

Kiinteistölehti **UUSIMAA**

2/2026

HALLITUKSEN JA ISÄNNÖITSIJÄN KESKINÄINEN TYÖNJAKO – ONNISTUMISEN EDELLYTYS

Huoltomies - arjen moni-
osaajalla on monta roolia

Kylpyhuoneremontti
edellyttää ammattitaitoa

Hallituksen ja isännöitsijän
toimiva vuorovaikutus

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



Markku on isännöitsijän PARAS KAVERI.

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

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

Markku.fi

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

Hallituksen on johdettava taloyhtiötä oikein

Yhtiökokouskauden pian päättyessä on monessa taloyhtiössä uusia hallituksen jäseniä tai jopa kokonaan uusi hallitus. Siksi juuri nyt on hyvä arvioida hallituksen tekemistä rakentavan kriittisesti myös hallituksen sisältä. Tehdäänkö oikeita asioita, jääkö jotain olennaista huomaamatta ja mitä ainakin pitäisi tehdä seuraavan viiden vuoden aikana? Vielä mieluummin tarkastelun kohteena pitäisi olla seuraavat kymmenen vuotta.

Hyvin laadittu pitkän aikavälin suunnitelma (PTS) yhtiön kunnossapidon ja korjausten osalta on aivan keskeinen elementti asiansa osaavan hallituksen toiminnassa. Ja sen ylläpito pitää aloittaa heti yhtiön ensimmäisenä toimintavuonna, eikä vasta kymmenennen vuoden kohdalla, kuten kuulee monien ajattelevan.

Hallituksen keskinäinen työnjako ja työnajako isännöitsijän kanssa ovat molemmat tärkeitä, jotta taloyhtiön arki saadaan sujuvaksi ja tekeminen järjestyväksi. Myös keskeiset sopimukset huollon, siivouksen, ylläpidon ja isännöinnin osalta on syytä käydä läpi ja tarvittaessa päivittää. Jopa näiden kumppanien vaihto on syytä pitää hallituksen työkalupakissa. Jos yhteistyö ei toimi, niin liian pitkään ei pidä kärvistellä. Markkinoilta kyllä löytyy asiallisia tekijöitä ja hyvä niin.

Arvostetaanko hallitustyötä riittävästi?

Kiinteistöliiton hallituskyselyn mukaan joka neljäs vastaaja arvioi, että osakkaat tai yhtiökokoukset eivät ymmärrä ollenkaan tai ymmärtävät vain vähän hallitustyön ja isännöinnin merkitystä yhtiön arvoon ja menestykseen (kouluarvosana 4–6). Toisaalta onneksi sentään noin puolet vastaajista arvioi heidän yhtiönsä arvosanaksi tässä suhteessa 8–10.

”Hyvä hallitustyö selkeästi pitää yllä taloyhtiön arvoa ja parhaimmillaan jopa kasvattaa sitä.”

hallitustyö on taloyhtiön menestyksen välttämätön edellytys.

Mistä sitten apua hallitukselle? Kaksi hyvää työkalua asioiden edistämiseksi jokaisessa taloyhtiössä ovat Taloyhtiöiden Hallintotapasuosituksessa mainittujen hyvien käytäntöjen käyttöönotto, sekä yhdessä sovittu hallitusehdokkaiden selvittämiskäytäntö ennen yhtiökokouksia. Nämä molemmat voi ottaa helposti käyttöön ilman rahallisia kustannuksia ja ne ovat osoittautuneet varsin toimiviksi taloyhtiöiden arjessa.

Lopulta hallituksen hyvä tekeminen ja taloyhtiön johtaminen oikeaan suuntaan rakentuu sen varaan, että hallituksessa toimivat henkilöt ovat motivoituneita tekemään parhaansa. Jos tahtoa on, apua kyllä löytyy esimerkiksi Kiinteistöliitto Uusimaan koulutuksista, puhelinneuvonnasta ja jäsensivujen runsaasta annista.



Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa

Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
7. vuosikerta

Painopaikka: Printall AS

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Otto Aalto



Painotuote
4041 0820

Julkaisija Kiinteistöliitto Uusimaa

Kustantaja Kiinteistömedia Oy

Päätoimittaja Mika Heikkilä

Tuottaja Otto Aalto, otto.aalto@kiinteistolehti.fi

Taitto Samuli Lahtinen

Ilmoitusmyynti Mediatoimisto Dorimedia, Timo Hyvönen, 050 468 2290, timo.hyvonen@dorimedia.fi ja

Erja Joentausta, 050 374 9444, erja.joentausta@dorimedia.fi

Lehden suurin mahdollinen vastuu ilmoituksen julkaisemisesta sattuneesta virheestä tai ilmoituksen pois jäämisestä rajoittuu ilmoituksen hintaan.

Ilmoitusaineistot aineistot.aluelehdet@kiinteistömedia.fi

Osoitteenmuutokset uusimaa@ukl.fi

Anna palautetta lehdestä osoitteessa: kiinteistolehti.fi/kiinteistolehti-uusimaa

Osoitelähde Suomen Kiinteistölehden tilaajarekisteri

Tietosuojaseloste: www.kiinteistömedia.fi/tietosuojaseloste



EIRAN ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO TARJOAA ISÄNNÖINTIÄ KOKO HELSINGIN ALUEELLA



Meiltä saat kaikki isännöintiin
liittyvät palvelut ja vähän
enemmänkin



LATAA

Kätevä
mobiilisovelluksemme

2727350



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

HYÖDYNNÄ KOKO TONTTISI - OTA MAAN LÄMPÖ TALTEEN!

MAALÄMPÖJÄRJESTELMÄT KIIINTEISTÖILLE

**PYYDÄ
TARJOUS!**

LVI EILOLA OY

Eerik Heikkilä
050 374 5809
eerik.heikkila@lvi-eilola.fi

ASENUS JOPA

70%

NOPEAMMIN!

Eilola
LÄMMÖN LÄHTEILLÄ

Kiinteistölehti **UUSIMAA**

SISÄLLYSLUETTELO 2/2026

- 3 Pääkirjoitus
- 5 Ajassa
- 8 Halituksen ja isännöitsijän työnjako



- 10 Kestävä kehitys korjaushankkeissa
- 12 Puheenjohtajan ja isännöitsijän sujuva yhteistyö

ASiantuntijalta

- 14 Rakentamisen laatu

Ajankohtainen ilmiö

- 16 Taloyhtiöiden varautuminen ilmastonmuutokseen
- 18 Huoltomiehen matkassa
- 20 Kylpyhuoneremontti taloyhtiössä
- 22 Täydennysrakentaminen Helsingissä

Kolumni

- 24 Lajittelulla säästää taloyhtiölle



Edunvalvonta

- 26 Kiinteistöliitto Brysselissä
- 30 Väestönsuoja käytännön testissä
- 33 Lakipalsta: Vastuu vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta

Neuvonta

- 34 Yhtiökokous etänä? ja Kun suihku jää päälle
- 38 Yhdistys tiedottaa



Kevään Taloyhtiötapahtuman materiaalit saatavilla Kiinteistölehdessä verkkosivuilla

21.4. järjestetyn Taloyhtiötapahtuman esitysmateriaalit löytyvät Kiinteistölehdessä verkkosivuilta osoitteesta kiinteistolehti.fi/taloyhtiotaapahtuma/esitykset. Huhtikuun tapahtumassa vieraili viime vuotiseen tapaan noin 1 800

kävijää. Messuosastojen lisäksi tapahtumassa oli kaksi koulutussalia sekä tietoiskulava mukana oleville yrityksille. Key note -puhujana oli tv:stä tuttu **Kari Ketonen**.

Asunto-osakeyhtiölain uudistus parantamassa taloyhtiöiden mahdollisuuksia puuttua asumishäiriöihin

Hallituksen 26.3.2026 antama lakiesitys esitys asunto-osakeyhtiölain uudistamisesta helpottaisi jonkin verran asumishäiriöihin puuttumista sekä lisää ja täsmentää huoneiston hallintaanottooperusteita. Uusien hallintaanottooperusteiden myötä taloyhtiöillä olisi mm. mahdollisuus ottaa lyhytvuokrattu huoneisto yhtiön hallintaan, jos lyhytvuokrauksesta aiheutuu asumiseen poikkeuksellisia kustannuksia tai haittaa. Hallintaanotto selkiytyisi myös tupakointikiellon rikkomistapauksissa. Hallintaanottomenettely muuttuisi lakimuutoksen myötä nykyistä sujuvammaksi, koska yhtiökokouspäätöksen tiedoksiannolle säädetty tiukka 60 päivän määräaika poistuisi.

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä, että asunto-osakeyhtiölaki tarjoaa mahdollisimman selkeän

ohjauksen taloyhtiön hallintaan ja arkisten asioiden hoitoon myös omatoimisessa isännöinnissä oleville, pienemmille taloyhtiöille. Sata vuotta sitten säädetyn asunto-osakeyhtiölain parhaillaan käynnissä oleva ajantasaistaminen päivittää lakia tähän päivään.

- Ajantasaistaminen tarjoaa täsmäratkaisuja moniin nykyisen lain soveltamisessa ilmenneisiin tulkintatilanteisiin sekä vähentää tarvetta ratkaista linjauksia kalliissa ja pitkäkestoisissa oikeudenkäynneissä, **Jenni Hupli** sanoo.

Lakimuutosesitys etenee eduskunnan käsiteltäväksi. Kun eduskunta on hyväksynyt lain, siirtyy se presidentin vahvistettavaksi. Lakimuutoksen on tarkoitus tulla voimaan 1.10.2026.

Mia Koro-Kanerva aloitti Suomen Kiinteistöliiton toimitusjohtajana 1.5.2026

Kiinteistöliiton hallituksen puheenjohtaja **Timo Nieminen** toteasi, että valinnassa painoivat Mian monipuolinen osaaminen ja kokemus kiinteistötoimialasta, sekä näytöt kyvystä johtaa ja kehittää toimivia organisaatioita. Mia on aiemmin toiminut neuvontalaki-miehenä Suomen Kiinteistöliitossa, toiminnanjohtajana Suomen Vuokranantajissa sekä toimitusjohtajana Isännöintiliitossa.

Mia lähetti lämpimät terveisensä myös Uudenmaan alueelle.

- Odotan suurella innolla yhteistyötä Kiinteistöliiton paikallisyhdistysten kanssa. Näen, että yhteistyön syventämisessä on vielä paljon mahdollisuuksia ja ammennettavaa puolin ja toisin. Tavoitteeni on porukalla tekemisen ja voimien yhdistämisen kautta muodostaa Kiinteistöliitosta entistäkin vaikuttavampi ja vahvempi kiinteistöalan ajatusjohtaja. Kiinteistöliitto Uusimaalla on hyvä organisaatio ja vahvat osaajat tähän yhteistyöhön.

Liiton pitkäaikainen toimitusjohtaja **Harri Hiltunen** jää eläkkeelle 1.9.2026.



Isännöinnin uusi sertifiointijärjestelmä on Arvi

Isännöinnin uusi sertifiointiohjelma Arvi korvaa aiemman ISA-auktorisoinnin. ISA-tunnusten käyttö päättyy vuoden 2026 lopussa.

ISA-auktorisointi ei muutu automaattisesti Arvi-sertifikaatiksi, vaan ISA-auktorisoitujen yritysten on haettava Arvi-sertifiointia, jota haetaan Arvin verkkosivujen kautta (arvi.fi) tai olemalla suoraan yhteydessä sertifiointipäällikkö **Simo Taittoon**.

Sertifiointiin hakemiseen liittyvät auditoinnit jakaantuvat yrityksen toiminnan auditointiin ja isännöintitoiminnan auditointiin. Auditointikumppanina toimii Kiwa

Sertifiointi Oy. Ensimmäiset Arvi-sertifikaatit myönnetään siis käytännössä loppuvuodesta 2026.

Arvi-sertifiointi on rakennettu niin, että auditoinneissa huomioidaan myös pienten isännöintiyriytysten näkökulma. Vuokratalo-yhtiöille on suunnitteilla oma versio Arvi-sertifiointista. Henkilösertifiointin jatkosta päätetään myöhemmin tänä vuonna.

