä.

Samalla selviää, minkäkokoinen hissi on mahdollista asentaa käytettävissä tai raivattavissa olevaan tilaan. Kustannukset riippuvat paljon yksityiskohdista: paljonko porrashuoneita ja kerroksia, tarvitaanko kaksiovinen hissi, kuinka paljon tarvitaan rakennustöitä. Usein rakennustöiden tekeminen ja niiden kustannukset ovat suuremmat kuin itse hissi.

– Kun hissi mahdutetaan porraskäytävään, niin niissä hydraulihissi on aika yleinen ratkaisu, koska koneisto voidaan viedä maksimissaan kymmenen metrin päähän hissistä. Silloin koneisto ei vie tilaa porrashuoneesta ja sen aiheuttama äänikin saadaan muualle. Nykyaikaiset hissit ovat muutenkin aika hiljaisia, tietää Kiviranta.

Hissin hankintaa suunniteltaessa on suositeltavaa selvittää myös sisäänkäynnin esteettömyys. Sen voi tehdä itsearviointina tai teettämällä esteettömyyskartoituksen. Kaikissa taloissa ei hissinkään avulla päästä täyteen esteettömyyteen, mutta se voidaan silti rakentaa ja siihen saa avustuksen.

Hissin rakentaminen vaatii tietysti myös rakennusluvan.

Rakennuksen sisälle vai ulkopuolelle?

Kerrostalon porrashuone määrittää pitkälti sen, millainen hissiratkaisu on mahdollista rakentaa. Rakennuksen ikä ja tyyli vaikuttavat hissin valintaan, ja arvotolassa on selvitettävä ajoissa etukäteen rakennussuojelun vaatimukset. Hissien suunnittelu vanhaan taloon vaatii kokenutta suunnittelijaa, joka osaa kartoittaa eri vaihtoehdot ja valita niistä taloyhtiölle ja sen osakkaille parhaimman ratkaisun.

Iso osa hissittömistä taloista on 70-luvulla rakennettuja kolmikerroksisia taloja. Niissä on tyypillisesti suora, kaksivartinen porras, jossa on välitasanteet ja leveyttä noin 2,5 metriä.

– Siihenkin kyllä mahtuu hissi, sillä kapeimmillaan tilaa tarvitaan alle metri. Määräyksissä on annettu jälkiasennushissiiä varten mahdollisuus poiketa portaan leveydestä ja siksi sallitaan pienempi porraskäytävä kuin mitä muuten edellytettäisiin, sanoo Kiviranta.

Portaita saa siis hissiiä asennettaessa kaventaa, muuttaa tai uusia kokonaan. Esimerkiksi kierreportaat voi muuttaa kiertämään tiukemmin kuin vanhat ja siten tehdä tilaa hissille. Sen voi myös porrashuoneen sijaan rakentaa vaikka rakennuksen ulkopuolelle tai nipistää vähän tilaa huoneistoista.

Kun hissi on lopulta valmis, kannattaa asentavan yhtiön kanssa solmia huoltosopimus, jotta hankinta pysyy hyvässä kunnossa mahdollisimman pitkään. Se voi vaikuttaa myös takuuajoihin.

Haastateltava Juha Kiviranta on hissialan ammattilainen ja toimitusjohtaja Cibes Amslift Oy:ssä. Hän on lisäksi Suomen Hissiyhdistyksen puheenjohtaja.

Builderit

Saneeraus- ja rakennuspalvelut 20 vuoden kokemuksella

044 596 0240 | pasi@builderit.fi | www.builderit.fi

Ronny's Bygg

Tel. 040 558 2990, ronny.gronlund@pp.inet.fi

Nybyggen - Uudisrakentaminen  
Sanering - Saneeraus  
Takarbeten - Kattotyöt  
Kakelarbeten - Kaakelityöt

MESVAC

HORMANN

Garagedörr försäljning o montering  
Autotallien nosto-oven myynti ja asennus

Allt inom takbranschen  
Monipuolisesti kaikki kattotyöt

Lokalt företag  
Paikallinen yritys

MT-Nuohous  
MARTVE oy  
since 1999

VALTION  
KATTAUS  
OSASTO

ERIKOISHAMMASTEKNIKKO

Reija Linnavuori

Vihdinkatu 2, 08100 LOHJA  
Matinraitti 14, 02230 ESPOO

019 321 747

www.hammaslaboratoriolohja.fi

Hammaslaboratorio  
LOHJAN HELMI OY

Esimerkki kustannuksista

Hissin jälkiasennuksen hintalappu vaihtelee tietysti paljon kohteesta riippuen, mutta Juha Kiviranta antaa pyydettäessä yhden esimerkin kustannuksista. Kohde on todellinen, ei vain juttua varten laskettu.

Esimerkkikohde on kolmikerroksinen, neljän porraskäytävän talo. Yhtiö toteutti projektin avaimet käteen -periaatteella. Hintaan sisältyi kaikki tarpeellinen: arkkitehtisuunnittelu, rakennusluvan hakeminen, tarvittavat rakennustyöt, hissit lasikuiluineen, takuu ja takuuajan huollot.

Kokonaishinnaksi arvonlisäveroineen tuli noin 600 000 euroa, eli 150 000 euroa/ porraskäytävä. Valtion 35 prosentin avustuksen jälkeen maksettavaa jäi siis noin 100 000 euroa/ porraskäytävä.

Työ tilattiin yhtiöltä huhtikuussa 2024, työt kohteessa käynnistettiin lokakuussa ja jouluna kaikki hissit olivat jo käytössä. ●





... Teksti: Mari Pihlajaniemi

# Vaikeutuvat sääolosuhteet tuntuvat myös taloyhtiöissä

**Ilmastonmuutos ja sen myötä yleistyvät säiden ääri-ilmiöt koettelevat rakennuksia. Myös taloyhtiöiden on syytä pysähtyä pohtimaan, millaisia riskejä muuttuvat sääolosuhteet voivat aiheuttaa ja miten niihin voitaisiin vastata jo ennakolta.**

Alkuvuodesta Yle uutisoi Keski-Suomessa, Jyväskylän Säynätsalossa sijaitsevan taloyhtiön ahdingosta.

Kesällä 2023 ennätykselliset sateet ja Päijänteen selältä puhaltaneet rajut tuulet olivat riepottelleet rannan tuntumassa sijaitsevaa, 12 asunnon kerrostaloa. Tuulen puskema viistosade imeytyi kolmikerroksisen talon seinärakenteisiin, jotka piti

uusia kokonaan.

Mittavan remontin ainoa vaihtoehto olisi ollut koko rakennuksen purkaminen. Vakuutusyhtiö ei kuitenkaan suostunut korvaamaan valtavaa vahinkoa, sillä sen arvion mukaan sademäärä ei ollut riittävän harvinainen.

Tapaus oli valitettava, eikä todennäköisesti jää viimeiseksi. Erilaiset säiden ääri-

ilmiöt ovat viime vuosina yleistyneet. Kiinteistöliiton yhteiskuntasuhdepäällikkö **Janne Salakka** huomauttaa, että rakennusten omistajien tuleekin tuntea, millaiset riskit omaan kiinteistöön kohdistuvat.

Tätä silmällä pitäen Kiinteistöliitto julkaisi syksyllä 2024 oppaan *Vaikeutuvien sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin va-*

*rautuminen taloyhtiössä.* Yhdessä Suomen ympäristökeskuksen ja vakuutusmeklariyhtiö Howden Finlandin kanssa laadittu opas ohjeistaa taloyhtiöiden hallituksia ja isännöitsijöitä varautumaan muuttuviin sääolosuhteisiin. Sisältö esittelee muun muassa ilmastonmuutoksen vaikutuksia rakennuskantaan ja esittää niihin ratkaisuehdotuksia.



## 99 Kesäaikainen kuumuus ja pitkän hellejaksot aiheuttavat jo nyt haasteita ja monien huoneistojen ylikuumentuminen on ongelma.

– Oppaalla haluamme lisätä tietoisuutta ja helpottaa taloyhtiöiden ja muiden kiinteistönomistajien varautumista muuttuvaan ilmastoon, kuvailee Salakka.

### Säiden ääri-ilmiöt riski terveydelle ja rakenteille

Ajatus oppaan laatimisesta ei tullut aivan tyhjältä. Salakka toteaa ilmaston muuttuvan nyt Suomessa ennennäkemättömällä vauhdilla.

– Kymmenen mittaus historian lämpimintä vuotta ovat kymmenen viimeisintä vuotta.

Helteiden lisäksi yleistyvät kuitenkin myös muut sään ääri-ilmiöt, ja sääolosuhteet ylipäättään vaikeutuvat. Esimerkiksi rankkasateet ja niistä johtuvat huivesi- tai vesistötulvat ovat Salakan mukaan yksi konkreettinen huolenaihe.

