

**Isännöinnin eettinen
neuvosto valvoo
alan toimintaa 14**

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

**Laadukasta isännöintiä -
Modernein ottein**



toimisto@pientupa.fi | 030 636 4655
www.pientupa.fi

**KOSTEUSKARTOITUKSET
VESIVAHINKOJEN KORJAUKSET
KYLPUHUONEREMONTIT
PALOVAHINKOJEN KORJAUKSET
ASBESTITYÖT**

**luotettava
kumppani**



**VAHVA OSAAMINEN JA AITO HALU AUTTAA – www.vv-kuivaus.fi
vaasa@vv-kuivaus.fi • 24h päivystys 020 734 4040
seinajoki@vv-kuivaus.fi • 24h päivystys 020 734 4690**



PALOFF

☎ 044 2100 450
www.paloff.com

- » KÄYTTÖVESI,- LÄMMITYS- JA LINJASANEERAUKSIEN RAKENNUTTAMISTEHTÄVÄT, VALVONTA JA SUUNNITTELU
- » LVIA-SUUNNITTELU
- » VALVONTAPALVELUT
- » PALOTEKNINEN SUUNNITTELU
- » SAMMUTUSJÄRJESTELMIEN SUUNNITTELU
- » PALOKATKOSUUNNITTELU
- » SÄHKÖSUUNNITTELU JA -VALVONTA

PALOFF: HELSINKI | TAMPERE | RAUMA | KAARINA | MIKKELI | JYVÄSKYLÄ | SEINÄJOKI | KAUHAVA | OULU

POHJANMAA JA ETELÄ-POHJANMAA

MAANRAKENNUS- URAKOINTI

Urakointi J. Ylihärsilä

SALAOJAT
VIEMÄRIT
PIHANRAKENNUSTYÖT
VIIMEISTELYTYÖT

Ota yhteyttä ja kysy lisää

040 778 0017
www.jyliharsila.fi



KVARKENS VVS
MERENKURKUN LVI



LVIS-suunnittelu, asennus ja huolto
sekä maalämpöpumput asennettuna
avaimet käteen -periaatteella.

VVSE-planering, installation
och service samt
bergvärmepumpsinstallation
enligt nyckel i hand -princip.

Pyydä tarjous! / Begär offert!

Merenkurkun LVI Oy
Kvarkens VVS Ab

P. / Tel. 06-3451 270

Företagarvägen 3 65610 Korsholm
Yrittäjätie 3 65610 Mustasaari

Avoimena klo 8-16
Öppethållningstider kl. 8-16

kvarkensvvs.fi

info@kvarkensvvs.fi



POHJANMAA
3/2024

Kustantaja

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

Julkaisija

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

Jakelulevikki

SUURJAKELU
Vaasa ja Seinäjoki.
Painosmäärä: 12 000 kpl
Jakelu: SSM:n paikallinen jakeluyhtiö

Vastaava päätoimittaja

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

Toimitus

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

Ilmoitusmyynti

Reijo Nurminen
040 170 4762
reijo@mediapotentia.fi

Taitto ja

ilmoitusvalmistus

Media Potentia Oy

Painopaikka

Sanoma Manu Oy

Kannen kuvat

Freepik

Lehti noudattaa ilmoitusten julkaisusääntöjä.

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

Suurin mahdollinen vastuu ilmoituksen

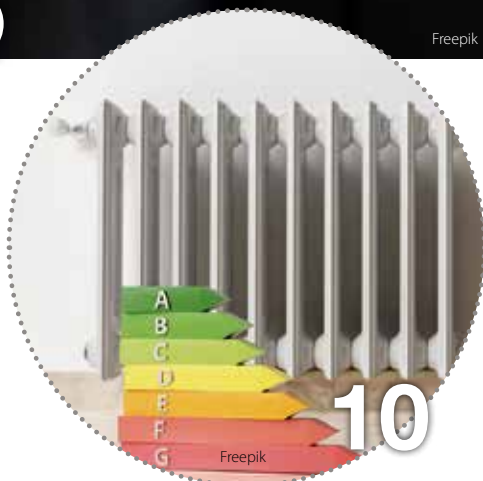
julkaisemisesta sattuneesta virheestä tai poisjäämisestä
sekä sen aiheuttamista vahingoista on ilmoituksen hinta.

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 Taloyhtiön lukitus
- 9 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta
- 10 Lämmitys ja energiansäästö
- 14 Isännöinnin laatu
- 17 Lakipalsta
- 18 Katolla työskentelyn turvallisuus
- 20 Vedenkulutus kuriin
- 22 Taloyhtiöriidat

PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

Petri Kaukonen



Missä kunnossa kiinteistö on?

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

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

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

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

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



ASIANAJOTOIMISTO
KATTELUS, RUOKOLA & MUKKALA OY

**ASiantuntijasi
KIINTEISTÖASIOISSA**

KALEVANKATU 6-8 III KRS

60100 SEINÄJOKI

PUH: (06) 429 7000

WWW.RUOKOLA.COM

**SISUSTUS- ja MAALAUSSALAN
AMMATTITAITOISTA JA
TÄSMÄLLISTÄ PALVELUA.**

Suoritamme pienetkin työnne.

50v

VAASAN MAALAUSTYÖ
Reinisalo Oy

www.vaasanmaalauстыo.fi
Sami Tapio 044 984 4326

**Muista
KOTITALOUS-
VÄHENNYS!**

AJANKOHTAISTA

●●● Ratkaisuja palovaroittimista tehdään koko Suomessa tänä vuonna

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

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

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

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

Kustannus yhdestä varoitimesta on mitätön yhden tulipalon kuluihin verrattuna.

Vähemmän tunnettu fakta palovaroitinvastuusta unohtuu monelta

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

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

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

Palovaroitin kannattaa asentaa ainakin joka makuuhuoneeseen ja eteiseen

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

no toteaa.

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

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

Kuuden kohdan muistilista taloyhtiölle

1. Tehkää nykytilanteesta kartoitus.

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

3. Laskekaa tarvittavien palovaroittimien määrää.

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

4. Laatikaa suunnitelma palovaroittimien asentamiseksi.

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

- Lisätietoja palovaroittimien sijoittelusta asunnossa: <https://www.spek.fi/turvallisuus/paloturvallinen-taloyhtio/palovaroittimien-sijoittelu/>

5. Laatikaa suunnitelma ylläpitoa varten.

- Palovaroittimien huolto ja kunnossapito suunnitellaan valmistajan tai maahantuojaan ohjeita hyödyntäen.
- Huollon ja kunnossapidon toteutumista on hyvä seurata kirjallisesti.