ARVI[®] ARVIDUN
ISÄNNÖINNIN
LAATULEIMA

Mobiilijäsenkortti tuo palvelut taskuusi

Kiinteistöliiton jäsenkortti on älylaitteeseen ladattava sovellus, joka helpottaa ja nopeuttaa jäsenpalveluiden ja -etujen käyttöä. Jäsenkortilla taloyhtiön puheenjohtaja, hallituksen jäsen, isännöitsijä, tilin- ja toiminnan tarkastaja sekä vuokratalon edustaja voi soittaa neuvontapalveluihin, ilmoittautua tapahtumiin, päivittää yhteystietonsa jäsenrekisteriin ja hyödyntää monipuoliset jäsenedut.

Kun kortti on ladattu käyttöön, mukana on aina tieto Kiinteistöliiton ja jäsenyhdistysten tarjoamista, neuvontapalveluista sekä neuvonta-ajat. Puhelinnumeroita ei tarvitse muistaa, sillä haluttuun neuvontaan voi soittaa

painamalla luurin kuvaa ja puhelu käynnistyy. Koulutuksiin ja tapahtumiin ilmoittautuminen tapahtuu myös yhtä yksinkertaisesti samoin kuin jäsentietojen päivitys jäsenrekisteriin. Jäsenkortin kautta pääset suoraan Kiinteistöliiton jäsen sivuille ilman erillistä kirjautumista.

Jäsenkortin käyttöönotto edellyttää paikallisyhdistyksen jäsennumeroa ja sitä, että sähköpostiosoite on jäsenrekisterissä kyseisen jäsentaloyhtiön tiedoissa.

Jäsenkortti on maksuton ja käytettävissä Android- ja iOS-laitteilla. Se on ladattavissa App Store- ja Google Play -sovelluskaupoista.

Vuoden hallituksen puheenjohtaja ja Vuoden taloyhtiöteko haussa jälleen syksyllä

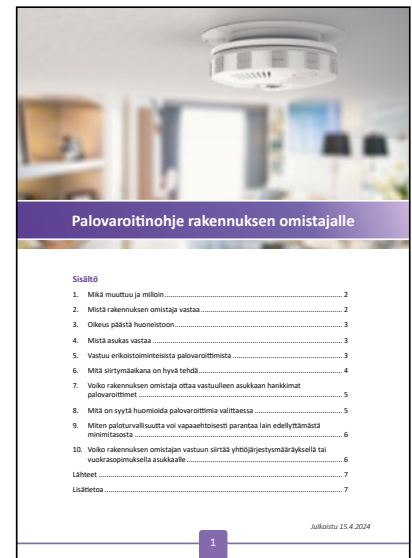
Kiinteistöliitto Uusimaa hakee jälleen syyskaudella Vuoden taloyhtiön hallituksen puheenjohtajaa ja Vuoden taloyhtiötekoa. Kilpailun tarkoituksena on lisätä hallitustyön arvostusta ja merkitystä sekä kertoa hienoista teoista asumisen arjessa.

- Palkitsemalla henkilöitä ja tekoja halutaan tuoda näkyväksi konkreettisia esimerkkejä ansiokkaasta toiminnasta taloyhtiömaailmassa. Suurimmassa osassa taloyhtiöitä hallitus ja muut toimijat tekevät erinomaista työtä kaikkien osakkaiden hyväksi, mutta kiitosta siitä jaetaan ihan liian vähän, toteaa Kiinteistöliitto Uusimaan toiminnanjohtaja **Mika Heikkilä**.

Kilpailuun lähetetään erillinen kutsu tarkempine ohjeineen syyskauden aikana.

Aiheuttaako uusi palovaroitinkäytäntö kysymyksiä? - Tutustu oppaaseen

Vastuu palovaroittamista siirtyi tämän vuoden alussa taloyhtiöille. Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenneuvontaan on tullut jonkin verran kysymyksiä palovaroittamisen asennukseen ja vastuisiin liittyen. Palovaroittimiin liittyvät asiat on koottu kattavasti Suomen Kiinteistöliiton verkkosivuille osoitteeseen: kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/turvallisuus/paloturvallisuus/. Apu löytyy nopeasti sieltä.



Lipputankoja

Lippu ja Nuppi

Laittaa liput liehumaan...

Lippu ja Nuppi Oy
+358 40 650 3632

lippujanuppi.fi • info@lippujanuppi.fi

Taloukskonsultointi

TALOYHTIOSAASTO.FI
ASUNTOTAIVAS OY



Taloyhtiön kustannusten hallintaan

- Taloyhtiön kulujen läpikäynti riskittömästi
- Tyypillinen säästö vastikkeeseen 5-15 %

0503878927

info@taloyhtiosaasto.fi

www.taloyhtiosaasto.fi



Hallituksen ja isännöitsijän keskinäinen työnjako – onnistumisen edellytys

Asunto-osakeyhtiön eli tavanomaisemmin taloyhtiön hallitus voi tehdä työtään monin eri tavoin. Asunto-osakeyhtiölaki antaa puitteet, mutta arkinen työskentely pitää jokaisessa hallituksessa päättää erikseen. Kuinka kokoonnutaan, millä kanavilla viestitään, miten päätökset valmistellaan ja dokumentoidaan sekä miten työt ja vastualueet jaetaan? Nämä asiat eivät tule mistään annettuina, vaan niistä pitää sopia.

Hallituksen on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua ja hallitus vastaa kaikkien taloyhtiön toimintojen järjestämisestä. Käytännössä tämä tarkoittaa, että hallitus vastaa kaikesta, mitä yhtiössä on tehty, mutta myös asioista, joita on mahdollisesti jätetty tekemättä. Hallituksen sisäinen työnjako, sisäisistä vastuista ja rooleista sopiminen, on mitä parhain tapa varmistua siitä, että hallitus toimii kokonaisuutena, eikä työ kasaannu liikaa esimerkiksi puheenjohtajan ja isännöitsijän hoidettavaksi.

Vuosi vuodelta osakkaat ja asukkaat lisäävät painetta siihen, että hallituksen päätökset tehdään mahdollisimman avoimesti ja läpinäkyvästi sekä yhtiön kaikkien osakkaiden etua ajatellen. Toimiva viestintä ja nykyaikaiset, reaaliaikaiset,

digitaaliset kanavat tiedottamisessa varmistavat omalta osaltaan, että hallituksen päätökset, taloyhtiön tiedotteet ja muut ajankohtaiset asiat ovat helposti saatavilla. Tämä helpottaa niin hallituksen ja isännöitsijän työtä ja lisää osakkaiden tietoisuutta taloyhtiön toiminnasta.

Hallituksen ja isännöitsijän yhteistyö

Taloyhtiössä on aina oltava hallitus. Sen lisäksi sillä voi olla isännöitsijä, jos yhtiöjärjestys niin määrää. Yhtiöjärjestys voi määrätä isännöitsijän valinnan pakolliseksi tai jättää asian hallituksen harkintaan. Tämä lähtökohta kuvaa hyvin marssijärjestystä. Hallituksen tulee johtaa yhtiötä ja pitää langat käsissään. Isännöitsijä taas toimii hallituksen apuna. Paras lopputulos syntyy hyvässä yhteistyössä ammattitaitoisen isännöitsijän kanssa. Jos yhteistyö ei suju, niin yleensä

OTO-isännöidyissä tai ilman isännöitsijää toimivissa taloyhtiöissä

- pienessä yhtiössä on erityisen tärkeää sopia rooleista
- hallinto- ja kokousasiakirjat on syytä tehdä tarkasti, vaikka muuten asioista sovittaisiin vapaa-muotoisemmin
- Kiinteistöliitto Uusimaan jäsensivuilta löytyy tietopaketti OTO-isännöitsijöille

isännöitsijä vaihtuu, ei hallitus.

Taloyhtiön hallituksessa on tyypillisesti talon asukkaita ja usein isännöitsijä on hallituksen kokouksessa ainoa kiinteistöalan ammattilainen, ja jo senkin vuoksi arvokas resurssi taloyhtiölle. Isännöitsijällä on läsnäolo- ja puheoikeus taloyhtiön hallituksen kokouksissa, paitsi jos hallitus on päättänyt toisin. Usein isännöitsijä toimii kokouksissa asioiden esittelijänä, mutta myös kokousten sihteerinä. Luottamus hallituksen ja isännöitsijän välillä pitää olla hyvä ja erityisesti hallituksen puheenjohtajan ja isännöitsijän yhteistyön sujuvaa.

Taloyhtiön laskut maksaa isännöitsijä. Vakiintuneiden, niin sanottujen rutiinilaskujen maksaminen on usein hyvin automatisoitua ja hyvä niin. Rutiinista poikkeavien laskujen osalta on syytä sopia hyväksymiskäytännöt erikseen. Ei ole lainkaan harvinaista, että erikseen tilatuissa töissä tai korjaushankkeissa tulee laskuja väärälle yhtiölle tai laskutetaan tekemättömistä töistä. Kun isännöitsijä hoitaa keskimäärin 15-30 taloyhtiön asioita, hän ei tunne yhden yksittäisen yhtiön arkea niin hyvin kuin yhtiössä asuva hallituksen jäsen. Siksi erillisiin hankintoihin liittyvät laskut on viisasta tarkistaa jollain hallituksen jäsenellä jo ennen niiden maksamista. Sama koskee laskuja, jotka suoritetaan isännöintiyritykselle tai sen lähipiirissä oleville yhtiöille. Käytännöstä kannattaa aina sopia hallituksen ja isännöitsijän kesken.

Suunnitelmallisuutta ylläpitoon, talouteen ja viestintään

Hyvin hoidetun taloyhtiön ominaisuuksiin kuuluvat toimiva seuranta ja raportointi hallinnosta, taloudesta ja rakennusten teknisestä kunnosta. Säännöllinen viestintä osakkaille on tärkeää läpi koko vuoden. Samalla poistetaan painetta yhtiökokouksen turhista keskusteluista, kun asioista on kerrottu ajantasaisesti jo vuoden aikana. Tarvittaessa kannattaa järjestää myös erikseen info- ja keskustelutilaisuuksia. Erityisesti suunnitteilla olevista isommista korjauksista on hyvä tiedottaa ajoissa ja järjestää tarpeen mukaan keskustelu- ja kyselymahdollisuuksia osakkaille.

Asiantuntijoiden avulla laadittu pitkän tähtäimen

”Hyvin hoidetun taloyhtiön ominaisuuksiin kuuluvat toimiva seuranta ja raportointi.”

suunnitelma (PTS) on hyvä apuväline kunnossapidon suunnitteluun. Lakisäätöinen viiden vuoden kunnossapitotarveselvitys on minimitaso. Hallituksen katse ja suunnitelma kannattaa ulottaa pidemmälle, vähintään 10 vuoteen, mieluiten jopa 20 vuoden päähän. Tulossa olevia pakollisia kunnossapitotoimia tulee varmasti ja siksi niiden osalta ei kannata laittaa päätä pensaaseen. Ennakointi ja suunnitelmallisuus ovat pitkässä juoksussa aina edullisempia kuin pelkkä reagointi äkillisiin kunnossapidon ja korjausten tarpeisiin. Suunnittelu ja kilpailutukset vievät aikaa ja ajoissa tehtyinä syntyy parempi lopputulos. Ja vielä paljon halvemmalla kuin hätätyönä tehtynä.

Muista hallituksessa nämä

- hallitus päättää ja isännöitsijä toteuttaa
- päättää hallituksen sisäinen vastuunjako
- sopikaa selkeä hallituksen ja isännöitsijän työnjako
- huolehtikaa laskujen tarkastamisesta
- seurakaa säännöllisesti taloyhtiön taloutta
- järjestäkää tarvittaessa infotilaisuuksia osakkaille
- muistakaa asukas- ja osakasviestintä vuoden aikana

Apua hallitustyöskentelyyn

Olet sitten uusi tai pidempään hallituksessa toiminut, ota käyttöösi jäsensivuilta löytyvät materiaalit:

- Kodin vastuunjako -verkkopalvelu
- Videot ja kurssit
- Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen HTHJ-kurssi
- Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä -kurssi
- Lakihelpin videot, kuten *Taloyhtiön hallitus*
- Oppaat, suositukset ja lomakkeet
- Taloyhtiön vuosikello

Teksti: Mika Heikkilä ja Marika Sipilä

Kuva: Bigstock



Kestävä kehitys taloyhtiöissä



Kestävän kehityksen huomioiminen korjaushankkeen urakkavaiheessa

Kolmiosaisen taloyhtiöiden kestävää kehitystä käsittelevän juttusarjan viimeisessä osassa käydään läpi taloyhtiön korjaushankkeiden urakkavaihetta kestävän kehityksen näkökulmasta.