– Kosteus voi aiheuttaa muutakin haittoja, jos esimerkiksi vesi pääsee viistosateiden myötä imeytymään seinärakenteisiin. Meillä on jo nyt liikaa sisäilmaongelmia Suomessa, eikä tilanne tule valitettavasti helpottamaan.

Salakka toteaa olevan kuitenkin päivänselvää, että kuumuuden ja kosteuden aiheuttamat haitat lisääntyvät. Suomessa on hänen mukaansa jo nyt merkittävä määrä kosteudesta johtuvia sisäilmaongelmia, eivätkä ne valitettavasti tule vähenemään tulevaisuudessa.

– Samoin kesäaikainen kuumuus ja pitkän hellejaksot aiheuttavat jo nyt haasteita ja monien huoneistojen ylikuumentuminen on ongelma. Pahimmillaan kuumuus on vaaraksi hengelle ja terveydelle, erityisesti ikäihmisille ja sairaille, mutta myös lapsille ja lemmikeille.

### Sääolosuhteiden vaikutuksiin herätään vähitellen

Kiinteistöliiton tarjoamaan korjaus- ja tekniseen neuvontaan tulee vuosittain runsaasti kyselyjä eri aiheista. Salakan käsityksen mukaan luonnonilmiöihin liittyvät kyselyt ovat kuitenkin vielä tois-taiseksi olleet verrattain harvinaisia.

– Toisaalta monet muutokset ovat hiljaa hiipiviä, eikä niitä välttämättä ensi alkuun oivalla muuttuneista sääolosuhteista johtuviksi, hän aprikoi.

– Esimerkiksi eräessä puhelussa pohdittiin, miksi parketti paukkuu liitoksistaan. Kävi ilmi, että huoneen ilmakehän kosteus oli niin korkea, että se aiheutti parkettilankkujen turpoamisen ja paukah-tamisen liitoksistaan.

Kiinteistöliiton laatima opas sisältää tarkastuslistan, jonka avulla taloyhtiön johto voi arvioida sitä, kuinka hyvin yh-

tiössä on varauduttu erilaisiin ilmiöihin. Salakka kuitenkin muistuttaa, että jo maantieteestä ja rakennuksen sijainnista johtuen kaikki riskit eivät kohdistu yhtä todennäköisesti kaikkiin kiinteistöihin.

– Eivätkä kaikki kiinteistöt ole yhtä haavoittuvia kaikille riskeille, hän täsmentää. Omalla toiminnallaan kiinteistönomistaja voi kuitenkin vaikuttaa siihen, kuinka haavoittuva rakennus on erilaisten riskien toteutuessa.

### Sijainti ja rakennus- tekniset ratkaisut altistavat vaurioille

Kukin kiinteistö on yksilöllinen, puhumattakaan sen käyttäjästä, painottaa Salakka. Ei voida siis sanoa, mikä vaikeutuvien sääolosuhteiden aiheuttama riski olisi rakennuksille kaikkein vakavin ja todennäköisin, vaan se riippuu monesta tekijästä.

– Ilmastoriskit eroavat vaikkapa ran-nikolla ja sisämaassa, minkä lisäksi hy-vinkin paikallisesti voi ilmetä isoja eroja. Toisin sanoen siitä, mitä naapuri tekee, ei voi suoraan johtaa sitä, mitä itse pitäisi tehdä.

Hän mainitsee myös esimerkiksi tiettyjen rakennus- ja taloteknisten ratkai-sujen olevan tunnetusti alttiimpia vaurioille.

– Esimerkiksi eristerappaus ja tiiliverhoilu voivat lisätä kosteusvaurioiden riskiä, mikäli sadevedet viistosateiden seuruksena pääsevät imeytymään rakenteisiin eikä rakennetta ole suunniteltu siten, että se myös kuivuu.

Ei kuitenkaan voida sanoa, että jokin tietty talotyyppi olisi tuhoon tuomittu, Salakka lohduttaa. Kokonaisuuteen vaikuttaa moni muukin asia, kuten rakennuksen sijainti ja julkisivun suunta.

– Kunkin kiinteistönomistajan onkin syytä kartoittaa, mitkä riskit kohdistuvat juuri siihen omaan kiinteistöön ja toisaalta sen käyttäjiin.

### Ilmastomuutos ja sen vaikutukset ovat tunnustettu riski

Salakka kiittelee *Vaikeutuviin sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautumisen taloyhtiössä* -oppaan laatimiseen osallistuneen Suomen ympäristökeskuk-sen tietoa, osaamista ja tutkimusta aiheesta.

– Saimme heiltä erittäin asiantuntevan panoksen yhtäältä ilmastomuutoksen vaikutuksiin ja toisaalta sopeutumiseen liittyen, mistä olemme hyvin kiitolisia.

Hän toteaa, että harvaa asiaa on tutkittu yhtä paljon kuin ilmastomuutosta, ja että harvasta asiasta on yhtä >>



## Kosteutta rakenteissa?

Tarjoamme kokonaisvaltaista palvelua, tarvitsitpa sitten rakenteellisten kosteusvaurioiden selvittelyä tai erilaisten vahinkojen korjaamista alkukartoituksesta kuivaukseen ja jälleenrakennukseen. Olemme auktorisoitu urakoitsija (AVU).

- Kosteuskartoitus • Homesaneeraus
- Kuivaus • Lämpökuvaus • Desinfiointi
- Purku- ja rakennustyöt

### Päivystys 24h

Helsinki: 0400 585 066 [posti@lpvahinkosaneeraus.fi](mailto:posti@lpvahinkosaneeraus.fi)

Hämeenlinna: 0500 759 460 [hameenlinna@lpvahinkosaneeraus.fi](mailto:hameenlinna@lpvahinkosaneeraus.fi)

Lohja: 050 340 9662 [lohja@lpvahinkosaneeraus.fi](mailto:lohja@lpvahinkosaneeraus.fi)

**LP-VAHINKOSANEERAUS**

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



**OMAKIINTEISTÖ**

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



# Vaikeutuvat sääolosuhteet huolettavat myös vakuutusalaa

*Vaikeutuvien sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen taloyhtiössä* -oppaaseen hankittiin myös vakuutusalan näkemyksiä. Janne Salakka toteaa vakuutusyhtiöiden näkevän hyvin konkreettisesti työssään sen, miten sään ääri-ilmiöistä ja vaikeutuneista sääolosuhteista johtuvat vahingot ovat lisääntyneet.

– Finanssiala ry on jopa varoittanut, että mikäli ilmastonmuutos jatkuu hillitsemättömänä, vakuuttamisesta tulee hyvin vaikeaa, ellei mahdotonta.

Salakka huomauttaa vakuutusten ehtojen määrittelevän seikkaperäisesti, millaisia vahinkoja ne aidosti korvaavat. Luonnonilmiöistä puhuttaessa onkin hänen mukaansa huomioitava, että korvattavuuden raja on nostettu varsin korkealle.

– On ihan tyyppistä, että vakuutuksessa ei korvata vahinkoa, ellei luonnonilmiö ole niin harvinainen, että sellaisen arvioidaan ilmentyvän siinä voimakkuudessa enintään kerran 50 vuodessa.

Kiinteistönomistajan tulisikin siis tietää, mitä vakuutusehdoissa aidosti sanotaan ja mitä vakuutus korvaa. Salakka muistuttaa, että toisaalta voi myös syntyä tilanteita, joissa vahinko korvataan vain osittain, mikäli katsotaan, että taloyhtiön olisi pitänyt osata varautua vahinkoon ennalta, koska sen ilmentyminen on ollut sen verran todennäköistä.

– Varautumista ei siis missään nimessä kannata jättää tekemättä sen takia, että vakuutus on olemassa.



## Ratkaisuja myrskyvahinkojen torjuntaan

Myrskyt, myrskypuuskat ja kovat tuulet voivat aiheuttaa kattojen ja muiden rakennuksien osien rakenteisiin vaurioita, joiden korjauskustannukset voivat nousta korkeiksi. Ratkaisuksi tähän Kiinteistöliiton oppaassa suositellaan muun muassa:

- Rakennuksen ja etenkin kattorakenteiden kunnon säännöllinen tarkastaminen
- Irtaimiston siirtäminen pihalta ja parvekkeelta sisätiloihin kovan tuulen ja myrskyjen aikaan
- Kattoluukkujen ja muiden mahdollisesti irtoavien osien asianmukainen kiinnittäminen
- Huonokuntoisten puiden karsiminen ja tarvittaessa kaataminen
- Kiinteistön ja sen irtaimiston vakuuttaminen myrskyvahinkojen varalle
- Vastuuvakuutuksen hankkiminen toisille aiheutuneiden vahinkojen varalle

*Lähde: Vaikeutuvien sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen taloyhtiössä -opas*



Freepik

” Kiinteistöliiton laatima opas sisältää tarkastuslistan, jonka avulla taloyhtiön johto voi arvioida sitä, kuinka hyvin yhtiössä on varauduttu erilaisiin ilmiöihin.

vahvaa tieteellistä yksimielisyyttä: ilmastonmuutos on käynnissä ja se johtuu ihmisen toimista.