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



Freepik

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

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

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

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

teen eri sarjaan saatiin yhteensä 272.

Sitoutumista asioiden hoitamiseen

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

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

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

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

Energiatehokkuus parani E-luokasta C:hen

Vuoden taloyhtiötekona palkittu As Oy Hervannan Murole on toteuttanut mitta-

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

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

●●● Varkaita kiinnostavat erityisesti sähköpyörät

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

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

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

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

Sähköpyörä saattaa kelvata varkaalle ilman akkuakin

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

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

Harmituksen lisäksi mojava hintalappu

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



Freepik

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

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

Kolme pyöristä on viety taloyhtiön pihasta, yksi kella-

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

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

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

●●● Älä tuo lutikoita kotiin lomatuliaisina

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

Miten tunnistat lutikan tai sen jäljet

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

Lutikka on muodoltaan leveä ja ovaa-

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

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

Näin ehkäiset lutikoiden leviämistä kotiisi

MATKALLA

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

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

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

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

MATKALTA KOTIIN PALATTAESSA

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

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

Jos havaitset kotonasi lutikoita, ota heti yhteyttä isännöitsijään tai tuholai-istorjuntaan

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

Tukes ylläpitää rekisteriä tuholai-istorju-jan tutkinnon suorittaneista henkilöistä sekä yrityksistä, jotka tekevät ammatti-maista tuholai-istorjuntaa. Rekisterissä on tällä hetkellä 77 tuholai-istorjuntaa tekevää yritystä ja 248 tuholai-istorjujan tutkinnon suorittanutta henkilöä.



... Teksti: Elina Salmi

Lukitus turvaa asukkaat ja tavarat – kunhan se on hoidettu huolella

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

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

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

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

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

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

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

luovutetaan ja mihin ne antavat pääsyn, Haltia jatkaa.

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

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

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

Laitetilojen pitää olla lukittuna kaiken aikaa

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

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

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

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

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

Vaihdettaisiinko meillekin sähköiset lukot?

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

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

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

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

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

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

Sähköinen lukitusjärjestelmä on myös kulunvalvontaa

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

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

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

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

ROMUKAUPPAA JA METALLINKIERRÄTYSTÄ

- Metalliromun osto ja kierrätys
- Teräksen ja raudan myynti
- Autojen kierrätys- ja noutopalvelut (rekisteristä poistot ja romutustodistukset)
- Purkupalvelut
- Siirtolavapalvelut





ROMULIKE TERÄSHAKA OY

0400 275453 • vaasa@terashaka.fi • www.terashaka.fi

Opistokatu 18 (Klemetilä) • 65100 Vaasa

BOTNIA

SÄHKÖ

P. 0500 860 101

info@botniasahko.fi • www.botniasahko.fi

Sähkötyöt yli 30 vuoden kokemuksella

- › Kodit
- › Kiinteistöt
- › Teollisuus

NÄKÖISLEHTI

LUETTAVISSA OSOITTEESSA:

www.digiomakiinteisto.com



Kokkolattia AHOLA OY

Laminaatin ja parketin asennukset, puulattioiden hionta ja pintakäsittely.

Kokkolattia Ahola Oy

www.kokkolattia.fi

puh. 050 564 8831



Tiesitkö?

että keskimäärin
70%
siivouskustannuksista
kuluu lattioiden
puhdistamiseen.

Vaihtelevat säät vaikuttavat tilojen siisteyteen, kuin myös mattojen vaihtoväliin
- onhan taloyhtiösi mattopalvelu optimoitu juuri oikeanlaiseen tarpeeseen?

Asiakkaanamme voit muuttaa mattojen vaihtoväliä vaikka jokaiseen sesonkiin sopivaksi.

Oikea mattoratkaisu oikealla vaihtovälillä mahdollistaa huomattavat säästöt siivouskustannuksissa ja luo viihtyisyyttä taloyhtiöihin.

Matot palveluna

1.

Aina puhtaat matot, oikeaan aikaan ja oikeaan paikkaan toimitettuna.

2.

Edullinen palvelu, joka vähentää siivouksen tarvetta ja siivouskustannuksia.

3.

Tuo tiloihin turvallisuutta ja lisää yhteisten tilojen viihtyisyyttä.

Kiinnostuitko? Ota yhteyttä!

p. 020 111 6363
www.lindstromgroup.com/fi



Freepik

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

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

Voi ei, voro sai haltuunsa avaimen!

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

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

Taloyhtiön osakkaille ja asukkaille on tiedotettava tapahtuneesta ja jatkotoimista viipymättä, jotta he voivat varautua ja omalta osaltaan ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin turvallisuuden takaamiseksi. Hallitus tai yhtiökokous tekee päätöksen siitä, missä laajuudessa yhtiön perusjärjestelmä mahdollisesti korjataan tai uusitaan.

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

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

Älylukko omaan oveen?

Osakas voi vahvistaa omaa turvaansa suojaamalla kotinsa vaikkapa turvalukolla tai huoneistoon asennettavalla hälytysjärjestelmällä. Hänellä on siihen omalla kustannuksellaan täysi oikeus, kunhan muutostyö tehdään siten, että noudatetaan asunto-osakeyhtiölain muutostöiden toteuttamista koskevaa sääntelyä. Jatkossa huoneiston kulloinenkin osakas vastaa muutostöiden kunnossapidosta kustannuksineen.

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

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

*Finanssialan avainturvallisuusohje:
www.finanssiala.fi/julkaisut/avainturvallisuusohje-2/*

KOLUMNI



Sirpa Pietikäinen

Kirjoittaja oli Euroopan parlamentin jäsen vuosina 2008–2024 ja nousee mahdollisesti varasijalta parlamenttiin 10. vaalikaudelle.

Kansallisvarallisuudestamme iso osa on rakennuksissa

Kansallisvarallisuudestamme merkittävä osa on sidottuna rakennuskantaamme. Rakennuksissa on kiinni huomattava määrä niin julkista kuin yksityistä rahaa. Esimerkiksi valtion lähes 9 000 kiinteistöä ovat arvoltaan noin 4,2 miljardia euroa. Jotta voimme ylläpitää kansallisvarallisuutemme arvoa, meidän on huolehdittava ja kunnostettava olemassa olevaa rakennuskantaamme, sillä huonosti hoidetut kiinteistöt laskevat omaisuutemme arvoa. Tämä koskee myös yksityishenkilöiden omistamia kiinteistöjä.