Kestävän kehityksen tavoitteena on, että ympäristö, ihminen ja talous otetaan tasavertaisesti huomioon kaikessa toiminnassa ja päätöksenteossa. Kestävän kehityksen tarkoituksena on sopeuttaa ihmisen toimintaa pitkällä aikavälillä niin, ettei planeetan kestävyys ylitetä.

Peruskorjausten keskeinen päämäärä on turvata nykyisten rakennusten käytettävyys pitkälle tulevaisuuteen. Kun yhteiskunta ja tilankäyttäjien tarpeet muuttuvat, korjausrakentaminen tarjoaa keinon muokata tiloja vastaamaan paremmin tämän päivän todellisia tarpeita. Taloyhtiön korjaushankkeilla tarkoitetaan tässä yhteydessä etenkin isoimpia hankkeita, kuten putkiremonttia, julkisivu-saneerausta, vesikattoa, energiahankkeita, pihaa ja yleisten tilojen muutoksia.

Vastuullisuus on kiinteä osa arkea

Urakkavaiheeseen liittyy paljon sosiaalisen kestävyuden näkökulmia, joista työturvallisuus ja harmaan talouden estäminen ovat oleellisia. Turvallinen työmaa alkaa toimivasta perehdytyksestä ja jatkuu turvallisuuden seurannalla ja suunnittelulla mm. turvavartein, TR-mittauksin ja työvaihekohtaisin turvallisuussuunnitelmin.

Tilaa asetetaan tietyin vaatimustason jo urakka-asiakirjoissa ja urakoitsijoiden taustat tarkistetaan ennen tarjousten pyytämistä. Tarjoavien urakoitsijoiden talous pitää olla vakaa ja verot maksettuna ja monesti urakka-asiakirjoissa rajoitetaan esimerkiksi urakoiden ketjutusta. Monilla urakoitsijoilla on myös omat ohjelmansa, joissa on määritelty esimerkiksi aliurakoiden ehtoja, vaadittavia vakuutuksia tai kielletty kevytyrittäjien käyttö aliurakoitsijana.

Yrityksillä ja järjestöillä on myös omia hankkeitaan rakennusalan vastuullisuuden parantamiseksi. Esimerkiksi HOASin kehittämän Tiedostava työmaa -konseptin tavoitteena on varmistaa sosiaalisen vastuullisuuden toteutuminen ja sitä seurataan matalan kynnyksen työmaakyselyillä, joiden tulokset käydään avoimesti läpi ja epäkohtiin puututaan. Insinööri-toimisto Maaskola on tuonut konseptiin mukaan taloyhtiöhankkeiden urakoita ja ollut pilotoimassa hankkeen soveltamista myös hankkeiden suunnitteluvaiheisiin.

Ekologinen kestävyys urakkavaiheessa

Tavanomaisen 1970-luvun asuinkerrostalon perinteisessä putkiremontissa syntyy jätettä jopa 3 tn/asunto. Tällaisen jätemäärän hoitaminen vastuullisesti, tehokkaasti ja lain mukaisesti ei ole aina helppoa. Syntypaikkalajittelu pitää hoitaa hyvin ja se vaatii logistiikkaosaamista sekä työntekijöiden perehdytystä. Ahtailla tonteilla lajittelu voi olla jopa mahdotonta ja tällöin yksi ratkaisu voi olla robottilajittelu, jota ainakin Kuljetusrinki Oy tarjoaa. Kiertotalouden mahdollisuuksia putkiremonteissa pitäisi selvittää alalla tarkemmin.

”Kaluste- ja materiaali-valmistajat ovat avain- asemassa vastuullisten ratkaisujen edistämisessä.”

Kaluste- ja materiaalivalmistajat ovat avainasemassa vastuullisten ratkaisujen edistämisessä, ja monet valmistajat tarjoavat muun muassa kierrätysmateriaaleista tehtyjä, hiilineutraaleja sekä monin tavoin sertifioituja tuotteita. Kestävien ja laadukkaiden tuotteiden käyttäminen on myös itsessään vastuullista, jos sillä saadaan pidennettyä tuotteen elinkaarta.

Peruskorjaustyömaa käyttää tietysti myös sähköä ja vettä. Tavanomaisen linjasaneeraustyömaan sähkönkulutuksesta osa menee valaistukseen ja osa itse työntekoon, mutta ylivoimaisesti suurin osa menee työmaakonttien lämmitykseen. Kontteja tarvitaan varastointiin, työmaatoimistoiksi ja sosiaalituloiksi. Konttien vaatimaa energiaa voi vähentää ottamalla käyttöön tiloja kiinteistöstä, jos se on mahdollista.

Vihreän rahoituksen ja elinkaariajattelun kautta taloudellista kannustinta

Pankeilta on mahdollista saada vihreää lainaa esimerkiksi maalämpöurakoihin, energiatehokkuushankkeisiin tai rakennuksen ulkovaipan energiatehokkuuden parantamiseen. Vihreän lainan ja EIR-takauksen ehdot voivat olla tavanomaista lainaa edullisemmat ja rahoituksen saatavuus parempi.

Kestävän talouden näkökulmasta on tärkeää, että rakennetusta omaisuudesta pidetään huolta hyvällä ylläpidolla ja oikea-aikaisin korjauksin. Koko Suomen kannalta on tärkeää, että rakennuskannasta pidetään huolta, työturvallisuus on kunnossa ja harmaata taloutta torjutaan.

Pitkjänteisyys ja elinkaariajattelu ovat vastuullista toimintaa. Suurempi alkuinvestointi voi olla kokonaisuutena edullisempi ratkaisu, jos asiaa katsotaan esimerkiksi 25 vuoden ajanjaksolla. Vaatimustason määrittää ja laskun maksaa kuitenkin aina omistaja eli taloyhtiöiden osakkaat. Löytyykö taloyhtiöistä pitkjänteistä ja vastuullista tahtotilaa?

Urakoitsijan näkökulmaa kirjoitukseen avasi YTT Talon Tekniikka Oy:n laatujohtaja **Tomi Luukka**.

Teksti: Dennis Murto

Osastopäällikkö, rakennuttaminen

Insinööri-toimisto Leo Maaskola

Kuva: Bigstock



Sekä Irene Kvarnström että Petra Grönholm korostavat, että toimivan yhteistyön ytimessä on myös rohkeus kysyä ja osallistua. Kaikkea ei tarvitse tietää valmiiksi.



Hyvä yhteistyö hallituksen ja isännöitsijän välillä on vankka perusta

Inkoossa sijaitsevassa As Oy Inkon Pankkitalossa yhteistyö hallituksen ja isännöitsijän välillä toimii esimerkillisesti. Hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kuvaavat yhteistyötään sujuvaksi, avoimeksi ja ennen kaikkea luottamukseen perustuvaksi.

Arjen sujuvuus on toimivan yhteistyön ydin. Kun yhteydenpito on mutkatonta ja asioihin reagoidaan nopeasti, vältetään turhat viiveet ja epäselvyydet. Isännöitsijän työ helpottuu, ja hallitus pystyy keskittymään olennaiseen – taloyhtiön kokonaisedun edistämiseen.

–Yhteistyö toimii hyvin. Jos jotain tulee, olemme yhtey-

dessä ja selvitämme asiat nopeasti, hallituksen puheenjohtaja **Irene Kvarnström** sanoo.

Isännöitsijä **Petra Grönholm** korostaa, että hyvä yhteistyö ei synny itsestään, vaan vaatii aktiivista vuorovaikutusta ja selkeää viestintää.

–Pyrin kertomaan faktat ja samalla ehdottamaan, miten asia kannattaisi hoitaa. Ei riitä, että antaa tiedon – pitää myös auttaa päätöksenteossa. Käytännössä tämä tarkoittaa

sitä, että hallitukselle ei tuoda pelkkiä vaihtoehtoja ilman kontekstia, vaan asioita avataan ymmärrettävästi ja niihin liitetään suosituksia. Tämä vähentää epävarmuutta ja nopeuttaa päätöksentekoa. Samalla hallituksen jäsenet voivat keskittyä arvioimaan kokonaisuutta ilman, että heidän tarvitsee hallita kaikkia yksityiskohtia, Grönholm kertoo.

Luottamus ja toimiva vuorovaikutus yhteistyön ytimenä

Yhteistyön tärkein perusta on molemminpuolinen luottamus ja selkeä roolijako. Irene Kvarnström kertoo lähestyvänsä puheenjohtajan roolia realistisesti.

-En yritä olla asiantuntija asioissa, joita en tunne. Kuuntelen Petran asiantuntemusta ja kysyn tarvittaessa, hän sanoo.

Tämä lähestymistapa vahvistaa yhteistyötä: isännöitsijä voi toimia asiantuntijana, ja hallitus keskittyy päätöksentekoon. Kun roolit ovat selkeät ja toisen osaamiseen luotetaan, työkentely on tehokasta ja ristiriitoja syntyy vähemmän.

Luottamus näkyy myös siinä, miten nopeasti asioihin reagoidaan. Grönholm kuvaa, että monessa taloyhtiössä päätökset viivästyvät, kun vastauksia joudutaan odottamaan pitkään.

-Tässä on tosi kivaa, että asiat etenevät nopeasti. Muuten ne jäävät helposti junnaamaan työpöydälle.

Yhteistyötä tukee myös avoin keskustelukulttuuri. Hallituksessa uskalletaan esittää eriäviä näkemyksiä ja käydä aitoa keskustelua ennen päätöksiä.

-Hallituksessa pitää pystyä sanomaan oma kantansa, vaikka se poikkeaisi muiden näkemyksistä. Päätökset tehdään enemmistön mukaan, mutta keskustelun pitää olla aitoa, Kvarnström sanoo.

Grönholm pitää tätä keskeisenä onnistumisen tekijänä. Hänen mukaansa on tärkeää, että asioista ei vain nykytellä kokouksessa, vaan näkemykset tuodaan esiin avoimesti.

-On paljon parempi, että mielipiteet sanotaan suoraan, kuin että ne jäävät kytämään taustalle.

Henkilökemialla on tässä merkittävä rooli. Vaikka ammattitaito on tärkeää, se ei yksin riitä.

-Olen ollut alalla 25 vuotta, mutta se ei auta, jos yhteistyö ei toimi ihmisten välillä. Kemia on todella tärkeä, Grönholm sanoo.

Yhteistyö näkyy parempina päätöksinä ja sujuvampana arkena

Toimiva yhteistyö ei ole vain hyvä tunne – se näkyy konkreettisina hyötyinä taloyhtiön arjessa. Päätöksenteko on

nopeampaa, asioita ei jää roikkumaan, ja kokonaisuus pysyy hallinnassa.

Taloyhtiössä kokouksia pidetään tarpeen mukaan, tyypillisesti muutaman kerran vuodessa. Muut asiat hoidetaan joustavasti sähköpostilla tai hallituksen käyttämän portaalin kautta. Tämä mahdollistaa nopean reagoinnin ilman raskasta kokousbyrokratiaa.

-Lähetän viestin koko hallitukselle ja katsotaan, tarvitaanko kokous vai voidaanko asia ratkaista suoraan, Grönholm kuvaa.

Digitaalinen portaali lisää myös läpinäkyvyyttä. Hallituksen jäsenet näkevät sieltä taloyhtiön laskut, tilitiedot ja maksutilanteen, mikä vähentää epäselvyyksiä ja lisää luottamusta taloudenhoitoon.

Yhteistyön laatu näkyy erityisesti siinä, miten päätöksiä tehdään. Taloyhtiössä ei keskity-

tä pelkästään kustannuksiin, vaan tarkastellaan vaikutuksia laajemmin – asukkaiden arkea, turvallisuutta ja pitkän aikavälin kestävyyttä.