– En enää juurikaan törmää siihen, että ilmastonmuutosta tai sen vaikutuksia ei tunnustettaisi.

Ilmastodenialismin ruotimiseen ei hänen mielestään kannata muutenkaan käyttää liikaa aikaa. Se vie vain huomiota olennaisemmilta asioilta.

– Tärkeämpää on kartoittaa lähtötilanne eli millaiset riskit kiinteistöön ja sen käyttöihin kohdistuu, mitä varautumista on jo tehty, miten riskejä voidaan jatkossa lieventää ja miten ilmastonmuutosta voidaan torjua.

### Korjausten on vastattava myös tuleviin haasteisiin

*Vaikeutuvien sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen taloyhtiössä* julkaistiin viime lokakuussa. Salakka kertoo Kiinteistöliiton saaneen siitä yksinomaan positiivista palautetta.

– Opasta on pidetty helppolukuisena ja konkreettisena, mikä on ollut ilo kuulla. Toivomme totta kai, että mahdollisimman moni hallituksen jäsen, isännöitsijä, osakas ja asukas tutustuu oppaaseen ja vie siinä esitettyjä toimenpiteitä eteenpäin.

Hän muistuttaa rakennusten elinkaarten olevan pitkiä. Tänä korjatun julkisivun pitää selvitä myös 2050-luvun ilmastolosuhteissa. Kun varautuminen suunnitellaan hyvin ja ajoissa, toimenpiteet voidaan ottaa osaksi rakennuksen elinkaaren normaalia korjauskiertoa. Silloin myös kustannukset madaltuvat.

– Huomionarvoista on, että varautumattomuus vasta kalliiksi tuleekin, jos huono tuuri käy. •



**Minna Ravi**

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



## Autopaikkojen jako asunto-osakeyhtiössä

Autopaikkojen jakamisesta voi syntyä helposti erimielisyyksiä erityisesti silloin, kun paikkoja ei riitä kaikille. Myös paikkojen jakojärjestyksestä voi syntyä riitaisuuksia, mikäli säännöt siihen eivät ole selkeitä tai puuttuvat kokonaan.

Mikäli yhtiöjärjestyksestä ei muuta ilmene, autopaikat ovat yhtiön hallinnassa, jolloin yhtiön hallitus päättää paikan luovuttamisesta. Tällöin autopaikkoja jaettaessa lähtökohtana on osakaiden yhdenvertaisuusperiaate. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin erikseen määrätä, että autopaikka on sidottuna tietyn huoneiston hallintaan tai vaihtoehtoisesti osakkaan hallinnassa erillisinä autopaikkaosakkeina, jolloin osakkeenomistaja saa päättää paikan käytöstä ja vuokraamisesta.

Yhdenvertaisuusperiaate tarkoittaa, että kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, eikä yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä saa tehdä päätöstä tai toimia siten, että osakkaalle syntyy epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkaan kustannuksella. Niinpä esimerkiksi sijoittajaosakkaan on voitava luovuttaa vuokralaiselleen lähtökohtaisesti samanlainen oikeus yhtiön autopaikkoihin kuin talossa asuvilla osakkeenomistajilla on. Toki osakkeenomistaja voi halutessaan antaa suostumuksen yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiseen päätökseen, vaikka päätös loukkaakin hänen oikeuksiaan osakkeenomistajana.

Autopaikat tulisi jakaa siten, että paikat jaetaan ensin taloyhtiössä asuville osakkaille sekä osakkaiden mahdollisille vuokralaisille. Jos paikkoja jää yli, ne voidaan jakaa seuraavaksi taloyhtiön omille vuokralaisille ja vasta tämän jälkeen paikkoja voidaan tarjota ulkopuolisille henkilöille. Hyväksi todettuja tapoja jakaa autopaikkoja ovat esimerkiksi arpominen sekä erilaiset jonotusjärjestelyt, joissa osakkeenomistajat ovat samanlaisessa asemassa riippumatta siitä, asuvatko he itse osakehuoneistossa tai onko huoneistossa vuokralainen. Yhtiössä on myös mahdollista muodostaa erilaisia jonoja erilaisille autopaikkatyypeille, jolloin voidaan huomioida esimerkiksi tarve sähköauton latausmahdol-

lisuudelle.

Jos sijoittajaosakkaan vuokralainen vaihtuu, voidaan pohtia, täytyykö uuden vuokralaisen jonottaa paikkaa vai voiko osakas jonottaa hänen puolestaan. Vastauksesta on olemassa erilaisia tulkintoja, mutta esimerkiksi Kiinteistöliiton kannan mukaan osakkaan tai vuokralaisen vaihtuessa asukkaan on aina itse jonotettava paikkaansa, jolloin autopaikkoja ei voi varata.

Erimielisyyksiä voi aiheutua helposti niin kutsutuissa kakkosasunutilanteissa. Oikeuskäytännön mukaan autopaikkojen jakaminen pelkästään niille osakkaille, jotka käyttävät osakehuoneistoaan vakituisena asuntona, rikkoo yhdenvertaisuusperiaatetta. Tällöin ne osakkeenomistajat, jotka käyttäisivät osakehuoneistoaan kakkosasuntona, eivät voisi saada lainkaan autopaikkaa, jolloin osakkeenomistajat on laitettu perusteettomasti toisistaan poikkeavaan asemaan (ISHO 30.12.2014; S14/113/20). Toisaalta asiasta on esitetty oikeuskirjallisuudessa toisinaan kantoja, joissa autopaikkojen jaossa voitaisiin ottaa huomioon vakituiset asukkaat ja niukkuuden vallitessa laittaa heidät etusijalle. Tuomioistuin ei edellä mainitussa tapauksessakaan suoraan tuominnut mahdollisuutta asettaa kakkosasunnon omistajaa huonompaan asemaan autopaikkojen jaossa, jos autopaikoista on niukkuutta. Tällaista tulkintaa on kuitenkin kritisoitu oikeuskirjallisuudessa asunto-osakeyhtiölain sanamuodon vastaisena ja todettu, että osakkaiden oikeuksien ja velvollisuuksien määrittäminen jonkinlaisen tarpeellisuusharkintaan liittyvän kriteerin perusteella on ajatuksena yhtiöoikeudellisesti vieras.

Mikäli autopaikkoja on niukasti eikä niiden käyttämisestä tai jakamisesta ole määrätty asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä, yhtiössä voidaan laatia erilaisia sääntöjä, joilla autopaikkoja jaetaan. Sääntöjen laatiminen on suositeltavaa, mutta täytyy muistaa, että niiden tulee kuitenkin olla aina sopusoinnussa yhdenvertaisuusperiaatteen kanssa. Myös yhtiön hallinnassa olevien autopaikkojen hinnoittelulla voidaan vaikuttaa siihen, että autopaikat jaetaan niille, jotka paikkoja todella tarvitsevat.





Uutuuttaan hoitava kylpyhuone on paras kiitos remonttiajan vaivoista.

••• Teksti: Ulla Sirén

# Putkiremontti? Tieto kääntää pelot voitoksi

**Linjasaneerauksesta koituu asukkaille ongelmia usein silloin, kun siitä viestiminen on ollut jollain tavoin puutteellista. Vaikka kyseessä on mittava hanke, aktiivinen tiedottaminen tekee putkiremontista asukkaille huomattavasti siedettävämmän kokemuksen.**

Putkiremontti on usein taloyhtiön osakkeenomistajille ja asukkaille pelottava sana. Ei auta, vaikka sille on olemassa hienompi nimi linjasaneeraus. Käytetään kumpaa termiä tahansa, asukkaille se tietää rahanmenoa, meluhaittoja, pölyä ja likaa, kalusteiden ja pintojen uusimista ja lähes aina muuttamista joksikin aikaa väliaikaiseen asuntoon.

Toiselta puolen linjasaneeraus on välttämätön toteuttaa, ja sen lopputuloksena seuraa suuri helpotus. Tiedetään, että talon putkistot ovat kunnossa, ja vaativan remontin tarve on niiden osalta vältetty vuosikymmeniksi. Asumismukavuus on kohentunut, asunnon arvo on noussut ja sen mahdollinen myynti yksinkertaistunut, kun putkiremonttiasiaa ei tarvitse ottaa edes keskusteluun ostajahdokkaiden kanssa.