Sijoittamisessa sijoitetulle rahamäärälle on tarkoitus luoda lisäarvoa. Myös omistusasunnon ostaminen on sijoittamisen muoto. Asunnosta huolehtiminen, remontointi ja ehostaminen ovat keinoja, joilla sijoituskohteen arvo voidaan nostaa. Omistusasuminen on myös huomattavan varma ja vakaa sijoituskohde verrattuna vaikkapa pörssiosakkeisiin, joihin sisältyy enemmän riskejä - vaikkakin riski ja tuotto-odotus luonnollisesti kulkevat käsi kädessä.

Sijoittamisessa tulisi pyrkiä on myös minimoimaan sijoitukseen liittyvät ylläpitokustannukset, kuten rahastoihin liittyvät hallintokulut. Asunnoissa tämän voidaan ajatella olevan yhtiövastike tai luovasti ajateltuna esimerkiksi lämmitys- ja sähkökulut. Energiatehokas asunto on siis ylläpitokustannuksiltaan suopeampi kuin energiaa runsaasti kuluttava asunto.

Energiaremontit ovat sijoittajille kannattavia, sillä ne maksavat it-

sensä takaisin energiansäästöjen muodossa. Aurinkopaneelien asentaminen vähentää ostetun energian määrää ja uusiutuviin energialähteisiin siirtyminen vakauttaa energian hintaa entisestään.

Juuri voimaan tullut rakennusten energiatehokkuusdirektiivin tarkoituksena on vähentää rakennustemme aiheuttamaa ympäristökuormitusta. Sen tavoitteet toimivat kuitenkin myös keinoina nostaa sijoituskohtemme arvoa: kiinteistön arvo nousee, kiinteistön vakuusarvo nousee sekä lainan korko laskee. Samalla investointi maksaa itsensä takaisin viidestä kahdeksaan vuodessa. Seuraavaksi jäsenmaiden on saatettava direktiivi osaksi kansallista lainsäädäntöä. Direktiivin vaatimukset koskevat ensin julkisten elinten omistuksessa olevia rakennuksia. Näin ollen kansallisvarallisuutemme arvo voidaan nostaa.

Kiinteistöjen energiaremonteilla on myös laajempia positiivisia talousvaikutuksia, sillä remonteista syntyy työpaikkoja vaikeuksissa olevalle rakennusosalalle. Rakennusinvestoinnit muodostavat Suomen bruttokansantuotteesta peräti 15 prosenttia, minkä vuoksi energiaremontit voivat näkyä Suomen taloudessa positiivisena piikkinä. Meillä ei ole varaa olla käyttämättä näin mittavaa taloudellista mahdollisuutta, ja onkin hienoa, että energiatehokkuusdirektiivi saatiin vietyä maaliin vielä tällä parlamenttikaudella.

-Sähkötyöt-Ilmalämpöpumput-Sähköautojen lataus

SähköWaasa Oy

www.sähköwaasa.fi

••• Teksti: Elina Salmi

Energia- tehokkuutta parantamalla taloyhtiö säästää



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lämmitysverkosto kannattaa tasapainottaa

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

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

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

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

Ilmanvaihto on osa energiatehokkuutta

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



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

energiansäästökyseminen vaan myös terveyskyseminen.

– Pyrkisin saattamaan ilmapuodot kuriin, varmistaamaan, että korvausilmaventtiileitä on tarpeellinen määrä ja että ilmanvaihto on säädetty oikein. Jos esimerkiksi ikkunat on uusittu ja vanhoissa on ollut korvausilmaventtiilit, mutta uusista ne puuttuvat, niin silloin ilmanvaihto yrittää vetää korvausilman rakenteiden läpi – eikä se tietenkään ole hyvä ja terveellinen reitti tuloilmalle. Seuraavaksi sitten säädetään ilmanvaihtojärjestelmä tasapainoon.

Ilmanvaihdon automatisoitu säätö mitatun kosteus- tai CO₂-pitoisuuden mukaan säilyttää sisäilman aina tarpeenmukaisena. Samalla vältetään ylimääräisen ilmanvaihdon aiheuttamalta energiankulutukselta.

Jos talossa ei vielä ole lämmön talteenottoa, kannattaa selvittää sen kannattavuus omassa yhtiössä. Yksittäisenä toimenpiteenä se usein tuottaa mukavasti säästöä.

Lämmitysjärjestelmän päivittäminen ja uusiminen kokonaan

Suuri korjaushanke on harvoin kannattava pelkästään energiansäästön vuoksi. Kun taloyhtiö alkaa miettiä lämmitystapamuutoksia, on hyvä pyytää vaikkapa talotekniikkaan perehtynyttä insinööritoimistoa tekemään selvitys siitä, kannattaako lämmitystapamuutos ja miten uusi järjestelmä pitää mitoitaa. Vasta sen jälkeen pyydetään tarjoukset. Siten ne on mahdollista saada vertailukelpoisina, mikä helpottaa päätöksentekoa huomattavasti.

Yleisimmät vaihtoehdot energiatehokkaammaksi lämmitystavaksi ovat kaukolämpö, maalämpö ja ilma-vesilämpöpumpulla tuotettu lämpö. Huoneistokohtaisella sähkölämmityksellä varustetuissa kohteissa ilmalämpöpumppu saattaa auttaa alentamaan energiakustannuksia.

Jos talossa on öljylämmitys ja kaukolämpö on saatavilla, pitää selvittää >>

Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN PUUTTUMAAN?
HALUAISITKO JONKIN AIHEEN ESILLE?

» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@mediapotential.fi




OMAKIINTEISTÖ

tää, mitä siihen liittyminen maksaa investointineen kaikkineen. Kaukolämmön taloudellisuus riippuu sitten tietysti energian hinnasta. Siinä on omat haasteensa, sillä kukaan ei osaa arvata, mihin suuntaan hinta tulevaisuudessa kehittyy. Lisäksi taloyhtiö on kaukolämpöön liittyessään yhden energiantoimittajan varassa. Jos taas talossa on jo kaukolämpö, mutta se koetaan kalliiksi, jäävät jäljelle maalämpö ja ilma-vesilämpöpumppu.

Maalämpö on perustamiskustannuksiltaan kallein, mutta korkean hyötysuhteen ansiosta säästää lämmityskuluissa syntyy huomattavan paljon, joten kuoletusaika saattaa jäädä suhteellisen lyhyeksi.