Hyvä esimerkki tästä on palovaroitinjärjestelmä, jossa laitteet testataan säännöllisesti ja keskitetysti. Ratkaisu helpottaa erityisesti iäkkäiden asukkaiden arkea, joita taloyhtiössä on paljon.

-Voisi valita halvimman vaihtoehdon, mutta tässä mietittiin kokonaisuutta, Grönholm toteaa.

Taloyhtiön hallituksen kokoonpanon uudistuminen on myös vahvistanut yhteistyötä. Aiemmin hallituksessa oli pääosin iäkkäitä jäseniä, mikä toi käytännön haasteita muun muassa kokousten järjestämiseen ja päätösten seurantaan. Nyt mukana on eri-ikäisiä jäseniä, mikä tuo keskusteluun uusia näkökulmia ja lisää toimivuutta.

Kvarnström näkee oman roolinsa myös tulevaisuuden näkökulmasta.

-Asunto on suuri omaisuuserä. Haluan, että talo on hyvässä kunnossa vielä vuosikymmenten päästä.

Sekä Kvarnström että Grönholm korostavat, että toimivan yhteistyön ytimessä on myös rohkeus kysyä ja osallistua. Kaikkea ei tarvitse tietää valmiiksi.

-Vaikka kokemusta olisi paljon, aina tulee uusia tilanteita. Siksi on täysin ok kysyä, Grönholm muistuttaa.

Lopulta toimivan taloyhtiön taustalla on aina sama perusasia: yhteistyö. Kun hallitus ja isännöitsijä toimivat aidosti yhdessä, jakavat tietoa avoimesti ja sitoutuvat yhteiseen tavoitteeseen, syntyy vakaa perusta, jonka varaan kaikki muu rakentuu – niin arjen sujuvuus kuin pitkän aikavälin päätöksetkin.

Teksti ja kuva: Otto Aalto



Mitä on laadukas rakentaminen ja hyvä rakennustapa?

Aloittaessani kirjoittamaan tätä tekstiä, päätin aloittaa nykytavan mukaisesti kysymällä tekoälyltä, mitä on hyvä rakennustapa.

Vastaukseksi sain: ”Hyvä rakennustapa on vakiintunut rakennusalan käytäntö, joka tarkoittaa laadukasta, turvallista ja kestävää suunnittelua sekä toteutusta. Se ylittää pelkät minimimääräykset, hyödyntäen ammattitaitoisia työmenetelmiä ja materiaaleja lopputuloksen terveellisyyden ja pitkäikäisyyden varmistamiseksi. Se on joustava, ajan myötä kehittyvä käsite.”

Kuten tekoälyn tuottamasta tekstistä ilmenee, rakentamista säännellään eri säädöksissä ja määräyksissä, jotka asettavat siis minimitaso urakoitsijoille, eikä niistä lähtökohtaisesti voida poiketa. Rakentamislaki ja ympäristöministeriön vahvistamat asetukset määrittelevät siis vähimmäistason rakentamiselle.

Hyvällä rakennustavalla tarkoitetaan hyvin yksinkertaistettuna sitä, että työn lopputulos on laadukasta rakentamisen ajankohta huomioiden. Hyvää rakennustapaa arvioitaessa on huomioitava, että se on tarkoittanut eri asiaa 50-luvulla kuin nykyaikana. Hyvänä esimerkkinä tästä on se, että rakenneratkaisut, joita on pidetty hyvinä esimerkiksi 90-luvulla, on voitu todeta tietämyksen lisääntyessä ratkaisuksi, joita pidetään nykyään riskirakenteina. Hyvään rakennustapaan liittyy myös merkittävästi se, mistä rakennushankkeen osapuolten välillä on sopimuksissa sovittu.

Olennaista on käyttää hyväksyttäviä rakentamisen työmenetelmiä ja rakennustuotteita ja varmistaa, että rakennustyö tehdään ammattimaisesti ja huolellisesti. Samalla on kuitenkin hyvä todeta, että viime kädessä kyse on tulkinnanvaraisesta asiasta, josta asiantuntijoilla voi olla toisistaan poikkeavia, perusteltuja näkemyksiä siitä, onko hyvää rakentamistapaa noudatettu vai ei.

Pohdinta siitä, onko saavutettu lopputulos hyvän rakennustavan mukaista laadukasta rakentamista, on mielestäni kuitenkin tietyllä tavalla toisarvoista – ainakin tässä artikkelissa. Tämä voi kuulostaa provokatiiviselta, mutta näkemykseni mukaan tärkeämpää on pohtia sitä, miten saavutamme hyvän laadun rakentamisessa, jonka



VILLE WARTIOVAARA
Rakennusteollisuus RT:n
aluejohtaja, Uusimaa

pitäisi olla kaikissa hankkeissa lähtökohtana.

Miten pääsemme tavoiteltuun laadukkaaseen lopputulokseen?

Jotta pääsemme rakennushankkeessa kaikkien hankkeeseen osallistuvien osapuolten näkökannalta tavoiteltavaan lopputulokseen, se edellyttää tiivistä yhteistyötä projektiin osallistuvien kesken – enemmän yhdessä tekemistä saman tavoiteltavan lopputuloksen saavuttamiseksi.

Suunnitteluun on varattava riittävästi aikaa ja tilaajan tulisi varmistaa, että eri suunnitelmat ovat yhteensopivat, eivätkä sisällä ristiriitaisuuksia. Usein liian optimistiset ja kireäksi asetetut tai urakoitsijan lupaamat rakentamisen aikataulut voivat johtaa huonoon lopputulokseen. Pienelläkin väljyyden lisäämisellä hankkeen aikatauluun voidaan osaltaan vaikuttaa lopputulokseen, josta kaikki voivat osapuolet tilojen käyttäjistä urakoitsijaan olla ylpeitä.

Samoin sanonta luottamus hyvä, kontrolli parempi, osuu tässä kohdassa oikeaan. Eli hyvä ja ammattimainen valvonta urakan aikana vähentää riskejä valitettavilta jälkikäteisiltä yllätyksiltä.

Urakoitsijan valintaan on myös kiinnitettävä huomiota. Valitettavasti toimialaltamme löytyy myös niitä, joille ammattimaisuus ja laatu eivät ole ensisijaisia kilpailutekijöitä. Halvin hinta voi olla houkutteleva urakoitsijoita valittaessa, mutta sen ei pitäisi olla ainoa merkittävä tekijä eri urakkatarjouksia arvioitaessa.

Urakoitsijan tehtävänä on osaltaan huolehtia siitä, että rakentaminen tehdään suunnitelmien ja määräysten mukaisesti sekä hyvää rakennustapaa noudattaen. Oikeanlainen asenne ja ammattilypeys omasta työstä johtavat osaltaan hyvään laatuun rakentamisessa. Laadukkaan lopputuloksen aikaansaaminen on pitkälti tahdon asia, ja ammattimaisen urakoitsijan kohdalla laadun pitäisi olla lähtökohtana kaikessa toiminnassa.

Aika uusia **elementtisaumat**?
Saumapartio hoitaa.



SAUMAPARTIO
SAUMAUKSEN ERIKOISJOUKOT

Taloyhtiöt | Isännöintitoimistot | Rakennusliikkeet

luotettava
kumppani

Saumapartio Oy tarjoaa laadukkaat julkisivu- ja
uusintasaumaukset pk-seudulla ja Uudellamaalla.

Meiltä luonnistuu myös:

- Betonipaikkaus
- Julkisivupesu
- Impregnointi
- Huoltomaalaus

Pyydä tarjous!

www.saumapartio.fi

juha.moilanen@saumapartio.fi

010 212 3770 / 040 528 7937



**PARVEKE
KORJAAMO**



Parvekekaiteiden ja -lasitusten
tarkastukset, korjaukset ja huollot

Huollamme ja korjaamme
lasikaiteet sekä parveke-
lasitukset yhdessä sovitun
aikataulun mukaisesti.

Puh: 0400-500 946

www.parvekekorjaamo.fi

**PYYDÄ
TARJOUS!**



tilintarkastus
veroneuvonta
erityistarkastukset
yritysjärjestelyt

**SYS
AUDIT**

TIILINTARKASTUSYHTEISÖ

Asiantunteva tilintarkastus ajallaan

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

HELSINKI

HT Christian Klemetti... 044 555 5668

HT Lauri Oljemark..... 040 937 0915

HT Perttu Mettomäki.... 045 873 6373

KHT Antti Nurmonen.... 045 175 6466

etunimi.sukunimi@sysaudit.fi

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

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

www.sysaudit.fi

PORVOO

HT Christoffer Aarnio... 040 040 6852

HT Marlene Backman... 045 315 0626

 **Termotohtori.fi**



**LÄMMITYSVERKOSTOJEN TÄYTÖT JA
HUUHELUT HAPETTOMALLA VEDELLÄ
AIRSEPEX®-TEKNIKKAA SOVELTAEN:**

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

Lue lisää: www.termotohtori.fi/AirsepeX

**PATTERIVERKOSTON TASAPAINOTUS JA
PERUSSÄÄTÖSUUNNITTELU:**

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

Lue lisää: www.termotohtori.fi/Suunnittelu

OTA YHTEYTTÄ:

asiakaspalvelu@termotohtori.fi

044 237 2979, 0400 292945



Taloyhtiöiden varautuminen sään vaihteluihin ja ilmastonmuutokseen



Lauttasaari-Seura järjesti alkuvuodesta taloyhtiöille Lauttasaaren kirjaston kanssa ”Taloyhtiöt ja sään riskit” -tilaisuuden, jossa käsiteltiin säiden ja ilmaston muuttumista taloyhtiöiden kannalta katsottuna. Varsinkin ääri-ilmiöt, kuten voimakkaat viistosateet ja tulvat ovat herättäneet huolta.

Ilmätieteen laitoksen seuranta osoittaa, että Uudenmaan rannikolla vuosien 1991-2020 keskilämpötila oli noin 1,3 astetta korkeampi kuin 1961-1990 ja kehitys jatkuu. Lämpeneminen näkyy erityisesti talvisin. Tilaisuudessa käydyissä keskustelussa todettiin, että lämpötilan sahaaminen nollan ympärillä on myös eräänlainen ääri-ilmiö, joka rapauttaa rakenteita. Tilanne pahenee, kun talviset vesisateet voimistuvat ja sade tulee viistosti kohti seinä. Nollakeleistä on myös muita harmeja: liukastumisten vuoksi tapahtuvat loukkaantumiset yleistyvät ja sadevesien aiheuttamia tulvia voi syntyä yllättävissä paikoissa lumi- ja jäävallien takia. Kesäisin haasteena on tukalien hellepäivien yleistymisen sekä nurmikoita korventavat kuivuusjaksot. *Ilmasto-opas.fi* tarjoaa laajasti tietoa muutoksista.

Kaupunki neuvoo taloyhtiötä kartoittamaan riskit

Helsingin kaupungin energianeuvonta neuvoo taloyhtiötä ilmastonmuutokseen sopeutumisessa. Se tarjoaa taloyhtiöl-

le tietoa mahdollisista varautumistoimista niiden vahinkojen vähentämiseksi, jotka voisivat syntyä esimerkiksi helleaaltojen, viistosateiden tai sadevesitulvien seurauksena. Energia-neuvonnan viesti on, että muuttuvien olosuhteiden takia jokaisen taloyhtiön kannattaa tehdä riskikartoitus, johon saa tarvittaessa opastusta (ks. hel.fi/kestavataloyhtio).

Tiedon puute estää usein taloyhtiötä tarttumasta toimeen varautumisen parantamiseksi. Valtakunnallinen TALVI-hankkeen (Taloyhtiöt muuttuvassa ilmastossa) kysely osoitti, että alle puolet taloyhtiöistä on pohtinut varautumista. Hankkeen tavoitteena onkin räätälöidä työkaluja ja tarjota koulutusta taloyhtiöiden tarpeisiin. Aiheesta on järjestetty seminaareja ja aineistot julkaistaan myös ilmastoinfo.hsy.fi -sivulla.