**Aktiivinen asukas tietää**

Putkiremontti voi tarkoittaa erilaisia asioita; se voi olla pelkästään viemärien sukitus, tai se voi tarkoittaa kaikkien putkien vaihtoa, sähkö- sekä lämmön talteenottojärjestelmän uusimista ja kalusteiden vaihtoa. Laajin remontti maksaa eniten, mutta pitkällä aikavälillä tarkasteltuna se on usein kannattavin, koska korjausten yhdistäminen vähentää lopulta kokonais-kustannuksia.

Kattava linjasaneeraus tulee tehtäväksi taloyhtiöissä 30–50 vuoden välein. Sitä ei siis tarvitse kokea usein, ellei satu muuttamaan elämänsä aikana useita kertoja taloon, jossa putkien uusiminen on ajankohtaista. Varmaa on ainakin, että missään taloyhtiössä ei aloiteta remonttia yhtäkkiä, vaan suunnittelu- ja valmisteluvaihe voi kestää jopa muutamia vuosia.

Itse remontin tavallisin kesto on 4–8 viikkoa, ellei mitään täysin odottamatonta tule vastaan.

Toimitusjohtaja **Marina Salenius** kehottaa asukkaita seuraamaan tiedotusta huolellisesti.

– Kun yhtiökokouskutsussa on maininta putkiremontista, niin kannattaa ehdottomasti mennä kaikkiin niihin kokouksiin, joissa asiaa käsitellään – useimmitenhan remontti etenee vaiheittain varsinkin isossa taloyhtiössä. Tällöin asukas pysyy paremmin perillä kokonaisuudesta, hän sanoo.

Ajankohtaisten asioiden lisäksi on hyvä selvittää itselleen, mitä pitkäaikaisia vaikutuksia putkiremontilla tai sen tekemättä jättämisellä voi olla.

Yksikönpäällikkö **Kai Majaniemi** toteaa, että yleisesti kiinteistöjä pitäisi korjata selvästi enemmän, kuin nykyään tehdään. Kasvavalla remonttivelalla on vaikutuk-

sia, joita omistajat eivät aina huomaa ajatella. Esimerkiksi kiinteistön vakuutusarvo muuttuu, kun vakuutusyhtiöt alkavat tehdä ikäpoistoja. Myös pankit tarkastelevat kiinteistön remonttistoriaa myöntäessään lainaa. Jos kiinteistön välttämättömät saneeraukset jätetään tekemättä liian pitkäksi aikaa, on olemassa vaara, että osakkeen arvo laskee liikaa. Mikäli taloyhtiölle ei myönnetä laiminlyöntien vuoksi lainaa, osake ei enää välttämättä kelpaa omistajalle omaksi vakuudeksi-kaan, saati että sen saisi kannattavasti myytyä.

**Huolellinen tiedotus kannattaa**

Marina Saleniuksen mukaan putkiremontista aiheutuu asukkaille eniten ylimääräisiä ongelmia silloin, kun remontista tulleita viestejä ei ole luettu, tai viestin-



tä on ollut puutteellista. Monet hankaluuudet olisivat ratkaistavissa etukäteen, jos asioista tiedettäisiin ajoissa. Putkiremontin kulusta tiedottavat sekä taloyhtiö, isännöitsijä että urakoitsija.

– Kaikilla näillä olisi tärkeää olla mahdollisimman tiheää viestintää, jotta asukkailla ei ole epäselvyyttä remontin aikatauluista ja etenemisestä jokaisen asunnon osalta, Salenius sanoo.

**Yksikönpäällikkö** Kai Majaniemi muistuttaa, että yhtiön hallituksella on oikeus käyttää asiantuntijaa, joka ottaa päävastuun tiedotuksesta. Usein tiedotusvastuu siirretään isännöitsijältä urakoitsijalle, joka tietää nopeimmin ja täsmällisimmin, miten työ missäkin vaiheessa etenee.

– Esimerkiksi kesällä urakka voi pitkittyä yksinkertaisesti siksi, että silloin pesuhuoneiden kuivumisaika on pitempi kuin talvella. Tällaiset yksityiskohdat ovat parhaiten tiedossa tekijällä itsellään, Majaniemi selittää.

Urakoitsijan tiedotusvastuu ei poista isännöitsijän ja urakkaa valvovan tahon velvollisuutta tiedottaa osakkaille ja asukkaille.

– Taloyhtiön pitää aina osaltaan huolehtia tiedotuksesta. Hankesuunnitteluvaiheessa isännöitsijän pitää tuoda esiin se, mitä kannattaa tehdä; mikä olisi hankkeen laajuus ja mitkä sen vaikutukset. Yhtiökokous päättää lopulta kaiken, mitä tehdään, joten parhaiten kokonaisuuden tuntee se, joka osallistuu aktiivisesti, Majaniemi sanoo ja lisää:

– Asukkaille sanoisin, että olkaa alusta asti mukana ja reagoikaa siihen mitä tiedotetaan! On se sitten sähköistä tiedotamista tai lappu rappukäytävässä, kaikki tieto on tarpeen.

**Muutanko vai sinnittelen?**

Taloyhtiö ei ole velvollinen järjestämään asukkaille väistöasuntoja remonttien ajaksi, mutta sen on tarjottava esimerkiksi korvaava wc-tila ja suihku.

– Asia pitää hoitaa vaikka hankkimalla kontti pihaan, jos taloyhtiöstä ei löydy omia sopivia tiloja, Kai Majaniemi sanoo.

Omassa kodissa asuminen voi käydä sietämättömäksi paitsi puuttuvien märkätilojen myös pölyn ja melun vuoksi. Urakoitsija on velvollinen suojaamaan työmaan teltalla, mutta pölyämistä ei voi silti kokonaan estää. Tässäkin asiassa ennakotieto on tärkeää.

Tilapäinen asumisjärjestely riippuu asumistarpeen kestosta ja siitä, mitä kukin on halukas tai pystyvä maksamaan. Jos omistaa vapaa-ajan asunnon tai asuntoauton tai pääsee helposti sukulaisten tai ystävien turviin, kysymys voi ratketa nopeasti. Muina vaihtoehtoina toimivat hotellit, hostellit, vuokramökki, majoituspalvelut tai lyhytaikaiset vuokra-asunnot, jollaisia voivat olla esimerkiksi hetkellisesti vapaat opiskelija- tai senioriasunnot tai kaupunkien vuokra-asunnot. Väistöasunto voi joskus löytyä omasta taloyhtiöstäkin, sillä jos asuntoja on tyhjillään, niitä voi mahdollisesti ottaa käyttöön taloyhtiön päätöksellä.

Yhtiövastikkeesta ei saa alennusta, vaikka asunnossa ei asuta ja asumiskuluja kertyy samanaikaisesti muualta. Korkeintaan vesimaksujen hyvitystä voidaan joskus myöntää. Taloyhtiön juoksevat

kulut kertyvät myös remontin aikana, ja ne on aina maksettava.

**Vastuut ja oikeudet selviksi**

Ennen putkiremontin alkua kannattaa tehdä kaikille osapuolille selväksi, kuka on vastuussa mistäkin asiasta. Epäselvyyksien välttämiseksi urakoitsijan pitää aina tarkistaa paikkojen kunto ja dokumentoida se myös valokuvin siltä varalta, että remontissa kolhiintuu tai rikkoutuu jotain ylimääristä.

Kattavan remontin yhteydessä märkätilojen pinnat ja kalusteet yleensä uusitaan. Kai Majaniemi painottaa, että hankesuunnitteluvaiheessa on tärkeää miettiä, mitä kaikkea urakkaan sisällytetään. Taloyhtiön vastuulla ovat aina vedeneristykset, hanat ja wc-istuimet, mikä tarkoittaa sitä, että ne sisältyvät urakan hintaan. Muut osat osakkeen omistaja maksaa itse, mutta ne voi siitä huolimatta sisällyttää yhteiseen remontiin. Esimerkiksi lattian pintamateriaali ja valaisimet on tietenkin asennettava rakennusvaiheessa, ja on järkevintä, että urakoitsija hoitaa ne.

– Muussa tapauksessa osakkeen omistajan pitää ottaa oma urakoitsija tekemään työ ja alistaa tämä toinen pääurakoitsijan alaiseksi, mikä on aika monimutkaista, Majaniemi huomauttaa.

Koska kustannusten on oltava kohtuullisiksi katsottavat ja kaikille osakkaille samat, taloyhtiö tarjoaa tietyn hintaisen vaihtoehdon esimerkiksi valaisimista. Jos joku haluaa asennuttaa toisenlaiset, hän maksaa lisää. Jos taas joku ei halua uusia esimerkiksi allaskaappia, hänen ei ole pakko tehdä sitä. Myöhempi uusiminen edellyttää kuitenkin taas uusia putkitöitä, jotka on maksettava suoraan itse, joten kokonaisuus tulee selvästi kalliimmaksi, kuin taloyhtiön remontin yhteydessä.