Se, voidaanko taloon rakentaa maalämpö, riippuu muun muassa siitä, sijaitseeko kiinteistö vedenoton kannalta tärkeällä pohjavesialueella, onko tontilla tilaa lämpökaivoille ja onko alueella maanalaisten kaava. Ne voivat toisinaan estää maalämmön asentamisen. Huomattavan usein se on kuitenkin varteenotettava ja mahdollinen vaihtoehto.

Usein luullaan, että ilma-vesilämpöpumpulla voidaan lämmittää vain pienehköjä kiinteistöjä. Käsitys on väärä, sillä järjestelmä sopii mainiosti myös suuriin kiinteistöihin. Ilma-vesilämpöpumpuilla tuotetaan nykyään myös kaukolämpöä.

– Ilma-vesilämpöpumppu voi sopia hyvin vaikka kuinka suuriin kerrostaloihin. Se on potentiaalinen vaihtoehto, jos maalämpö ei ole mahdollinen. Tietysti voidaan pohtia myös hybridivaihtoehtoja eli



esimerkiksi jätetään öljykattila tuottamaan lämpöä kylmimpien säiden aikaan ja tuotetaan lämpö ilma-vesilämpöpumpulla silloin, kun sen hyötysuhde on parhaimmillaan.

Sähkölämmitteisissä rivitaloyhtiöissä säästöjä voi hakea asennuttamalla ilma-lämpöpumput jokaiseen huoneistoon. Investointi on varsin maltillinen, noin 1 500 – 2 500 euroa per huoneisto. Tällaisessa hybridilämmityksessä on tärkeää säätää sähköpatterien termostaatit ja ilma-lämpöpumppu niin, etteivät ne taiste-

le lämmityksestä keskenään. Patterien pitäisi olla ainakin kolme-neljä astetta haluttua lämpöä alempi, jolloin lämmitys hoituu pumpulla, joka on joka tapauksessa se energiatehokkaampi vaihtoehto.

Oikea mitoitus ja älypalvelut

Lämmitysjärjestelmän ensisijainen tarkoitus on tuottaa mukava ja riittävä lämpö sekä lämmin käyttövesi asukkaalle kaikissa olosuhteissa. Siksi lämmityslaitteistoa

uusittaessa pitää selvittää rakennuksen todellinen lämmöntarve ja mitoittaa lämmönjakokeskus sen mukaan. Näin vältetään laitteiden ylimitoitus ja turhat kustannukset. Etenkin lämpöpumppujen kohdalla kannattaa tavoitella myös mahdollisimman matalaa lämpötilaa rakennuksen sisäisessä lämmitysverkossa, koska se parantaa laitteen hyötysuhdetta.

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

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

» Lisätietoja taloyhtiön energia-asioissa löytyy runsain mitoin Motivan sivuilta osoitteesta https://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/energiatehokas_taloyhtio

» Lisätietoja energiataarkastuksesta ja niitä suorittavista yrityksistä Motivan sivuilta: https://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/energiatehokas_taloyhtio/taloyhtion_energiataarkastus

LVI-asennukset Vaasan alueelle

Palveluitamme mm:

- Maalämpöpumput
- Vesi-ilmalämpöpumput
- Kaukolämpökeskukset
- Ilmanvaihtolaitteet-
ja asennukset
- Ilmalämpöpumput
- Lattialämmitys
- Erilliset hybridi-
lämmitysjärjestelmät



LVI Turpeinen Oy

Kimmo Turpeinen

p. 044 238 3353

kimmo.turpeinen@lviturpeinen.com

www.lviturpeinen.com



» ILMOITUS

Mistä taloyhtiöt ovat valmiita maksamaan?

Taloyhtiöt ovat kysyttäessä valmiita maksamaan hyvistä isännöinnistä, mutta mitä on hyvä isännöinti ja saako hyvää isännöintiä halvalla?

Isännöintiyritykset useimmiten tarjoavat ”laadukasta” ja hyvää isännöintiä eivätkä kilpaile hinnoilla, toteaa isännöitsijä **Jarmo Kovanen** CTF-Isännöinnistä. Hän huomauttaa tämän voivan olla vain silmälumetta ja totuus jostain aivan muuta.

– Kuitenkin isännöintiä kilpailuttaessa useimmiten hinta ratkaisee ja tarjoukset tehdään niin halvalla kuin suinkin pystytään. Ja tällöin häviävät kaikki, niin asiakkaat kuin isännöintiyrityksetkin.

Silti niin isännöinnissä kuin kaikissa muissakin palveluissa pätee Kovanen mukaan sama vanha fraasi ”halvalla ei saa hyvää,” minkä useimmat tuntuvat myös tiedostavan.

Mistä isännöinnin hinta muodostuu?

Isännöinnin kokonaishinta koostuu tavallisesti eri osista. Kovanen kertoo kiinteän kuukausiveloituksen perustuvan useimmiten huoneistojen lukumäärään tai neliöihin ja kattavan perushallinnon ja taloudenhoidon.

– Kopiokustannukset, kokouspalkkiot, erilaisten ilmoitusten tekemiset, töiden valvonnat, ilmoitusten käsittelyt, vakuutusten ja laskutuksen ulkoistaminen ynnä muut vastaavat lisätyöt laskutetaan usein palvelun mukaan. Niihin kannattaa kiinnittää huomiota tarjouksia vertaillessa.

Hän toteaa isännöintipalvelujen hintavertailun olevan haasteellista, mutta mahdollista, jos on valmis näkemään hieman vaivaa.

– Oman taloyhtiön vuoden tapahtumat ja isännöintitarjoukset kannattaa purkaa osiin ja laskea palveluntarjoajien kiinteät hinnat ja erillisveloitukset. Palveluja kannattaa verrata oman taloyhtiön todelliseen käyttöön ja tekemisiin vuoden mittaan.

Mitä isännöinniltä tarvitaan?

Laadun vertailu onkin sitten haastavampaa, mutta sitäkin voi kyllä tehdä.

– Kannattaa kysyä referenssejä joko naapuriyhtiöiltä tai pyytää niitä isännöintitarjouksen yhteydessä. Tyytyväiset asiakkaat eivät voi olla kovinkaan väärässä, Kovanen sanoo.

– Tässäkin pätee vanha fraasi ”toiset pitävät äideistä ja toiset tyttäristä,” mutta jos toimistolla on tyytyväisiä asiakkaita, on se aina hyvä merkki.

Erityinen miettimisen paikka hänen mukaansa on oman taloyhtiön strategiset tavoitteet, korjaustilanne ja asukkaiden toiveet. Onko toivottavaa, että isännöitsijä on aina lähellä? Onko tulevaisuudessa edessä korjausprojekteja, joista isännöitsijällä olisi hyvä olla kokemusta? Millaista osaamista ja kokemusta juuri sinun taloyhtiösi isännöinnissä tarvitsee?