Vakuutuksista apua vain poikkeuksellisissa sääilmiöissä

Varautuminen perustuu riskien tunnistamiseen ja hallintaan, jota vakuutukset voivat tukea. Lauttasaari-Seuran tilaisuudessa LähiTapiolan edustaja korosti kuitenkin, että

”Varautuminen perustuu riskien tunnistamiseen ja hallintaan, jota vakuutukset voivat tukea.”

vakuutusturva kattaa vain poikkeukselliset sääilmiöt. Kun esimerkiksi rajut rankkasateet yleistyvät, niitä ei enää katsota poikkeuksellisiksi ja on taloyhtiön omalla vastuulla varmistaa, etteivät ne aiheuta vahinkoa. Konkreettisten varautumistoimien toteuttaminen ennakkoivasti on siksi taloyhtiössä A ja O.

Uutta osaamista ja näkemystä tarvitaan

Tilaisuuden vilkkaassa keskustelussa todettiin, että taloyhtiöiden varautuminen vaatii toimia myös monilta muilta. Rakentamislupien myöntäjillä tulee olla ymmärrystä siitä, että joitakin rakenteita joudutaan muuttamaan säänkestävyyden parantamiseksi. Rakennus- ja pihasuunnittelijoilla tulee puolestaan olla osaamista toimivasta vesienhallinnasta ja viilentävän varjostuksen lisäämisestä. Korjaushankkeissa urakoitsijoiden on pystyttävä tarjoamaan, ei vain vanhojen rakenteiden palauttamista, vaan tulevaisuuden sääoloja kestäviä ratkaisuja. Yhteistyöllä taloyhtiöiden ja koko kaupunginosan sää- ja ilmastokestävyys on parannettavissa.

Teksti: Mikael Hildén

Lauttasaari-Seuran Hiilineutraali Lauttasaari -hanke ja As Oy Särkikuja 2 hallituksen puheenjohtaja

Kuva: Pekka Rousi

Hiilineutraali Lauttasaari 2030

Lauttasaari-Seuran **Hiilineutraali Lauttasaari 2030** on vuonna 2022 käynnistynyt hanke, jossa kaupunginosan asukkaat (n. 25 000) etsivät yhdessä keinoja vähentää hiilipäästöjä sekä tehokkaita toimintatapoja ilmastonmuutosta koskevan tutkimustiedon välittämiseen saarelaisille ja saaren eri toimijoille. Hanke on avoin ja se järjestää mm. tilaisuuksia ajankohtaisista ilmastonmuutokseen liittyvistä aiheista. Taloyhtiöt ovat yksi tärkeä kohderyhmä, koska talot ovat sekä merkittäviä energiankuluttajia että alltiita ilmastonmuutoksen seurauksille. Lue lisää hiilineutraalilauttasaari.fi/

KAIKKI KAIVO-, VIEMÄRI JA PUMPPAAMOPALVELUT SAMAN KATON ALTA

**SALAOJAT
JA
VIEMÄRIT**



**HUOLTO
SANEERAUS
24/7**



KUVAUS

PUMPPAAMO

**Myös
viemärin
avaukset**



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



PESU

IMUPAINEAUTO

**TURHA
KANTAA
HUOLTA**
ME HUOLLAMME



CAPSE
— VESITEKNIKAN EDELLÄKÄVIJÄ —

www.capse.fi

Uusimaa
020 741 8970
Varsinais-Suomi
020 741 8972
Pohjois-Suomi
020 741 8976

VUOKRAA
koneet ja laitteet
rakentamiseen ja
remontointiin

Mitä tarvitsetkin,
katso lisää: www.hrk.fi



hrk.fi

HRK KONEVUOKRAAMOT

Tuupakantie 5, VANTAA p. 020 7789 060



Huoltomiehen matkassa - Arjen moniosaajalla on monta roolia

Kiinteistöalan arki näyttäytyy usein ulospäin teknisinä järjestelminä, aikatauluina ja huoltokirjoina. Todellisuudessa ala on kuitenkin vahvasti ihmisläheinen ja yllätyksellinen. Lähdimme seuraamaan Matinkylän huollon huoltomiehen, Miko Hännisen, työpäivää ja ajatuksia – ja samalla kurkistamaan kiinteistöhuollon todelliseen työnkuvaan.

Huoltomiehen virallinen työnkuva kuulostaa yksinkertaiselta: kiinteistöjen ylläpitoa ja huoltamista. Käytännössä se tarkoittaa kuitenkin laajaa tehtäväkenttää, jossa yhdistyvät tekninen osaaminen, asiakaspalvelu ja jatkuva reagointi muut-

tuviin tilanteisiin.

- Työmääräyksiä on aina odottamassa, vikailmoituksia tulee asukailta ja vikoja käydään korjaamassa. Lisäksi seurataan kulutuksia ja hoidetaan monenlaisia kiinteistön ylläpitoon liittyviä tehtäviä, Hänninen kuvaa.

Työ jakaantuu hänen arvionsa mukaan karkeasti kolmeen osaan: noin puolet on käytännön huoltotyötä, noin kolmannes vuorovaikutusta asukkaiden ja sidosryhmien kanssa, ja loput – noin 15 prosenttia – dokumentointia ja järjestelmien käyttöä.

Monipuolisuus yllätti

Hänninen päätyi alalle opintojen kautta ja on ehtinyt työskennellä huoltomiehenä jo seitsemän vuotta. Ala ei ole menettänyt vetovoimaansa – päinvastoin.

- Ehkä suurin yllätys oli työn monipuolisuus. Päivän aikana voi tehdä kaikkea mahdollista: ajaa eri työkoneilla, tehdä perushuoltoa ja ratkoa hyvin erilaisia ongelmia.

Hänninen toimii teknisen kiinteistöhuollon tehtävissä, mikä tarkoittaa erityisesti rakennusten sisäpuolisiin järjestelmiin liittyviä töitä: esimerkiksi hanakorjauksia, patterien ilmauksia ja muita teknisiä huoltotoimia.

Huoltomiehen työssä yksi asia on varmaa: yllätyksellisyys.

Päivä alkaa yleensä seitsemältä aamulla. Aamun ensimmäiset tunnit kuluvat usein tarkastuksissa ja yleisten tilojen vikojen korjauksessa – esimerkiksi saunatilojen, varastojen tai muiden yhteisten tilojen huoltamisessa. Aamupäivän jälkeen siirrytään vikailmoitusten pariin tai kausitöihin, kuten keväiseen hiekanpoistoon.

- Usein lähdetään liikkeelle suunnitelmalla, mutta kahvitaukoon mennessä se on jo muuttunut. Päivän aikana tulee aina jotain yllättävää.

Kiireelliset tilanteet, kuten vesivuodot tai tulipalot, voivat keskeyttää kaiken muun työn välittömästi.

Ihmisten kanssa

Tekninen osaaminen on vain osa huoltomiehen ammattitaitoa. Merkittävä osa työstä tapahtuu ihmisten asunnoissa.

- Päivän aikana voi käydä kymmenissä eri asunnoissa. Siinä näkee kaikenlaista ja kohtaa hyvin erilaisia ihmisiä.

Toimeen pitää tulla kaikkien kanssa.

Tilanteet vaihtelevat arkisista yllättäviin. Välillä työ osuu keskelle juhlia, joskus taas kohdataan vakavampia tilanteita, kuten tulipaloja tai viranomaisten avustustehtäviä.

- Poliisille, pelastuslaitokselle tai ensihoidolle ovien avaamista tulee viikoittain. Päivystyksessä vielä useammin.

Kiinteistöala kehittyy nopeasti, ja teknologian rooli kasvaa jatkuvasti. Uudet järjestelmät, automaatio ja energiatehokkuusratkaisut lisäävät huollon vaatimuksia.

- Laitteet kehittyvät kovaa vauhtia, ja samalla tulee uusia vikoja ja opittavaa. Huoltomiehen pitää jatkuvasti pysyä mukana.

Yksi konkreettinen esimerkki on digitaalinen avainhallinta. Perinteiset

avainniput ovat väistymässä, ja tilalle on tullut järjestelmiä, joissa ovet avataan mobiililaitteella.

- Se lisää turvallisuutta ja tehokkuutta. Ei tarvitse kantaa kymmeniä avaimia mukana, ja tarvittaessa voi mennä suoraan kohteeseen ilman välikäsiä.

Viestintä suurin kehityskohde

Kun Hännistä pyytää nimeämään alan keskeisimmän kehityskohteen, vastaus tulee nopeasti: viestintä.

- Isännöinnin, huollon ja taloyhtiön hallituksen välinen tiedonkulku voisi olla paljon parempaa. Yhteinen kanava, jossa näkyisivät kaikki tulevat urakat ja ajankohtaiset asiat, säästäisi aikaa ja rahaa.

Myös asukkaiden suuntaan viestinnässä on parantamisen varaa. Eri ikäryhmät vaativat erilaisia kanavia – digitaaliset ratkaisut eivät yksin riitä.

- Nuoremmille sovellukset toimivat hyvin, mutta monille varttuneemmille paperitiedote postiluukussa on edelleen paras tapa.

Hänninen on itse siirtymässä seuraavaan vaiheeseen urallaan valmistuttuaan kiinteistöpalvelujen työnjohtajaksi. Muutos tuo mukanaan lisää vastuuta ja todennäköisesti myös uudenlaista näkökulmaa alaan.

- Työ on ollut mukavaa ja monipuolista. Lähtisin ehdottomasti uudestaan samalle alalle.

Kiinteistöhuollon merkitys huomataan usein vasta silloin, kun jokin ei toimi. Hännisen työpäivä muistuttaa, että taustalla on jatkuva, monipuolinen ja vaativa työ, jossa yhdistyvät tekniikka, asiakaspalvelu ja nopea reagoitokyky.

Huoltomies ei ole pelkkä korjaaja, hän on kiinteistön arjen mahdollistaja.

Teksti ja kuva: Otto Aalto





Kylpyhuoneremontti edellyttää ammattitaitoa

Kylpyhuoneremontit ovat taloyhtiössä yleisiä. Kylpyhuone remontoidaan usein taloyhtiön putkiremontin, osakkaan muutostyön tai kosteusvauriokorjauksen yhteydessä. Kaikissa tapauksissa korostuu remontin tekijöiden, kuten märkätilan vedeneristäjän ja märkätilatöiden valvojan, pätevyys. Kuka tahansa ei osaa suunnitella, korjata ja valvoa kylpyhuoneiden korjauksia.

Hankkeeseen ryhtyvän on ensitöikseen selvitettävä, tarvitaanko lupia taloyhtiön hallinnolta ja/tai viranomaisilta. Jos kyseessä on osakkaan oma-aloitteinen kylpyhuoneremontti, on osakkaan toimitettava remontista muutostyöilmoitus yhtiölle etukäteen. Osakkaamuutostyötä ei myöskään saa aloittaa ennen yhtiön antamaa lupaa.

Alkuvaiheessa on selvitettävä korjattavan kohteen nykytila, kuten rakenteet, materiaalit ja vauriot. Jos kohteessa tehdään purkutöitä, on varmistettava myös, etteivät purettavat rakenteet sisällä asbestia tai muita terveydelle haitallisia aineita. Asbesti- ja haitta-aineasiantuntijan (AHA-asiantuntija) osaamista tarvitaan kohteissa, joissa halutaan teettää haitallisten/vaarallisten aineiden kartoituksia, purkutöihin liittyvää suunnittelua tai valvontaa.

Remontin laajuudesta ja sisällöstä riippuu, miten paljon yhteistyötä tulee tehdä viranomaisten, arkkitehdin, kuntotutkijan tai eri alojen suunnittelijoiden kanssa. Märkätilan vedeneristäjän ja märkätilatöiden valvojen pätevyys voidaan todentaa esimerkiksi Eurofins Expert Service Oy:n myöntämällä henkilösertifikaatilla. Kaikkien remontissa mukana olevien tekijöiden kanssa on hyvä laatia kirjallinen sopimus.

Remontin aikana

Kun remontissa on kyse osakkaan omasta kylpyhuoneremontista, yhtiöllä on oikeus valvoa, että remontti suoritetaan hyvää rakennustapaa ja asetettuja ehtoja noudattaen.

Valvonnan kohtuullisista ja tarpeellisista kustannuksista vastaa tällöin osakas.

Ennen remontin aloitusta on syytä huolehtia tarvittavista suojauksista, osastoinneista ja mahdollisesta alipaineistuksesta.