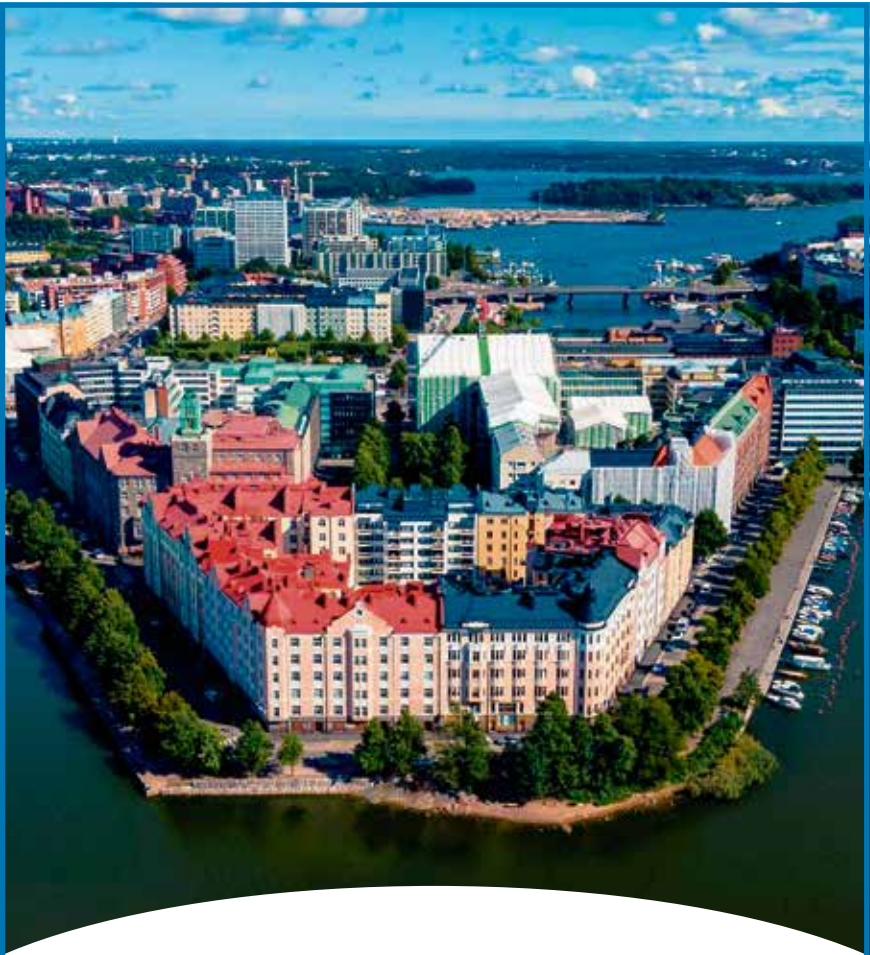
**Paniikkiin ei ole syytä**

Ennalta laajaksi ja kalliiksi tiedetty putkiremontti voi säikäyttää osakkeen omistajan miettimään jopa asunnon myyntiä. Marina Salenius kehottaa siinä tilanteessa malttiin. Hän muistuttaa, että jokaisen tulee pohtia aina asumistaan ja asumistarpeitaan pitkällä aikajänteellä. Remontti kestää kuitenkin vain tietyn ajan.

– Jos myynti on ajankohtainen jossain vaiheessa, on tämä hetki oiva sen asian liikkeelle laittamiseen. Ammattitaitoisen välittäjän kanssa kannattaa käyttää hetki ja katsoa asuntomarkkinatilannetta juuri oman asunnon sekä asuinalueen kannalta, jolloin saa käsityksen hintatasosta sekä remontin vaikutuksesta, hän neuvoo.

Panikointi putkiremontin vuoksi osoittautuu monesti jälkeenpäin liioitelluksi ongelmien paisutteluksi. Salenius kertoo, että onnistuneen linjasaneerauksen jälkeen asukkaiden kokemus on useimmiten se, että kaikki vaiva kannatti nähdä.

– Asukkaille on ihanaa saada päivitetty saniteettitilat. Kaikki hohkaa uutuutaan, ja tosi nopeasti myös remontiin liittyvät epämuukavuudet unohtuvat. Useinhan päivitetään myös keittiötä samalla, kun remonttia on muutenkin asunnossa eli saadaan kaksi remonttikärpästä yhdellä iskulla, hän kuvailee. ●



**TALOTEKNIKKAA  
TALOYHTIÖIDEN  
TARPEISIIN!**

Putkiremonteissa ja linjasaneerauksissa tarjoamme parhaan palvelukokonaisuuden!

- Käyttövesisaneeraukset
- Linjasaneeraukset
- Putkityöt
- Patteriventtiilien vaihdot
- Linjaventtiilien vaihdot
- Lämmitysjärjestelmän saneeraukset
- Kaukolämpötyöt
- Lämpöjohtoverkoston tasapainotukset ja perussäädöt
- Lämmönjakokeskusten uusinnat
- Vuodonetsinnät ja korjaukset
- Vesikalusteiden uusinnat
- Lämmönjakokeskusten korjaukset ja huollot
- Rakennustiimin rakennustekniset työt (koteloinnit, vesieristykset ja laatoitukset jne.)



Ota yhteyttä ja kysy lisää!

**PUTKITYÖT OY**

Honkalantie 36, 08700 LOHJA  
Jarmo Kärnä 040 582 7967  
jarmo.karna@lohjanputkityot.fi  
www.lohjanputkityot.fi





... Teksti: Mari Pihlajaniemi

# Taloyhtiön sisäilma-ongelmien jäljille

**Hyvä sisäilma edellyttää ennen kaikkea toimivaa ilmanvaihtoa. Jos taloyhtiön asukas tai useampi ilmoittaa heikosta sisäilmasta, ongelman juurisyiden jäljille pääseminen voi olla kuitenkin hankalaa.**

Toimivaa ilmanvaihtoa pidetään usein niin itsestään selvyytenä, ettei siihen juuri edes kiinnitetä huomiota. Puutteet siinä puolestaan tuntuvat arjessa hyvinkin kouriintuntuvasti.

Huonon sisäilman tunnistaminen voi kuitenkin olla vaikeaa jopa silloin, kun sen taustalla on esimerkiksi kosteus- tai homevaurio. Sisäilmaongelmat kehittyvät yleensä hitaasti, jolloin asukkaan aistit tottuvat huonoon sisäilmaan, hajuihin ja tunkkaisuuteen.

Hengitysliitto ry:n sisäilma-asiantuntija **Kirsi Säkkinen** toteaa esimerkiksi il-

manvaihdon riittämättömyyden tai väärin säädetyn ilmanvaihdon olevan tyypillisiä ilmanvaihto-ongelmia.

– Myös ilmanvaihtokanaviston likaisuus on yleinen ongelma kaikissa ilmanvaihtojärjestelmissä.

Sisäympäristön laatua voivat kuitenkin heikentää monet eri tekijät, kuten puutteellinen ilmanvaihto, liian kuiva tai lämmin ilma, hiukkaset ja kosteusvauriot. Näin ongelmien korjaamisesta tulee haastavaa. Jos taloyhtiössä on epäselvää, mikä heikentää sisäilman laatua, rakennus onkin tärkeä tutkia kokonaisvaltaisesti.

## Joka ilmanvaihtojärjestelmässä on omat haasteensa

Jokaisessa ilmanvaihtojärjestelmässä on omat kompastuskivensä. Esimerkiksi painovoimaisessa ilmanvaihdossa oman riensansa tuovat sääolosuhteet, jotka vaikuttavat ilmavirtoihin.

– Kylmällä ja tuulisella säällä ilmanvaihto on tehokkaimmillaan, kun taas lämpimällä ja tuulettomalla säällä se voi olla olematonta, Säkkinen havainnollistaa.

– Lisäksi raikkaan ulkoilman sisäänottoon vaadittavia korvausilmaventtiileitä joko ei ole tai niitä on liian vähän.

Koneellisen poistoilmanvaihdon yleisenä ongelmana on puolestaan riittämätön korvausilman saanti.

Niissäkin Säkkinen mukaan korvausilmaventtiilejä on valitettavan usein liian vähän, ne on suljettu tai niitä ei ole lainkaan.

– Ilma vedetään sisään rakenteiden epätiiveyskohtien, pistorasioiden tai esimerkiksi postiluukun kautta.