Viimeisimpänä, mutta ei suinkaan vähäisimpänä, Kovanen kehottaa miettimään, onko taloyhtiössä nämä asiat kunnossa:

- Onko isännöitsijä helposti tavoitettavissa?
- Saatko tarpeeksi tietoa taloyhtiösi asioista?
- Tiedätkö, mitkä ovat isännöitsijänne tehtävät ja vastuut?
- Tiedätkö talonne tulevat korjaustarpeet?
- Onko pelastussuunnitelma ajan tasalla?
- Onko yhtiökokous sujuva ja hyvin valmisteltu?
- Raportoiko isännöitsijä riittävästi hallitukselle?
- Vastaako isännöinnin laatu sen hintaa?
- Onko taloyhtiön kustannusbudjetti yllätyksetön?
- Pysyvätkö isännöinnin kustannukset budjetin raameissa?
- Hoituvatko hankkeet suunnitellusti?

Jos vastauksesi kaikkiin kysymyksiin on ”juu”, taloyhtiön isännöinti on hyvissä käsissä.



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Laadukas isännöinti edellyttää vuoropuhelua

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

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

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

Ohjenuorana sopimukset ja eettiset ohjeet

– Lähtökohta on se, että isännöitsijä nou-

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

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

kanssa solmittu isännöintipalvelusopimus ja siihen kirjatut tehtävät.

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

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

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

Auditointi tarkastelee yrityksen toimintatapoja

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

– Esimerkiksi yksittäinen henkilö ei

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

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

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

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

Elinkaariajattelua isännöitsijän valintaan

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

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

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

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

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

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

Alan uudet haasteet vaativat huomiota

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

– On tullut isoja isännöintiyritysryp-

päitä, kun on ostettu pienempiä yrityksiä tai liiketoimintaa muilta. Totta kai tulee se tilanne, että siellä prosessit, järjestelmät ja toimintakulttuurit ovat hyvinkin toisistaan poikkeavia ja erilaisia. Näiden yhteensovittaminen ja integraatio on haasteellista.

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

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

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

Viimeisenä Kumpulainen mainitsee digitalisaation, joka on puhuttanut paljon isännöinnin kentällä. Vaikka digitalisaatio edellyttää isännöitsijöiltä uudenlaista osaamista, hän pitää sitä hyvinkin positiivisena kehityksenä.

– Siitä tulee paljon lisäarvoa, kun asiat pystytään tekemään helpommin ja vaivattomammin.

Yhdessä keskustelemalla parempaa isännöintiä

Antti Kumpulainen huomauttaa, että taloyhtiöiden isännöitsijöille antama palaute koskee usein vain sitä, että jotain on jäänyt tekemättä. Toiminnan kehittämiseksi keskustelun olisi kuitenkin hyvä olla laajempaa ja keskusteluyhteyden tiivis. Kehityskeskustelumainen ote olisi hänen mielestään tervetullut taloyhtiökentälläkin.

– Pyrittäisiin antamaan myös sitä rakentavaa palautetta, ja taloyhtiö ja isännöitsijä kävisivät säännöllistä keskustelua siitä palvelusuhteesta ja miten se on mennyt.

Hän ehdottaakin pitämään kerran vuodessa taloyhtiön, isännöitsijän ja huoltoliikkeen yhteisen pelisääntöpalaverin, jossa kerrattaisiin vastuita ja perehdytettäisiin mahdollisia uusia taloyhtiön hallituksen jäseniä kokonaisuuteen.

– Se helpottaa usein sitä taloyhtiön varsinaista eteenpäin viemistä, budjetointia ja vuosikellon toteuttamista.

Oman kokemuksensa pohjalta Kumpulaisella on antaa vielä selvä viesti koko isännöintikentälle sekä taloyhtiöpuolelle:

– Kun haluamme kehittää isännöinnin laatua, se ei onnistu ilman avointa yhteistyötä kaikkien osapuolten kesken. Yksin siinä ei onnistu kukaan, mutta yhdessä tekemällä päästään varmasti hyviin tuloksiin.

ISA ry ylläpitää ja kehittää isännöinnin auktorisointijärjestelmää, auktorisoi isännöitsijöitä ja isännöintiyrityksiä ja valvoo niiden toimintaa. Samalla sen tehtävänä on edistää ammattimaista ja kehittyvää isännöintiä sekä pitkäjänteistä kiinteistöjen ylläpitoa.



TM-TEEMA
Tili- ja isännöintitoimisto

www.tm-teema.fi



www.omakiinteisto.com
www.digiomakiinteisto.com



Kiinteistönne on meidän prioriteettimme!
OY KIHA Team Ab
tarjoaa isännöintipalveluita
asuintalo- ja kiinteistöyhtiöille,
kiinteistösijoittajille sekä
isännöitsijätoimistoille.
Palvelemme kattavasti niin pieniä kuin
suuriakin kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöitä.

Filosofiamme
Tavoitettavuus, läpinäkyvyys ja tehokkuus
ovat perusarvoja läpi toimintamme!
Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!



www.kihateam.fi
asiakaspalvelu@kihateam.fi
Opistokatu 11 A5, Vaasa



Isännöinnin eettinen neuvosto yhtenäisti alan valvontaa

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Kirjanpito on taloyhtiön ylläpidon tärkeä apuväline

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

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

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

LAKIPALSTA

Minna Ravi

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



Asunto-osakeyhtiön konkurssi on osakkaille suuri tragedia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