Ennen remonttia sekä remontin aikana tehdään erilaisia tarkastuksia ja katselmuksia, joista pidetään tarkastusasiakirjaa. Näitä ovat esimerkiksi aloitus-, purku-, pohja-, vedeneristys- ja loppukatselmus.

Hankkeeseen ryhtyvän kannattaa hyödyntää märkätilakorjauksiin laadittuja, maksuttomia pöytäkirjamalleja, kuten märkätilan vedeneristäjän työkohdepöytäkirja ja märkätilatöiden valvojan valvontapöytäkirja. Vaatimus käyttää pöytäkirjamalleja voidaan myös sisällyttää tarjouspyyntöön ja/tai suoraan sopimukseen, ellei työn tekijöillä ole vastaavaa omaa mallia. Maksuttomat pöytäkirjamallit ovat saatavilla esimerkiksi osoitteesta omasertifikaatti.fi/.

Kylpyhuoneen suihkunurkassa suihkuvesi imeytyy lattialaattojen saumoista niiden alle, joten vedeneristeen päällä on aina vettä suihkussa käynnin jälkeen. Kylpyhuoneremontissa onkin suotavaa käyttää sertifioituja tuotteita, koska ne soveltuvat märkätiloihin.

Remontin jälkeen

Remontin jälkeen työtilat, kulkureitit ja piha-alueet tulee siivota ja kuljettaa jätteet pois sopimuksen mukaisesti. Kaikki suunnitelma-, työselostus-, sopimus-, tarkastus- ja valvonta-asiakirjat liitetään työmaakansioon ja luovutetaan

”Yhtiöllä on oikeus valvoa, että remontti suoritetaan hyvää rakennustapaa ja asetettuja ehtoja noudattaen.”

taloyhtiön edustajalle tai osakkaalle kohteen vastaanottotarkastuksessa.

Osaksmuutokset taloyhtiön remontissa

Taloyhtiön remontin läpivientiin tehtiin ohjekortti vuonna 2021. Ohjeessa on myös kuvaus osaksmuutoksiin liittyvästä ohjeistuksesta (liite nro 4). Liitteen nro 4 teksti on ohessa:

Asunto-osakeyhtiön korjaushankkeen valmistelussa ja sen läpiviennissä on kiinnitettävä erityinen huomio osakkaiden tilaamien huoneistokohtaisten lisä- ja muutostöiden eli osaksmuutosten hallintaan.

Asunto-osakeyhtiön korjaushanke sisältää pääsääntöisesti vain sellaisia töitä, jotka tehdään kaikille osakkailla saman tasoisina yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti. Jos osakas haluaa tilata korjaushankkeen yhteydessä osaksmuutoksia, tekee osakas niistä erilliset sopimukset suoraan

tarvittavien palveluntuottajien, kuten suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden, kanssa.

Osakkaan on kustannettava huoneistokohtaisiin osaksmuutoksiin mahdollisesti liittyvä suunnitelu, valvonta ja tarvittavat tarkastukset sekä mahdollisesti erikseen lankeavat viranomaiskustannukset.

Apua webinaaritalenteesta ja neuvonnasta

Märkätilojen remontit herättävät paljon kysymyksiä, olivatpa ne sitten yhtiön tai osakkaan omia remontteja. Kuka saa tehdä ja mitä, kuka maksaa sekä kenellä on vastuu mahdollisista jälkikäteen löydetystä tekovirheistä? Apua saat jäsenneuvonnasta sekä esim. Kiinteistöliitto Uusimaan huhtikuun webinaarin ”Kylpyhuoneen kunnosapito- ja korjausvastuut” -tallenteesta jäsensivuilta.

Osakkaan muutostöihin liittyen kannattaa aina varmistaa, milloin tulee tehdä muutostyöilmoitus taloyhtiölle ja mitä sen tulee sisältää.

Kirjoittajat: Kiinteistöliitto Uusimaan asiantuntijat neuvonta-insinööri Jari Hännikäinen, lakimies Heidi Nordström ja rakennustekninen kehityspäällikkö Jari Virta

Kuva: Bigstock

Olisiko taloyhtiönne isännöinnissä parantamisen varaa?

Täältä testiin:

ehtaisannointi.fi/testaisannointisi



Arvoa täydennysrakentamisesta

Helsingin kaupunki kannustaa taloyhtiöitä ja kiinteistönomistajia täydennysrakentamiseen, jotta Helsinkiin valmistuu tulevina vuosina riittävästi ja monipuolisesti uusia asuntoja. Täydennysrakentaminen voi myös lisätä asuinalueiden vetovoimaa ja palvelutarjontaa.



Arvioiden mukaan yli puolet Helsinkiin rakennettavista asunnoista syntyy tulevaisuudessa täydennysrakentamisena. Täydennysrakentamiseen liittyviä yhteydenottoja tulee kaupungille vuosittain useampia kymmeniä.

Miten taloyhtiöt hyötyvät täydennysrakentamisesta?

Taloyhtiö voi saada täydennysrakentamisesta merkittäviä tuloja ja rahoittaa sen avulla esimerkiksi taloyhtiön parannuksia ja peruskorjauksia. Täydennysrakentamisen avulla voidaan lisäksi luoda uudenlaisia asumismuotoja muuttuneisiin elämäntilanteisiin.

Joskus täydennysrakentaminen on taloyhtiöille kannattavampaa, jos ne yhdistävät voimansa naapuritaloyhtiöiden kanssa. Esimerkiksi korttelikohtainen pysäköintiratkaisu voi vapauttaa tilaa täydennysrakentamiselle ja tehdä hankkeista taloudellisesti tuottavampia.

Helsingin karttapalvelusta (kartta.hel.fi) voi tarkistaa tontin toteutuneen rakennusoikeuden ja voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden. Täydennysrakentamisella tarkoitetaan yleensä tonttikohtaista lisärakentamista, joka toteutetaan asemakaavan muutoksen kautta. Tällöin olemassa olevan tontin rakennusoikeutta kasvatetaan esimerkiksi sallimalla uusi rakennus, lisäkerrokset tai purkava uudisrakentaminen.

Helsingin kaupungilla on maapoliittisten linjausten mukainen prosessi kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamiseen. Jos taloyhtiön vuokratontista on erotettavissa

“Helsingin kaupunki panostaa täydennysrakentamisen neuvontaan ja auttaa taloyhtiöitä alkuun.”

uusi tontti, taloyhtiön on mahdollista sopia sen rakennusoikeuden myymisestä.

Täydennysrakentaminen onnistuu myös tiiviisti rakennetuilla alueilla

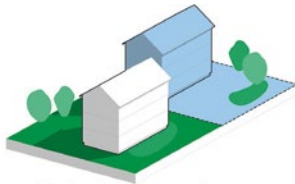
Helsingin keskusta-alueella on edellisen pormestarikauden aikana selvitetty täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Aiheesta laadittiin raportti *Keskusta-alueen rakennuspotentiaalın toimenpideohjelma*, jossa tarkasteltiin korttelikohtaisten esimerkkien avulla täydennysrakentamisen mahdollisuuksia tiiviissä kaupunkirakenteessa.

Raportissa esitetyt tarkastelut ovat luonteeltaan teoreettisia, mutta ne tarjoavat hyödyllisen lähtökohdan yksittäisten kiinteistöjen täydennysrakentamispotentiaalın arviointiin. Ydinkeskustan kunnianhimoinen täydennysrakentaminen on asetettu tavoitteeksi myös nykyisellä pormestarikaudella.

Konkreettista neuvontaa alkuvaiheen pohdintoihin

Helsingin kaupunki panostaa täydennysrakentamisen neuvontaan ja auttaa taloyhtiöitä alkuun täydennysrakentamisen pohdintoissa.

Erilaisia täydennysrakentamisen tapoja



Nykyisen tontin lohkominen



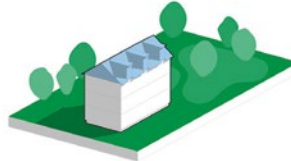
Rakennuksen korottaminen



Rakennuksen jatkaminen tai laajentaminen



Uusi rakennus nykyiselle tontille



Ullakko-rakentaminen



Rakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen



Yhteistyössä Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa aiotaan julkaista syksyllä käytännönläheinen *Täydennysrakentamisen opas*. Siinä avataan konkreettisesti täydennysrakentamisprosessia, taloyhtiöiden päätöksenteon vaiheita sekä suunnitellun suuntaa antavia kustannuksia.

Lisätietoa täydennysrakentamisesta voi kysyä Helsingin

kaupungin asiantuntijoilta: taydennysrakentaminen@hel.fi.

Teksti: Riikka Lahdensuo
kehittämispäällikkö
Helsingin kaupunki

Kuva: Markus Kontioinen

”Viisas taloyhtiö katsoo eteenpäin, ennakoii ja kääntyy ongelmatilanteissa asiantuntijan puoleen. Keskity huoletta hallitustyöhön. Me tuemme lakiasioissa.”

Aki Rosén
asianajaja, varatuomari

Parasta lakiasiantuntemusta taloyhtiön johtamiseen

Taloyhtiön hallitus on näköalapaikka, jossa pääsee vaikuttamaan viihtyisään ja taloudellisesti järkevään asumiseen. Tehtävässä olennaista on, että osaa tarvittaessa pyytää asiantuntija-apua. Se kertoo hallituksen huolellisesta toiminnasta.

Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy on Suomen johtava kiinteistöjuridiikkaan erikoistunut asianajotoimisto. Tarjoamme taloyhtiön hallitukselle lakiapua, konsultaatiota ja koulutusta kaikissa juridista osaamista vaativissa tehtävissä aina yhtiökokouksista korjaus- tai lisärakentamishankkeisiin.

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

ASIANAJOTOIMISTO

HELSINKI puh. 029 360 1100 Unioninkatu 13 • TAMPERE puh. 029 360 1200 Koskikatu 7 A
Tarvitset vain yhden osoitteen kak-laki.fi



Lajittelulla säästöä taloyhtiölle - Kolme vinkkiä fiksumpaan jätehuoltoon

Yksi asumisen kustannuksia säästävää keino löytyy pihapiiristä, jätekatoksesta. Monien eri jätelajien kerääminen ei lisää kustannuksia, kuten usein virheellisesti luullaan, vaan lajittelulla voi säästää.

Yksi jätelaji hallitsee kustannuksia, sekajäte. Pääkaupunkiseudulla ja Kirkkonummella biojäteastian tyhjennys maksaa noin puolet sekajäteastian tyhjennyksestä ja kartonki vain kolmanneksen. Oikein lajiteltu paperi on kiinteistölle maksutonta. Lajittelu ei siis ole vain ympäristöteko, se on myös talusteko.

Ei pidä unohtaa, että jätteiden lajittelu on myös jätelaista tuleva velvoite. Tutkimuksemme mukaan silti jopa noin 70 prosenttia sekajätteestä olisi lajiteltavissa kierrätykseen. Kun lajittelematon jäte vähenee, sekajäteastioita voidaan vähentää ja/tai niitä tarvitsee tyhjentää harvemmin. Näin eurot eivät valu roskiin – kirjaimellisesti.

Kannusta ja ohjeista lajitteluun

Kierrätykseen lajiteltu jäte matkaa kiinteistöltä pois edullisemmin. Uudelleenkäyttöön kelpaavilla, ehjillä tavaroilla ei kannata jäteastioita täyttää. Kun kokonaiset pahvilaatikat ja pakkaukset litistetään, astiaan mahtuu enemmän, eikä taloyhtiö maksa ilmasta. Ohjeista asukkaita ja muistuta, mitä jäteastioihin ja -tilaan saa jättää ja mitä ei. Apunasi on HSY:n jäteopas – tuhansien hakusanojen lajitteluohjepankki osoitteessa hsy.fi/jateopas.

Tiedota kierrätyspalveluista

HSY järjestää maksuttomia Sortti-keräysautokierroksia muiden muassa kodin vaarallisille jätteille ja Pääkaupunkiseudun Kierrätyskeskus käyttökelpoiselle tavaralle. Maksul-

”Kierrätys merkitsee muutakin kuin säästöä.”

linen Sortti-noutopalvelu hakee sohvan kierrätykseen kotoa. Paristot, akut ja kaasupullot eivät kuulu jätteisiin vaan aiheuttavat jopa tulipalovaaran. Paristot tulee viedä kauppaan ja kaasupullot Sortti-asemalle.