Koneellisessa tulo- ja poistoilmanvaih-

don haasteet juontuvat tavallisimmin ylläpidon virheistä tai suoranaisista puutteista. Ilmamäärät saattavat olla väärin säädetyt, ilmanvaihdon aiheutuva ääni vaimennettu puutteellisesti tai suodattimien vaihtoväli liian pitkä.

**Moninaiset varoitusmerkit herättävät sisäilma-ongelmiin**

Säkinen toteaa sisäilman ja sen laadun koostuvan monesta tekijästä: asiaan vaikuttavat muun muassa sisäilman lämpö- ja kosteusolosuhteet ja siivouksen taso. Yhtä lailla ongelmia voivat kuitenkin aiheuttaa myös ulkoilmasta kulkeutuvat epäpuhtaudet, sisustus- ja rakennusmateriaalien päästöt sekä rakenteiden kosteus- ja homevauriot.

– Asunnoissa tyypillisiä ongelmia ovat liian korkea tai matala sisälämpötila ja talvella kuiva sisäilma. Myös erilaiset poikkeavat hajut tai sisäilman tunkkaisuus ovat yleisiä ongelmia, jotka usein johtuvat ilmanvaihdon puutteista, mainitsee Säkinen esimerkkinä.

Jos asuntoon liittyy oireilua, joka helpottaa muualla, mutta esiintyy aina asunnossa, on hänen mukaansa syytä lähteä selvittämään, mistä on kyse. Selvä merkki ongelmista ovat myös jatkuva poikkeava haju tai kosteuteen viittaavat jäljet tai muutokset asunnon sisäpinnilla.

– Näitä voivat olla esimerkiksi värimuutokset, maalin hilseily tai tapetin kupruilu. Myös lattiapinnoitteiden tummuminen tai rakennuslevyn turpoaminen on hälyttävä merkki.

**Alkuun sisäilma- ja kosteusteknisellä kuntotutkimuksella**

Miten taloyhtiön kannattaisi sitten edetä, mikäli asukas tai useampi on ilmoittanut sisäilmaongelmista asunnossaan?

Jos rakenteissa havaitut ongelmat, sisäilman haju tai ihmisen oireet viittaavat mahdolliseen sisäilma- tai homeongelmaan, rakennukselle on Säkkinen mukaan syytä tehdä sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus.

– Tutkimusten tulee olla riittävän kattavia, koska usein ongelmat ovat monen tekijän yhteisvaikutusta.

Sisäilmaongelmien selvittäminen ja korjaaminen on myös aloitettava viipymättä. Säkinen painottaa, että korjauspäätösten tulee aina perustua tutkittuun tietoon rakennuksen kunnosta.

– Vastaavat selvitykset on syytä tehdä myös, kun suunnitellaan rakennuksen peruskorjausta.

Tutkimukset ja mittaukset pitää teettää koulutukseltaan ja kokemukseltaan pätevoityneellä henkilöllä. Säkinen vinkkaa henkilösertifioitujen rakennusterveysasiantuntijoiden ja sisäilma-asiantuntijoiden löytyvän helposti Eurofins Expert Services Oy:n sivuilta [www.sertifikaattihaku.fi](http://www.sertifikaattihaku.fi) ja kosteusvaurion kuntotutkijat Fise Oy:n sivuilta [www.fise.fi](http://www.fise.fi).

**Korjauksissa on huomioitava myös vanhat rakenteet**

Mitään yleispäteviä keinoja sisäilmaon-

gelmien selättämiseen on vaikeaa tarjota – ratkaisut kun niiden aiheuttajiin riippuvat niin suuresti itse ongelmasta ja sen laajuudesta.

– Lämpötilaolosuhteisiin ja joissakin tapauksissa myös ilmanvaihdon ongelmiin on usein helppo tehdä korjauksia, Säkinen mainitsee esimerkkinä.

Joskus ongelmat, kuten esimerkiksi kosteus- ja homevaurio, ovat kuitenkin rakenteen sisällä, jolloin tarvitaan tutkimuksia, joissa rakenteita avataan.

Säkinen korostaa kattavien tutkimusten toimivan korjaussuunnittelun pohjana. Tutkimusten perusteella tehdään yksilöity korjaussuunnitelma, josta käy ilmi mitä ja miten korjataan sekä kuinka laajasti rakenteita korjataan.

– Korjauksien suunnittelussa tulee huomioida myös rakennuksen vanhat rakenteet ja materiaalit, hän lisää.

Säkinen muistuttaa taloyhtiön rakenteisiin ja järjestelmiin liittyvien ongelmien selvittämisen kuuluvan taloyhtiön vastuulle.

– Mikäli taloyhtiö ei ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin terveyshaitan selvittämiseksi ja tarvittaessa sen poistamiseksi tai rajoittamiseksi, asukas voi ottaa yhteyttä kunnan terveydensuojeluviranomaiseen, hän selvittää. Viranomaisella on puolestaan mahdollisuus antaa taloyhtiölle velvoittava määräys suorittaa tarvittavat toimenpiteet.

**Ilmanvaihdon ylläpito kuuluu taloyhtiölle ja asukkaalle**

Ilmanvaihdon on tärkeä merkitys kodin sisäilman laadulle. Parhainkaan järjestelmä ei kuitenkaan toimi halutusti, jos sitä ei ylläpidetä ja huolleta oikein. Mikäli taloyhtiössä on voimassa normaali yhtiöjärjestys, vastuu ilmanvaihtojärjestelmästä ja sen kunnossapidosta on taloyhtiöllä, summaa Säkinen.

– Taloyhtiö vastaa siitä, että huoneistossa on käyttötarkoituksenmukainen ja riittävä ilmanvaihto.

Taloyhtiön vastuulle kuuluvat siten ilmanvaihdon venttiilit sekä niiden korjaaminen ja uusiminen sekä ulkopuolinen puhdistaminen. Niin ilmanvaihtokoneiden kuin korvausilmaventtiilienkin suodattimien vaihtaminen on myös taloyhtiön vastuulla.

– Osakkaan vastuulla on venttiilien sisäpuolisten osien puhdistaminen. Osakkaan tulee myös käyttää ilmanvaihtoa oikein, Säkinen huomauttaa.

Korvaus- tai tuloilmaventtiilit sijaitsevat tyypillisesti makuuhuoneissa ja olohuoneissa. Ne puhdistetaan valmistajan ohjeen mukaisesti noin 2–4 kertaa vuodessa. Myös asunnon poistoilmaventtiilit on hyvä puhdistaa 2–4 kertaa vuodessa, sillä niihin kertyy helposti pölyä, mikä puolestaan heikentää epäpuhtauksien ja kosteuden poistumista asunnosta. ●

*Hengitysliiton maksuton kodin sisäilma- ja korjausneuvontapuhelin palvelee numerossa 020 757 5181 maanantaista torstaihin kello 9–15 sekä sähköpostitse [korjausneuvotat@hengitysliitto.fi](mailto:korjausneuvotat@hengitysliitto.fi).*

**NUOHOUSTA AMMATTITÄIDOLLA VUODESTA 2008**  
Meiltä myös hormiputkitus ja piipun hatut  
**040 152 0337**  
[nuohoussundstrom@gmail.com](mailto:nuohoussundstrom@gmail.com)  
[www.nuohoussundstrom.fi](http://www.nuohoussundstrom.fi)





**Peltityöt Kuula Oy**

- Ilmanvaihtotyöt & urakointi
- Tarvikemyynti, mittaus- ja säätötyöt
- Rakennuspeltityöt
- myyntipiste
- sadevesijärjestelmät ja kattoturvatuotteet



Juuritie 3, 03100 NUMMELA | p. 09-2252 000  
[info@peltityotkuula.fi](mailto:info@peltityotkuula.fi) | [www.peltityotkuula.fi](http://www.peltityotkuula.fi)



**ILMANVAIHTOURAKOINTI VALLOX-HUOLTO**

**puh. 0400 241 002**  
**[myynti@ilmavoima.fi](mailto:myynti@ilmavoima.fi) | [www.ilmavoima.fi](http://www.ilmavoima.fi)**

**Haastattelut, katselmus ja lisätutkimukset**

Mikäli sisäympäristön laatua heikentävä tekijä on epäselvä, Terveysten ja hyvinvoinnin laitos (THL) ohjeistaa ensin tutustuman olemassa olevaan tietoon rakennuksesta ja sen ongelmista sekä haastattelemaan rakennuksen käyttäjiä heidän havainnoistaan. Tämän jälkeen rakennukseen tehdään katselmus, jossa havainnoidaan muun muassa mahdolliset epäpuhtauslähteet, ilmanvaihdon toiminta ja rakennuksen yleinen kunto.

Katselmuksessa ilmenneet selkeät viat korjataan. Jos ongelmien juurisyy ei vielä senkään yhteydessä ole varmistunut, tehdään suunnitelmat tarvittavista lisätutkimuksista ja -mittauksista.