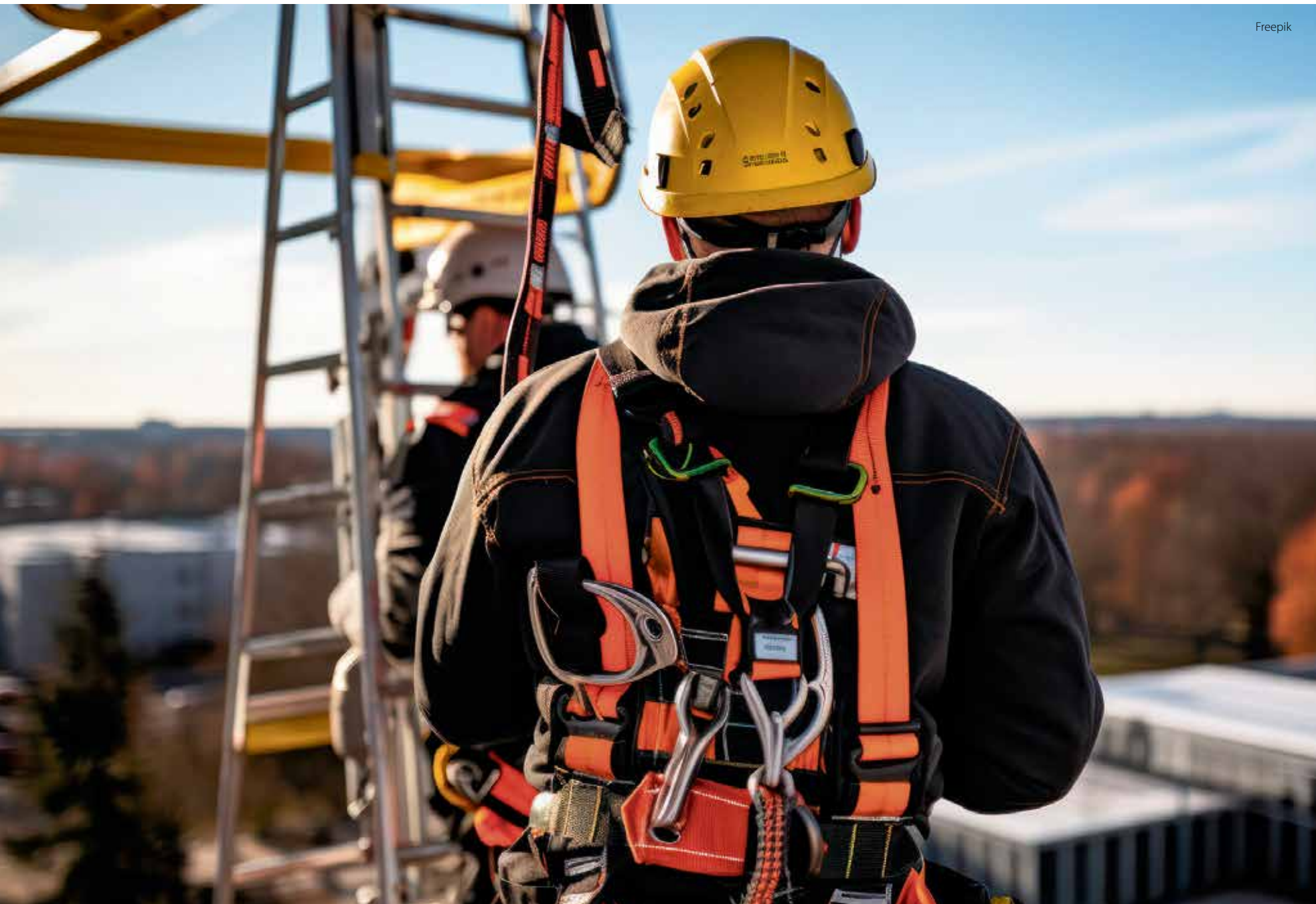
Yhtiön hallituksen täytyykin puuttua taloudellisiin ongelmiin nopeasti kutsumalla tarvittaessa ylimääräinen yhtiökokous koolle ja esittämällä korotuksia vastikkeeseen. On tärkeää, että osakkaat saavat tarvittavan tiedon hankalasta tilanteesta.

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

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

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

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



••• Teksti: Elina Salmi

Turvallisesti katolla

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

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta määrää muun muassa, että kaikkiin huolto- tai tarkastusta vaativiin rakennuksen osiin on oltava pääsy ja työskentelymahdollisuus vaarantamatta työntekijöiden ja sivullisten turvallisuutta. Rakennuksessa, jonka korkeus ylittää yhdeksän metriä, on oltava kiinnitysrakenteet turvaköysiä varten.

Hyvä suunnittelu on kattoturvaakin mietittäessä kaiken a ja o. Onnistunut toteutus kun ei synny määräyksistä, vaan siitä, että asia on ajateltu huolella rakennuksen käyttäjien ja ympäristön turvallisuuden näkövinkkelistä.

Henkilöiden ja esineiden putoaminen täytyy torjua aina, kun putoamisvaara ylittää kaksi metriä ja muulloinkin olosuhteiden niin vaatiessa. Tekniset toimenpiteet, kuten vaikkapa tukevat työ-

tasot ja henkilönostimet ja riskinhallinnan keinot tulevat ensin. Putoamissuojainten käyttö on sitten toissijainen keino, kertoo erityisasiantuntija **Susanna Mäki** Työterveyslaitokselta.

– Mitä suojaimia sitten tarvitaan, riippuu kovasti kohteen putoamissuojauksratkaisusta ja minkälainen sen kiinteistön katto on. Mikä on esimerkiksi kaltevuus. Arviointi pitää tehdä kohteen mukaisesti, toteaa Mäki.

– Työnantajan vastuulla on työntekijöiden turvallisuus ja hänen pitää tehdä riskien arviointi työstä. Kattosaneeraus- töitä teettävän taloyhtiön on mielestäni hyvä varmistua siitä, että päätoteuttaja eli siis työnantaja on tehnyt putoamissuojaussuunnitelman, turvallisuussuunnitelman ja turvallisuusohjeen työntekijöilleen ja hänellä on määrättyä turvallisuuskoordinaattori.

Talotikkaat ja nousukisko

Suomessa on paljon erityisesti 70-80-luvuilla rakennettuja tasakattoisia betonielementtitaloja. Jokainen ymmärtää, että sellaisen katolla työskennellessä putoamisvaara on melko vähäinen muualla kuin reunan läheisyydessä. Yksin sinne ei pidä mennä. Kattotöissä on aina syytä olla parin kanssa.