Seuraa, mitoitaa, harvenna

Jätehuolto toimii parhaiten, kun se mitoitetaan aidosti tarpeeseen. Tarkastele tilannetta vaikkapa kerran vuodessa – asukasrakenteen, lajittelu- tai verkkokaupan pakkausvirrat voivat muuttua ajan saatossa. Kun roskat ovat oikeissa astioissa eikä astioiden ulkopuolella ole ylimääräistä jätettä, vältät lisätyöt ja -kustannukset. Siisti, valaistu ja lajitteluopastein varustettu jätetila on miellyttävä käyttää.

Myös ympäristö kiittää

Kierrätys merkitsee muutakin kuin säästöä. Kiertotalous on nopeasti kehittyvä ala. Se työllistää, tukee huoltovarmuutta ja taloutta. Uusiomateriaalien valmistus vähentää tarvetta käyttää luonnonresursseja ja on myös energiatehokkaampaa. Lajiteltu biojäte mahdollistaa biokaasun tuottamisen ja talteen otetuista ravinteista saadaan lannoitetta maatalouteen. Lisäksi asianmukainen vaarallisen jätteen lajittelu suojaa ympäristöä ja terveyttä.

Jäljelle jää enää tärkein: asukkaiden innostaminen lajittelemaan oikein. Tähän tarvitaan selkeää viestintää lajittelun hyödyistä. HSY tarjoaa tukea, neuvontaa sekä materiaaleja pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen taloyhtiöille. Tutustu myös taloyhtiön kierrätyslähettälästoimintaamme osoitteessa hsy.fi/kierratyslähettilaat. Seuraava haku on syksyllä 2026.



Juho Nuutinen
käyttöpäällikkö
HSY:n jätehuolto

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY vastaa pääkaupunkiseudun 1,2 miljoonan asukkaan vesi- ja jätehuollosta.

Kuvat: HSY

Suositus Uudenmaan Vesitekniikka Oy:n VEDEN- JA LÄMMÖN- SÄÄSTÖRAKKAISUILLE

Referenssejä
löytyy kaikista
Suomen
isoimmista
isännöintitoimis-
toista, kysy.

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

- Ville Varjonen, Kiinteistöalan ammattilainen 20 vuoden kokemuksella

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

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

Uudenmaan Vesitekniikka Oy

UVOY

Kysy lisää!

050 595 6699

info@uvoy.fi | www.uvoy.fi



- Kesellä kaupunkia, lähellä luontoa -

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

p. 045 145 2622



www.uudenmaanpihapuu.fi

Edunvalvonta

Mitä Kiinteistöliitto tekee Brysselissä?



Suomen Kiinteistöliitto on aktiivinen jäsen eurooppalaisia kiinteistönomistajia edustavassa The International Union of Property Owners UIPI:ssä. Tätä kautta Kiinteistöliitto vaikuttaa ja on ollut jo mukana vaikuttamassa erilaisten direktiivien sisältöön. Tästä esimerkkinä rakennusten energiatehokkuusdirektiivi (EU 2024/1275), joka tuli voimaan toukokuussa 2024.

Liiton edustus UIPI:n hallituksessa ja säännöllinen yhteydenpito antaa paikallisyhdistyksille mahdollisuuden pysyä ajan tasalla EU-tason asumiseen liittyvissä asioista. Kiinteistöliitto jatkaa hyvää työtään meidän kiinteistöomistajien asialla ja kerromme aiempaan tapaan uutiskirjeissämme EU:n kautta meille kansallisesti vaikuttavista (implementoitavista) laeista ja asetuksista.



Kiinteistöliitto järjesti jo neljännen kerran jäsenyhdistysten-
sä toiminnanjohtajille matkan Brysseliin tutustumaan EU:n
päättöksetkoelimiin sekä niissä toimiviin Suomen edusta-
jiin. Mukaan kevään 2026 matkalle lähti seitsemän toimin-
nanjohtajaa sekä Kiinteistöliiton johtoryhmä. Pääsimme
tapaamaan niin komission, parlamentin kuin EU:n Helsin-
ki-osaston henkilöitä sekä UIPI:n toimiston henkilökuntaa. Oli mielenkiintois-
ta kuulla sekä esityksiä että henkilökohtaisia mielipiteitä asiantuntijoilta, jotka
painivat yhteisten asioidemme parissa EU:n tasolla.

Yksi merkittävimmistä edunvalvontasaavutuksista on ollut Kiinteistöliiton
aktiivinen ote siihen, ettei energitehokkuusdirektiivi lopullisessa muodossaan
vaadi komission ja parlamentin ehdotusten mukaisia, asuinrakennusten tehoto-
mia ja miljardiluokan kustannuksia synnyttäviä pakkoremontteja vuoden
2032 loppuun mennessä. Liitto on myös mukana ympäristöministeriön direk-
tiivin kansallisen toimeenpanon valmistelun seurantar ryhmässä.

Vaikuttamisessa tärkeintä on ajoitus

Vaikuttaminen EU:n tasolla saattaa tuntua pienen Suomen kansalaisesta
mahdottomalta, mutta oikeiden henkilöiden ja aiheiden kautta oman
näkökulman läpi saaminen on ihan yhtä helppoa tai vaikeaa, niin suuren
kuin pienenkin valtion edustajalta. Täytyy vain tietää, missä vaiheessa olla
hereillä, miten perustella oma agenda ja kenen kautta tehdä se.

Tärkeintä on oikea ajoitus. Tätä painotettiin monen tapaamamme henki-
lön puheenvuorossa. EU-lobbyt kaipaavat myös konkreettisia esitystekstejä
kysely- tai tilastoperusteluineen ja nykyään yhä useammin suoraan valmiina
diaesityksenä, sillä vaikuttaminen tapahtuu tyypillisesti havainnollisten ja

”EU-hankerahaa on koko ajan jaossa hyville kehittämishankkeille.”

helppolukuisten esi-
tysten kautta. Harvoin
ollaan liian aikaisessa,
yleensä liian myöhässä.
Täytyy tuntea kanavat,
joista pääsee ennakkoon
näkemään käsittelyyn

tulevia aiheita. Huhut tulossa olevista aiheista ja komission tuleva työohjel-
ma ovat hyvä pohja vaikuttamissuunnitelmille.

EU:n päättöksetko perustuu kolmikantaneuvotteluihin Euroopan
parlamentin, Euroopan komission ja Euroopan Unionin neuvoston välillä.
Jokaisen instanssin tulee tehdä päätös asiasta. Asioiden läpimeno ei ole aina
helppoa ja paluupostia takaisin uuteen muokkaukseen tulee monessakin
asiassa ja useaan kertaan. Esityksiä hiotaan niin pitkään, että kolmikanta
löytää yhteisen näkemyksen/loputuloksen.

Päättöksetko vaatii kompromisseja

Tapasimme matkalla muun muassa komissiossa **Lara Tobinin** sekä **Jon
Nymanin**, parlamentissa MEP **Aura Sallan**, UIPI:n toimistossa pääsihteerin
Emmanuelle Caussen sekä Helsinki EU Office:ssa **Leila Kylliäisen**. Lisäksi
lounastimme kiinteistöasioista ja EU-vaikuttamisesta keskustellen yhdessä eu-
roparlamentaarikkojen **Eero Heinäluoman** ja **Maria Ohisalonen** sekä erityisasian-
tuntijoiden **Matias Kallion** ja **Ilari Havukaisen** kanssa. Saimme kuulla muuta-
man eri puolueen poikkeavia näkemyksiä tavasta toimia ja päättää asioista.

Suomi esimerkkinä

Tapaamisten yhteydessä keskusteluihin nousi erityisesti *European Affordable
Housing Plan* -työryhmän perustaminen, sen toiminta ja merkitys. Suomen





Sää Brysselissä oli keväisen aurinkoinen ja kirsikkapuut olivat jo alkaneet kukkia. Pieni särö kaupunkikuvassa olivat kadun varteen ja talojen vierustoille jätetyt roskapussit ja -kasat.

”Komissio ja parlamentti rakastavat toisiaan. Heillä on yhteinen vihollinen, neuvosto.” Eero Heinäluoma

asunto jokaiselle -periaate, jonka takana kaikki puolueet ovat, on herättänyt suurta arvostusta muualla Euroopassa. Matka siihen, erityisesti monissa EU:n suurkaupungeissa, on vielä pitkä. Kun rakentaminen on hiipunut ja koronan seurauksena elämäntilanne monella huonontunut, ongelmat ovat kasvaneet. Myös AirBnb-haasteet ovat näkyneet monissa kaupungeissa ja siitä keskustelu sekä päätöksenteko on vielä kesken. Komissaari **Dan Jørgensenin** alla toimiva HOUS-komitea on tulossa opintomatkalle Suomeen 29.-30.6.2026. Vierailuilla näille ryhmille esitellään suomalaisista asuntopolitiikkaa ja asumismuotoja.

Keskustelimme myös hiilineutraalista tulevaisuudesta, päästökaupasta sekä energia-aiheesta ylipäättään. Tuoreena EU-tason isona kysymyksenä nousi esiin Euroopan laaja riippuvuus USA:sta johtavana tietoteknologiaana. Tämä korostui erityisesti Aura Sallan puheessa. Euroopalla on tuhannen taalan tarve rakentaa oma digitaalinen alusta, jotta emme olisi riippuvaisia suuresta ja riskialttiista Microsoft-alustasta.

Matkalla todettiin myös, että EU-hankerahaa on koko ajan jaossa hyvillä kehittämishankkeille. Kiinteistöliiton matkaseuruekin totesi, että tämä mahdollisuus on syytä pitää mielessä kotimaisia hankkeita suunniteltaessa.

Teksti ja kuvat: Marika Sipilä

Klimatherm



Lämpöpumput, energianmittaus ja -hallinta ovat nyt uudella tasolla!



Energiatohokkaat ratkaisut suuriin ja pieniin kohteisiin!

- Ilmalämpöpumput
- Ilma-vesilämpöpumput
- Jäähdytyslaitteet
- VRF-järjestelmät
- Kerrostalojen jäähdytys



Kaisai Arctic Power - Tehoa jopa 140 kW!

Kaisailta ilma-vesi- ja ilmalämpöpumput kaikkiin kohteisiin – pientaloista teollisuuteen. Tehokkaat ja energiatohokkaat ratkaisut lämmitykseen ja jäähdytykseen. Ilma-vesilämpöpumput jopa 140 kW asti.



Klima-Therm Oy
Huurrekuja 1
04360 Tuusula

Hei taloyhtiön hallitus!

Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenenä voit nukkua rauhassa, sillä saat käyttöösi rahanarvoiset ja asiantuntevat jäsenpalvelut.

Jäsentaloyhtiön päättäjänä saat:

- ◆ neuvontaa ja tukea haastavissa tilanteissa
- ◆ asiantuntevaa tietoa ajankohtaisista asioista
- ◆ koulutusta ja resursseja päätöksenteon tueksi

Jo yksi neuvontapuhelu kattaa helposti arvoltaan koko jäsenmaksun. Maksu perustuu taloyhtiön kuutio-tilavuuteen ja on tyypillisesti noin 200 €/vuosi.

96 % jäsenistämme suosittelee Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenyyttä.



”Neuvonta on loistava palvelu ja tuki pienelle yhtiölle, jossa toiminta on omatoimista.”

”Neuvonta- ja koulutuspalvelut ovat olleet todella hyödyllisiä ja tärkeitä toimiessa taloyhtiöiden hallituksen jäsenenä.”

Lisätietoa jäsenpalveluista: ukl.fi/palvelut

Onnistunut Suoja26- harjoitus testasi väestönsuojan käyttöä käytännössä



Helsingin Pelastusliitto Helpe ry toteutti 17.-18.1.2026. väestönsuojan käyttöönottoa ja suojautumista simuloivan harjoituksen, Suoja26. Harjoitus oli iso ja näkyvä ponnistus. Edellisen kerran vastaavanlainen harjoitus on järjestetty vuosina 2000 ja 2007, silloinkin Helpen toimesta. Tässä havaintoja ja kokemuksia toteutuksesta.