*Lähteet: Hengitysliitto, THL, HSYilmastoinfo*





... Teksti: Elina Salmi

# Iso korjausvelka voi vaikeuttaa lainansaantia

**Taloyhtiössä syntyy korjausvelkaa silloin, kun ennakoivan ja suunnitelmallisen talonpidon sijaan isoja remontteja siirretään eteenpäin ja tehdään vain kiireellisiä hätäkorjauksia. Pahimmillaan korjausvelka voi pakottaa jopa talon purkamiseen.**

Nykyisessä talous- ja maailmantilanteessa saattaa taloyhtiössä helpostikin syntyä tilanne, jossa osakkaat eivät ole erityisen halukkaita maksamaan kalliita, mutta välttämättömiä remontteja. Talonpito kärsii ja korjaustarpeet alkavat kasaantua.

– Valitettavasti kasautuminen voi olla täysin tuhoon johtavaa, ellei korjauksia ole tehty ollenkaan silloin, kun olisi pitänyt tehdä. Kun sitten yhtäkkiä pitäisikin tehdä paljon, voi rahoituksen saaminen olla hyvinkin haastavaa, toteaa lakiasiantuntija **Tapio Haltia** Kiinteistöliitosta.

– Varsinkin elinvoimaltaan hiipuvilla paikkakunnilla, joilla väki ja työpaikat vähenevät, voidaan joutua päättämään siihen ratkaisuun, että purkaminen on ainoa vaihtoehto, kun ei saada lainarahaa

korjauksiin. Siksi korjaukset kannattaisi pyrkiä jaksottamaan niin, että ne pystytään tekemään ajallaan eikä osakkaiden vastiketaakka silti nouse kohtuuttomasti.

Usein myös väestön ikääntyminen näkyy siinä, miten korjausvelkaa syntyy. Seniorikansalainen saattaa ajatella, että kunhan tämä nyt minun elinikäni kestää ja toimii, niin se riittää. Silloin ei välttämättä löydy halukkuutta lähteä panostamaan pitkälle tulevaisuuteen kohdistuviin korjauksiin.

**Pitää korjata silloin, kun korjauksen aika on**

Suunnitelmallisuus ja pitkäjänteisyys ovat avainsanoja, kun puhutaan kestävästä

kiinteistönpidosta. Silloin omaa kiinteistöä ja sen rakennusosien kuntoa tarkastellaan säännöllisesti. Sen pohjalta voidaan suunnitella korjaustarpeita jo hyvissä ajoin ennakkoon ja rakentaa rahoitusta niiden varalle. Jokaisella kiinteistön osalla ja laitteella on oma tekninen käyttöikänsä, joka myös ohjaa varautumista.

– Korjaustarpeiden suunnittelun tulisi perustua tutkittuun tietoon eli asiantuntijanäkemyksiin kiinteistön ja rakennuksen kunnosta. Ei voida vetää hihasta tai luottaa omaan maallikkotuntumaan korjaustarpeista ja erityisesti tulevasta kehityksestä, vaan teetetään kuntoarvioita ja -tutkimuksia eri rakennusosien kunnosta ja kestosta. Sen pohjalta voidaan luoda suunnitelmia, jotka ulottuvat mielellään

10–15 vuoden päähän, muistuttaa Haltia.

Laki edellyttää hallitukselta ja isännöitsijältä viiden vuoden korjaustarveselvitystä esitettäväksi yhtiökokouksessa. Se on ehdoton minimi ja esimerkiksi pankit arvostavat sitä, jos taloyhtiöllä on esittää uskottava suunnitelma korjaustarpeista selvästi pidemmälle ajalle.

Korjauksia pitää myös osata tehdä oikeassa järjestyksessä ja siinäkin suunnitelmallisuus auttaa. Priorisointi on erityisen tärkeää, jos rahoituksen saaminen on haasteellista. Silloin kannattaa suunnitelmallisesti, pitkäjänteisesti ja säännönmukaisesti edetä talonpidossa niin, että koko ajan pidetään yllä hyviä asumisolosuhteita ja rakennuksen kuntoa.



## Korjausvelka voi vaikuttaa lainansaantiin

Nyt kun pankkien lainananto on aiempaa tiukempaa, on entistä tärkeämpää pitää huolta taloyhtiön tulostaloudesta. Siinä korjausvelalla on merkittävä osuus.

– Pankki arvioi yhtäältä vakuusarvoa eli siis kiinteistön arvoa ja siihen tietysti vaikuttaa korjausvelka, jonka pankki saattaa nähdä ikään kuin rahavelkana. Pankki tarkastelee tasetta, mutta myös kiinteistön kuntoa ja jos tulossa on merkittäviä korjaustarpeita, ne otetaan huomioon.

– Toisaalta pankki rahoittaa ennen kaikkea maksukykyä eli tarkastelee ja arvioi sitä, millainen on taloyhtiön ja käytännössä osakkaiden maksukyky. Se voi olla ratkaisevassa asemassa, jos velkaa on kertynyt paljon. Tästäkin syystä korjaussuunnittelun pitää olla uskottavaa ja osakkaiden taloudellisen kantokyvyn tulee olla kestäväällä tasolla, painottaa Haltia.

Iso korjausvelka voi vaikuttaa myös kiinteistön vakuutusmaksuihin ja -korvauksiin. Jos taloyhtiössä on esimerkiksi putket uusimatta, niin vahingon sattuessa ei välttämättä saada korvauksia, koska ikävähennys on jo 100 prosenttia.

## Miten toimia, ettei korjausvelka kasva hallitsemattomaksi?

Yhtiökokouksessa voi olla vaikeata saada läpi ennakkoivaa säästämistä tulevia remontteja varten. Se kuitenkin kannattaisi ja auttaisi pitämään osakkaiden vastiketaakan siedettävällä tasolla.

– Olemme Kiinteistöliitossa tehneet hartiavoimin töitä sen eteen, että varojen kerääminen tulevia korjaushankkeita varten tehtäisiin helpommaksi ja houkuttelevammaksi ja saataisiin paremmin näkyviin yhtiön tilinpäätöksessä. Jos on myymässä huoneistojaan, niin ostajankin pitää saada helposti tieto siitä, että remontteja varten rahaa on säästössä.

– Muutenkin vastikkeita olisi hyvä ajatella niin, että ne kattavat paitsi juoksevat hoitokulut, myös rakennuksen kuluman, jolloin tulisi kerättäisiin rahaa tuleviin korjauksiin. Tätä ajattelutapaa soisi harrastettavan laajemminkin taloyhtiöissä, sanoo Haltia.

Varautumisen, ennakkoinnin ja suunnitelmallisuuden tulisi olla taloyhtiössä koko ajan keskiössä. Vähintäänkin taloyhtiön pitäisi varautua tulevaan niin, että on selvät suunnitelmat siitä, milloin korjauksiin pitää ryhtyä ja hahmotelmia siitä, mitä se tulisi maksamaan. On helppoa selvittää rakennusosien tekniset käyttöiät, ryhtyä korjauksiin jo hyvissä ajoin ja jaksottaa ne tärkeysjärjestyksessä niin, ettei yhtäkkiä tule hoidettavaksi vaikkapa julkisivu-, putkisto- ja piharemontti.

Osakkaita ei ole välttämättä helppo houkutella ryhtymään korjauksiin, ellei ole jo olemassa selviä ongelmia. On tietysti viisasta käyttää asioita – myös kiinteistöä – tehokkaasti ja mahdollisimman pitkälle lähestyen sitä lopullista käyttöikä. Oleellista kuitenkin on, että jos tulevaan on varauduttu, on

olemassa suunnitelma ja rahaakin kerättyä, niin voidaan odottaa pidempään sitä hetkeä, jolloin alkaa ilmetä ongelmia.

Taloyhtiö on vähän kuin iso laiva – se kääntyy hyvin hitaasti uudelle kursille. Jos kunnolliset suunnitelmat puuttuvat, kestää toimeen ryhtyminen valitettavasti aika lailla pidempään.

## Mitä on tehtävissä, jos korjausvelkaa on jo kertynyt paljon?

On tietysti tapauskohtaista, miten taloyhtiö selviää – ja selviääkö – tilanteesta. Luonnollisesti sijaintikin vaikuttaa. Muuttotappiokunnassa asiat saattavat vyöryä eteenpäin nopeammin kuin esimerkiksi kaupunkiseudulla.

Tapio Haltia hahmottelee kolme eriskenaarioria. Ensimmäinen on sellainen, että yhtiössä vielä pystytään tekemään taloudenpidon hevoskuuri, joka mahdollistaa sen, että korjauksiin voidaan ryhtyä kreivin aikaan. Silloin pitää pystyä luomaan uskottava suunnitelma siitä, millaisella jaksotuksella ja rahoituspohjalla ryhdytään tekemään. Se tarkoittaa väistämättä joko hoitoa ja/tai rahoitusvastikkeen nostoa.