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

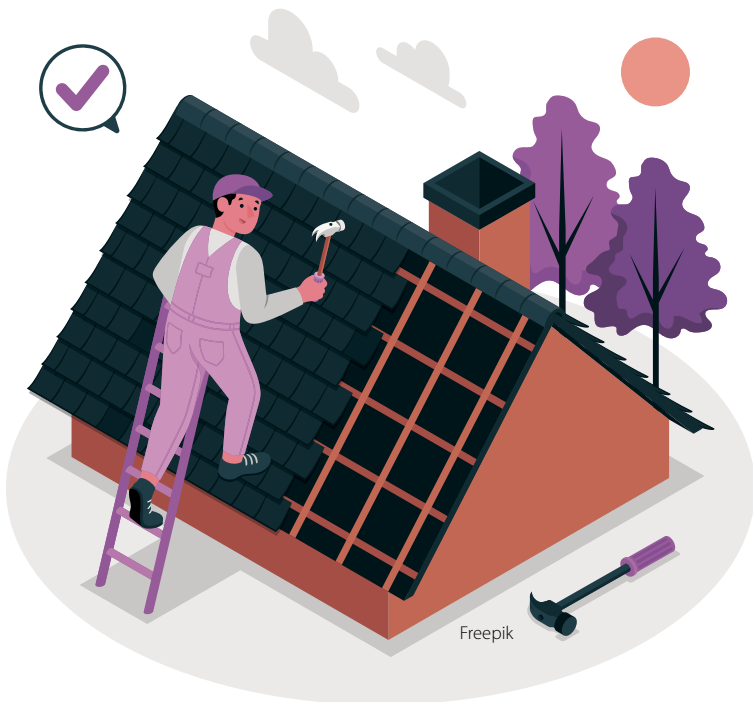
– Niissä on jo nykyään usein kiinni EN353-1 standardin mukainen nousukisko. Taloteknisessä tilassa säilytetään tarrainta eli vaunua, joka voidaan kiin-

nittää nousukiskoon katolle kiivettäessä ja kiivetä katolle turvallisesti.

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

Valjaiden pitää olla tyyppihyväksytyt ja oikean kokoiset

Talotikkaissa olevan nousukiskon ja siihen sopivan tarraimen lisäksi putoamissuojaimia ovat muun muassa erilaiset



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

valjaat ja köydet kiinnikkeineen. Valjaiden tulee olla tyyppi hyväksytty ja työhön soveltuvat. Niiden pitää myös olla ehjät. Aina ennen käyttöä valjaiden ja köysien kunto kannattaakin tarkastaa huolellisesti.

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

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

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

Putoamissuojaimet pitää määräaikaistarkastaa vuosittain pätevän määräaikaistarkastajan toimesta. Valmistajilla on omat ohjeensa ja niitä tulee noudattaa. Työterveyslaitos kouluttaa tarkastajia yhteistyössä valmistajien kanssa, koska he määrittävät, ketkä ovat päteviä tarkastamaan juuri heidän tuotteensa.

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

Mihin turvaköyden voi kiinnittää?

Valjaat ja turvaköysi pitää tietysti voida kiinnittää katolla turvallisesti johonkin.

”Katolla sijaitseville savupiipuille, ilmanvaihtolaitteille sekä muille säännöllistä käyntiä edellyttävälle rakennusosille ja laitteille on järjestettävä tarkoituksenmukainen, katkeamaton kulkutie”, kerrotaan Suomen Rakentamismääräyskoelmassa.

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

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

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

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

Putoamissuojaimilla on pakollinen käyttöönottotarkastus ja vuosittain tehtävä määräaikaistarkastus. Tarkastuksen saa suorittaa vain pätevätoimintainen määräaikaistarkastaja. •

Lähde: Susanna Mäen lisäksi Kattoliiton työturvallisuusopas

www.pekanmaalaus.fi

- Tasoite-, maalaus- ja tapetointityöt
- Sammaloituneiden tiili- ja peltikattojen ja seinien biopuhdistus Sokevan BioComb tuotteilla
- Kattojen pesu ja maalaus
- Maatalouskohteet, navetat, sikalat, siilot ym. pesut.



Pekan Maalaus ☎ 040 734 7636

Meiltä myös
kattojen vuosihoollot



HUOPAMESTARIT
HILJAINEN & TURVALLINEN VALINTA

Myynti & asennus: Marko Anttila 050 584 5261
Rannikon Huopamestarit Oy | Pohjanlahdentie 2123, 68210 Marinkainen

Kattojen pesut ja maalaukset

Pelti-, tiili- ja mineriittikattoihin

Vesikourut, tikkaat, lumiesteet

• myös vanhojen uusimiset ja korjaukset

SOITA JA KYSY TARJOUS
050 594 2992
kjkmestarit.fi

**Kotitalous-
vähennysmahdollisuus**



Freepik



••• Teksti: Mari Pihlajaniemi

Vedenkulutus kuriin taloyhtiössä

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

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

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

Vedenkäytön hillitseminen on osa kestävää elintapaa, toteaa tutkimuspäällikkö **Minna Kuusela** Työtehoseurasta. Hän

huomauttaa, että kiinnittämällä huomiota vedenkulutukseensa taloyhtiö voi kuitenkin vaikuttaa myös energiakustannuksiinsa. Merkittävä osa käytetystä energias-
ta kuluu nimittäin juuri veden lämmittämiseen.

– Vaikka sitä ei miettisi, niin kyllähän se vesi maksaa, mutta veden lämmittäminen etenkin maksaa. Lämpimän veden osuus voi olla jopa puolet kiinteistön energiakustannuksista, Kuusela muistelee. Samalla kun moni muu tekniikka alkaa muuttua energiatehokkaammaksi, ve-

den lämmityksen energiakulut jäävätkin monille taloyhtiöille sokeaksi pisteeksi.

Tutkimushanke pureutui suomalaisten vedenkulutukseen

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

– Koko iso projekti lähti siitä tiedosta, että viimeisin Suomessa laskettu veden-

käyttö oli 80-luvulta: 155 litraa per henkilö per vuorokausi, Kuusela taustoittaa hanketta.

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

Lisäksi heillä oli 50 seurantataloutta, joiden vedenkäyttöä seurattiin näiden oman raportoinnin avulla. Näin saatiin

tietoa myös siitä, mihin vettä käytettiin, eikä pelkästään sitä, miten paljon sitä kului. Seuranta tosin paljasti myös, miten helposti ihmiset joko aliarvioivat vedenkulutuksensa tai käyttäytyivät seurannan aikana ”paremmin”.

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

Vedenkulutus vähentynyt sitten 80-luvun

Kestävä vedenkäyttö -hankkeesta selvisi, että nykyisin kerros- tai rivitaloissa vettä käytetään vuorokaudessa keskimäärin 120 litraa henkilöä kohden. Kuusela huomauttaa, että tutkimusaineistossa eroteltiin kotitaloudet, joiden vedenkäyttö laskutettiin kulutuksen mukaan ja joiden ei.

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

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

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

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

Peseytyminen on suurin vedenkäyttökohde

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

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

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

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

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

Kolmas suuri vedenkulutuskohde on keittiö, jossa vettä käytetään esimerkiksi kokkaamiseen sekä astianpesukoneeseen kaikkiaan 20 % edestä kokonaiskulutuksesta.