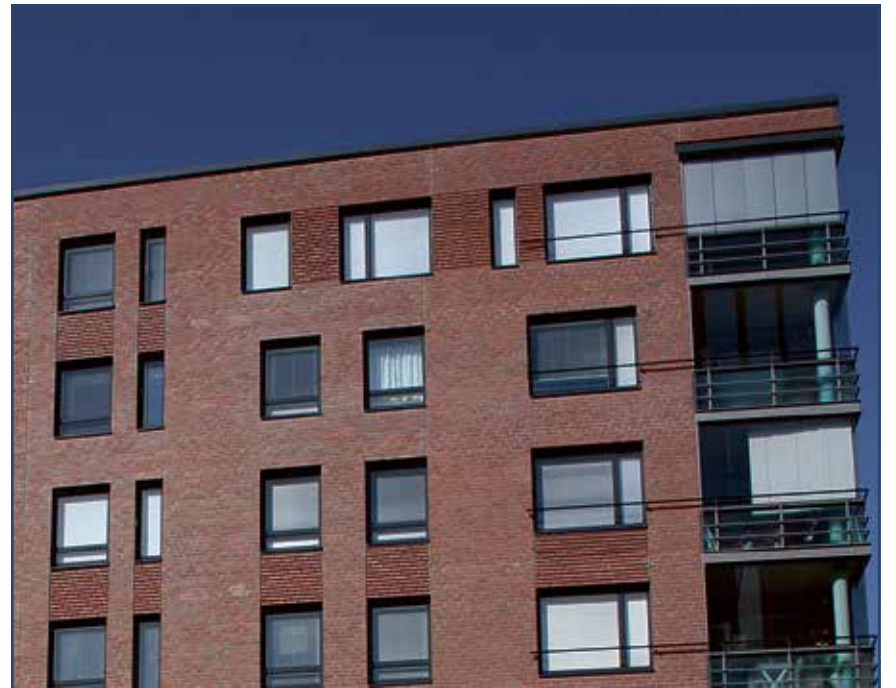
Toisessa, vähän synkemmässä skenaariossa tunnustetaan taloyhtiön tilanne ja todetaan, että ei enää pystytä tekemään kaikkea mitä pitäisi, jotta rakennus olisi olemassa ja asuttavassa kunnossa vielä muutaman vuosikymmenen päästä. On ehkä pyrittykin aloittamaan remontteja, mutta ei ole saatu rahoitusta suurille hankkeille.

Silloin voi pyrkiä siihen, että asumisen mahdollistetaan mahdollisimman pitkään ja tehdään vain välttämättömiä korjauksia eli huolehditaan esimerkiksi putkiston ja vesikaton kunnon säilymisestä kelvollisena. Toisin sanoen pidetään talo siinä kunnossa, ettei asuminen vaarannu. Välttämättömillä korjauksilla ehkä vielä saadaan rahoitus kasaan ja vastiketaakka pidettyä mielekkäällä tasolla asumisen kannalta.

Taloa voi asua vielä seuraavat 10–15 vuotta, mutta samalla tehdään tietoinen ratkaisu siitä, että taloyhtiö ajetaan alas pikku hiljaa. Talo siis tavallaan käytetään loppuun. Se tarkoittaa sitä, että osakkeiden arvo käytännössä nolautuu, mutta käyttöarvo säilyy jonkin aikaa.

Synkin skenaario on se, ettei välttämättömiin korjauksiinkaan ole enää eväitä. Taloyhtiön tilanne on pahoin kriisiytynyt, ei saada rahoitusta ja korjaukset ovat jo niin välttämättömiä, että asumisturvallisuus alkaa vaarantua.

Jos ollaan alueella, jossa maapohjalla voisi olla kysyntää, rakennus on mahdollista myydä purettavaksi, jos joku taho on kiinnostunut kehittämään tonttia. Silloin osakkaatkin saavat taloyhtiön lakatessa jokusen lantin. Jos taloyhtiö on hiipuvalla paikkakunnalla eikä kysyntää tontillekaan ole, ollaan lähellä sitä surullista tilannetta, että taloyhtiötä uhkaa konkurssi. Usein taloyhtiöiden konkurssit raukeavat varojen puutteesta, mutta talossa ei kuitenkaan voi asua, koska ei ole enää yhtiötä, joka voisi tehdä sopimuksia esimerkiksi sähköstä, lämmöstä tai vedestä. •



# LAADUKKAAT ELEMENTTI- SAUMAUKSET

Uudenmaan ja  
Varsinais-Suomen alueella.

Elastiset saumaukset  
uudis- ja saneeraus-  
kohteissa  
Julkisivumaalaukset  
Betonipaikkaukset  
Muut julkisivutyöt



Ota yhteyttä ja pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous!



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



# Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN  
PUUTTUMAAN?  
HALUAISITKO JONKIN  
AIHEEN ESILLE?

» EHDOTA JUTTUA.  
» ANNA PALAUTETTA.

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

  
**OMAKIINTEISTÖ**

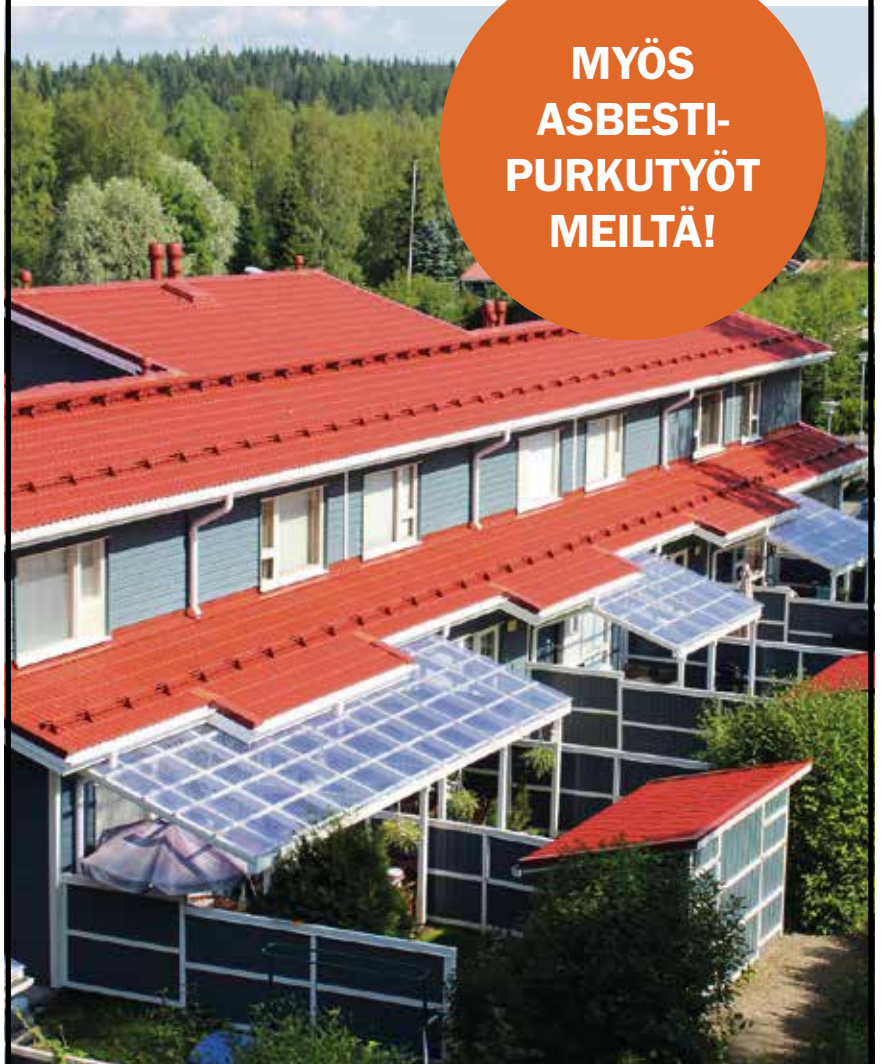
PELTIKATOT | TIILIKATOT | HUOPAKATOT  
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Kattoremontteja yli 20 vuotta  
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

# ONKO

## KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS  
ASBESTI-  
PURKUTYÖT  
MEILTÄ!



**OTA YHTEYTTÄ:**

**Veikko Koskela, 0400 395 370**  
[veikko.koskela@eliittikatot.fi](mailto:veikko.koskela@eliittikatot.fi)

**[eliittikatot.fi](http://eliittikatot.fi)**

 **ELIITTIKATOT**  
Kotisi ylin ystävä