– Edelleen pestään astioita käsin juok-



Freepik

” Asuntokohtaisten vesimittareiden etuna on mahdollisuus havaita helposti äkilliset muutokset huoneiston vedenkulutuksessa.



Freepik

sevan veden alla, mikä on aika vettä kuluttavaa.

Vuotavista vesikalusteista ilmoitettava nopeasti

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

– Jos hana vuotaa, vaikka tiputtelee, niin äkkiä menee minuutissa puoli desiä,

hän huomauttaa. Viikon aikana tiputtele- vasta hanasta voi mennä jo 500 litraa vettä niin sanotusti kankkulan kaivoon.

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

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

Asuntokohtaisten vesimittareiden etu-

na on mahdollisuus havaita helposti äkilliset muutokset huoneiston vedenkulutuksessa. Kuusela toteaaakin kannattavan- sa asuntokohtaista mittausta ja pitää sitä hyvänä asiana. Hän muistuttaa, että pienissäkin vuodoissa voi olla suuri vesiva- hingon riski.

– Jokainen pieni vika vaikka vesikalus- teissa kannattaisi heti lähteä tsekkaamaan ja korjaamaan. Joskus niistä voi lähteä es- kaloitumaan isompikin ongelma.

Arjen käyttötottumukset näkyvät kulutuksessa

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

– Asuntokohtaiset vesimittarit. Uusi laki huoneistokohtaisen vedenkulutuksen mittaamisesta myös edellyttää sellaisten asentamista uudisrakentamisen ja putki- saneerausten yhteydessä ja käyttöä lasku- tuksen perusteena. Ja sitten yleinen tie- dottaminen.

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

– Havaittiin monessa kohdassa, että näitä asioita ei tavallaan hoksata, niille ol- laan vähän sokeita, Kuusela kertoo. Hän rinnastaa asian aikoinaan valaistuksen energiankulutuksesta tehtyyn tiedottami- seen.

– Silloin puhuttiin, miten paljon valais- tus kuluttaa energiaa ja kehoitettiin sam- muttamaan valot, kun mennään pois huoneesta.

Valistus puri ja alkoi näkyä käyttötottu- muksissa. Samaa ajattelumallia voitaisiin siis soveltaa myös vedenkulutukseen: voi- siko lyhyempi suihku riittää, ja muitakin arjen käyttötottumuksia tarkastella?

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

Putkiremontti on hyvä tilaisuus vaikuttaa

Kuusela kehottaa taloyhtiöitä satsaamaan yleisen tietoisuuden lisäämiseen veden- käytön suhteen. Vaikka hiilijalanjälki ei riittäisi siihen syyksi, vähentyneen veden- kulutuksen voi muuttaa suoraan euroiksi.

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

Yleisesti ottaen vedenkäytössä ollaan Kuuselan mukaan menossa hyvään suun- taan. Hän kehottaa taloyhtiöitä kuitenkin huolehtimaan siitä, että kiinteistön erilai- set ratkaisut ja järjestelmät olisivat hyvä- sä kunnossa.

– Ei ainakaan ohitettaisi olan kohau- tuksella vaikka sitä, että tuolla vessa vuot- aa, hän huomauttaa.

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



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Laiha sopu on parempi kuin lihava riita

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

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

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

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

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

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

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

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

Sovintomenettely tuo osapuolet yhteen

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

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

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

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

Jos molemmilla osapuolilla on asianaja-

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

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

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

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

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

Riidoissa urakoitsijoiden kanssa reklamointi tärkeää

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

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

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

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

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

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

Kuluriski hillitsee halua oikeudenkäynteihin

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

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

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

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

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

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

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

Kommunikointi ennaltaehkäisee riitoja

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

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

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

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

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

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

*Vahva paikallinen yritys
40 vuoden kokemuksella.*



Palvelemme teitä ammattitaidolla
kiinteistönhoitoon ja siivoukseen liittyvissä asioissa.

**VAASAN
Talopalvelu Oy**

Puh. (06) 3184 100 • Ark. klo 8-15 • www.vaasantalopalvelu.fi



Lisää luettavaa: www.omakiinteisto.com

Traskback

ASIANAJOTOIMISTO | ADVOKATBYRÅ
TRÄSKBÄCK & CO

Vaasanpuistikko | Vasaesplanaden 15 A 15,
65100 Vaasa | Vasa
puh-tel 06 3170 311, fax 06 3170 312
toimisto@traskback.fi, www.traskback.fi



- Puunkaato
- Ongelmapuunkaato
- Kantojyrsintä
- Risujen ja puunrunkojen poisvienti
- Raivaussahatyöt
- Metsänhoito ja myrskytuhot
- Yksittäiset työtehtävät tai kokonaisratkaisut
- Toimialueenamme: Vaasa, Mustasaari, Vöyri, Närpiö
- Teemme töitä myös saaristossa

Muista Kotitalousvähennys!



G-step Oy

Puunkaato Simon 050 350 2867
Metsähoito Emma 050 374 1674
Mattlaxvägen 61, 66540 Mustasaari (Petsmo)
www.gstep.fi



TOTEUTAMME VIEMÄRISANEERAUKSET BETONI-, VALURAUTA- JA MUOVIVIEMÄREIHIN

- AMMATTITÄIDOLLA
- LAADUKKAALLA TYÖNJÄLJELLÄ
- MARKKINOIDEN PARHAILLA TUOTTEILLA
- KILPAILUKYKYISELLÄ HINNALLA

Viemärikuvaukset/Myynti 020 741 8410
viesatek@viesatek.fi, www.viesatek.fi



Inspiroidu ylellisestä kylpytilasta
- anna Donewell Teamin toteuttaa toiveet.

**Kylpyhuone- ja saunaremontit
sekä infrapunasaunat vankalla kokemuksella**



DONEWELL TEAM

Ota yhteyttä! 050 537 6162 | Lankatie 5, 65300 VAASA
www.donewellteam.fi | hannu@donewellteam.fi

**Luotettava
Kumppani**

Rakennus ja remontointi

K A Hauta-aho Oy

KAIKKI RAKENNUS JA REMONTTITYÖT

- Suunnittelu
- Linjasaneeraus
- Asbestikartoitukset ja asbestin purkutyöt
- Purkutyöt pölyttömästi!
- Vesivahinkokorjaukset
- Vesieristykset (VTT:n sertifikaatti)
- Laatoitukset ja muut pintatyöt
- Saunat
- Myös LVI ja Sähkö
- Tasoitus- ja maalaustyöt
- Katto- runko- ja julkisivutyöt



www.hauta-aho.fi • 040 521 5345