Väestönsuojan toimintakunnon ylläpitäminen on kiinteistön lakisääteinen velvollisuus. Väestönsuojan on oltava koko ajan teknisesti käyttöönotettavissa, väestönsuoja sekä sen varusteet on tarkastettava vuosittain ja laajempi tiiveyskoe on tehtävä kymmenen vuoden välein. Jokaisella väestönsuojalla on oltava suojakohtainen käyttöönottosuunnitelma, jonka avulla suojan käyttöönotto on tarkasti suunniteltu, suojan laitteiston käyttöohjeet ja työkalut tarkistettu sekä osaaminen käyttöönottoon mitoitettu oikein. Harjoittelu ja käytännön tilanteiden osaaminen kehittävät kykyämme varautua ja valmistautua.

Harjoitus toteutettiin 28 huoneiston kohteessa

Harjoitus toteutettiin Hekan asuintalojen vuonna 2013 rakennetussa S1-luokan väestönsuojassa Suutarilassa, missä osallistujat siirtyivät suojaan 24 tunnin ajaksi. Kohteessa on 28 huoneistoa ja suojapaikkoja yhteensä 67 asukkaalle. Harjoitukseen osallistui 45 vapaaehtoista, iältään 18–78 vuotta. Harjoituksen keskeisiä yhteistyökumppaneita olivat Hekan lisäksi **Safetum Oy, Temet Oy, Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy** sekä **Laurea AMK**.

Normaalioloissa väestönsuoja toimii irtaimistovarastona. Asukkaat tyhjensivät sen harjoitusta edeltävällä viikolla ja purkivat varastokoppien seinät suojaan kuuluvan varustelaatikon työkaluilla. Irtaimisto siirrettiin huoneistoihin tai viereiseen varastokonttiin. Kaikille harjoitukseen osallistuville pidettiin ennalta useita info- ja koulutustilaisuuksia sekä valmennusta.

Harjoituksessa testattiin tekniikkaa ja ihmisten käyttäytymistä

Suojassa oli harjoituksen aikana myös muita osallistujia sekä tarkkailijoita. VTT testasi liikuteltavaa mittalaitteistoa, joka tarjosi suojautujille puhtaampaa sisäilmaa, varavoimaa sekä luotettavia digiyhteyksiä. Suojan lämpötilaa, kosteutta ja ilman hiilidioksidipitoisuutta tarkkailemalla varmistettiin samalla harjoitukseen osallistujien hyvinvointi ja viihtyvyys. Laurean opiskelijat keräsivät tietoja opinnäytetöihinsä, jotka käsittelevät väestönsuojien käyttöönoton kehittämistä ja osallistujien käyttäytymistä suojautumisen aikana.

Harjoituksen tavoitteina oli teknisten ja käyttäytymistieteellisten arviointien lisäksi kehittää väestönsuojakoulutusta ja -varustusta sekä herättää kiinnostusta asuintalojen suojien käyttökunnon tarkistamiseen ja edelleen kokonaisturvallisuuden parantamiseen.

Suojan käyttöönotto osoitti, että ilman harjaantunutta ja osaavaa väestönsuojanhoitajaa/-johtajaa käyttöönotto on vaikeaa ja hidasta. Teknisen osaamisen lisäksi vastuuhenkilön on johdettava suojautujia, laadittava selkeä roolitus ja työnjako sekä päivittäinen työrytmi. Tällöin toiminta suojassa on selkeää, rutiinit toimivat sekä lisäävät turvallisuuden tunnetta.

”Suojan käyttöönotto osoitti, että ilman harjaantunutta ja osaavaa väestönsuojanhoitajaa käyttöönotto on vaikeaa.”

Suojan laitteiston osaamaton tai huolimaton käyttö voi aiheuttaa suojautujille ison turvallisuusriskin. Kasvukeskusten isoissa suojissa on tänä päivänä enenevä määrä monimuotoisuutta, mikä tekee suojan käyttöönoton kouluttamattomalle johtajalle todella haastavaksi.

Väestönsuojaan suojautuminen sisältää monenlaisia riskejä

Harjoituksessa havaittiin, että ilmanvaihtokoneiden sammuttaminen ja niiden uudelleenkäynnistymisen ongelmat johtivat nopeasti tilan hiilidioksidipitoisuuden nousuun. Varusteisiin olisikin hyvä kuulua hiilidioksidipitoisuutta mittaava laite. Muutenkin suojan varustelistaa olisi hyvä tarkistaa, varsinkin irtaimistovarastojen purkamista ja ilmastointilaitteiden käyttöä parantavilla työkaluilla.

Harjoituksen aikana aiheutettiin sähkökatkoja, jolloin suojan ilmanvaihtokonetta jouduttiin käyttämään käsikäytöllä, mikä on fyysisesti raskasta eikä onnistu liikuntarajoitteisilta, senioreilta eikä lapsilta. Jos ilmanvaihto ei käsikäytöllä onnistu, suoja ei voida käyttää tilanteen vaatimalla tavalla, koska ilmanvaihdon puute tekee olosuhteista hengenvaaralliset.

Viestiyhteyksien toimivuus ulkopuolelle mahdollistaa tilanteenmukaisen toiminnan. Mikäli suojan sisällä ei tiedetä suojan ulkopuolella olevaa tilannetta, ei osata suojautua oikealla tavalla esimerkiksi kaasui- tai kemikaalisia aineita käytettäessä tai lopettaa suojautumista, kun vaara on ohi.

Onnistunut harjoitus herätti paljon mielenkiintoa

Harjoitus herätti mediassa paljon kiinnostusta ja siitä raportoivat sekä valtakunnalliset mediat että ammatti- ja paikallislehdet. Kokonaisuutena harjoitus oli onnistunut ja sille asetetut tavoitteet täyttyivät. Noin vuotta aikaisemmin aloitettu suunnittelu ja valmennus yhdessä harjoitukseen osallistuvien asiantuntijoiden kanssa mahdollisti tarkoituksenmukaisen ja hallitun kokonaisuuden. Suoja26-harjoitusraportti valmistuu kevään aikana ja se sisältää mm. VTT:n tekemän kattavan selvityksen harjoituksen aikana suojassa mitatuista teknisistä tiedoista.

Teksti: Olli-Veikko Kurvinen

Helsingin Pelastusliitto Helpe ry:n toiminnanjohtaja

Kuva: Pekka Rousi



Vantaan
KIINTEISTÖPALVELU

www.vantaankiinteistopalvelu.com

- Käytössämme on nykyaikainen kalusto ja osaava henkilökunta.
- Tavoitteenamme on molempia osapuolia tyydyttävä pitkäaikainen yhteistyö.
- Pyrimme selkeään laskutukseen. Huoltosopimukseen kuulumattomista töistä lähetetään erillinen lasku, josta selviää mitä tehty ja miksi.
- Annamme asiallisen tarjouksen kiinteistöenne huollosta. Mitoitamme kohdemäärämme ja resurssimme niin, että kohteen työt tulevat hyvin hoidetuksi ja maineemme säilyy.
- Havaittuamme kiinteistönhoitoon liittyviä puutteita tai vikoja, ilmoitamme niistä aina isännöitsijälle tai muulle kohteen vastuuhenkilölle.
- Käytössämme on Avux-kiinteistöntietojärjestelmä, jonka avulla kohteen vikehistoriasta saadaan raportti ja tieto tehdyistä huoltotoimista säilyy.
- Toimimme Pohjois-Helsingin, itäisen Vantaan ja eteläisen Keravan alueella.



020 7969 310

Kelatie 12 D 1
01450 Vantaa

info@vantaankiinteistopalvelu.com

Kestävää viher- rakentamista ja viihtyisiä pihoja seuraavatkin vuosikymmenet.

Palvelemme taloyhtiöitä ja kiinteistöjä
Uudenmaan alueella.

Lue lisää:



**Pyydä ilmainen arvio
pihastanne**

myynti@viherviisikko.fi
p. 020 722 9340



iLOQ

Aika uudistaa taloyhtiön lukitus?

5 Pidennetty takuu
vuotta

TAI

3 avainta yhden
hinnalla

**Hyödynnä
tarjous!**



p. 040 3170 204
myynti@iloq.com

iLOQ

Täyden palvelun kiinteistönhoitoa – taloyhtiöille ja kotitalouksille



Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!
Puh. 010 205 2525 • posti@rasanenoy.fi

**Myös
pientaloihin!**

Nyt olisi hyvä
aika tilata vaikka katon
tarkistus ja huolto
sekä pihatyöt.

RÄSÄNEN OY
KIINTEISTÖPALVELU

www.rasanenoy.fi

ESPOO • KAUNIAINEN • HELSINKI • VANTAA • KIRKKONUMMI



HEIDI NORDSTRÖM
Lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

Vastuu vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta

Taloyhtiömaailmassa pohditaan joskus sitä, vastaako huoneistonsa vuokrannut osakkeenomistaja vuokralaisensa aiheuttamasta vahingosta. Usein ajatellaan, että huoneiston vuokraaminen itsessään loisi vuokranantajalle jonkinlaisen vastuun vuokralaisen toiminnasta. Laissa ei kuitenkaan ole suoraa säännöstä asiasta.

Esimerkkeinä vuokralaisen aiheuttamista vahingoista taloyhtiössä ovat suihkuun nukahtamiset, joissa vuokralainen on aiheuttanut vesivahingon tukkimalla lattiakaivon. Klassista suihkuun nukahtamistapausta ja kysymystä vuokranantajan vastuusta vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta puitiin korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2016:33. Ratkaisussaan KKO katsoi, ettei asunnon vuokralle antanut osakkeenomistaja ollut velvollinen korvaamaan vuokralaisen menettelystä asunto-osakeyhtiölle aiheutunutta vahinkoa. Perusteluissaan KKO totesi, ettei vuokranantaja ole voinut vaikuttaa siihen vuokralaisensa menettelyyn, josta vahinko on aiheutunut, eikä vuokranantajan voida edellyttää kyenneen sitä estämään.

Pääsääntönä on pidetty, ettei vuokranantaja vastaa vuokralaisensa aiheuttamasta vahingosta. Vastaavissa vesivahinkotapauksissa yhtiön tulee siis vaatia yhtiölle aiheutuneita korjauskustannuksia vahingonaiheuttajalta.

Milloin vuokranantajaosakkaan vahingonkorvausvastuu vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta sitten voi tulla kyseeseen? Jos osakkeenomistaja itse laiminlyö omia, lakiin perustuvia velvoitteitaan tai toimii huolimattomasti, voi osakkeenomistajallekin koitua tästä seurauksia. Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajalla on velvollisuus hoitaa huoneistoaan huolellisesti ja viipymättä ilmoittaa yhtiölle sellaisesta osakehuoneiston viasta tai puutteesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiön vastuulle.

Huoneiston ollessa vuokrattuna osakkeenomistajalla ei ole samanlaista mahdollisuutta havaita huoneiston puutteita, vaan ilmoitusvelvollisuus näistä on vuokralaisella. Osakkaalla on lähtökohtaisesti oikeus olettaa, että näin tapahtuu. Jos sen sijaan osakkaalle on ilmoitettu vuokralaisen epäasiallisesta käyttäyty-

misestä huoneistossa tai osakkaalla on muu perusteltu syy epäillä huoneiston hoitoa epäasianmukaiseksi, osakkaalla voi olla velvollisuus seurata huoneiston kuntoa ja käyttöä aktiivisemmin.

Osakkeenomistajan tulisi tarkastaa huoneiston kunto viimeistään vuokralaisen vaihtuessa. Vaasan hovioikeuden vuonna 2020 antamassa

ratkaisussa oli kyse siitä, että vuokranantaja oli jättänyt toimittamatta huoneiston perustarkastuksen vuokralaisen vaihtumisen yhteydessä. Myöhemmin ilmeni, että tulppaamaton pesukoneen poistoletku oli aiheuttanut huoneistossa vesivahingon. Ratkaisussa katsottiin, että poistoletkun tulppaamattomuus olisi voitu havaita huoneiston tarkastuksen yhteydessä. Kun tarkastus oli jätetty tekemättä, hovioikeus totesi, ettei vuokranantaja ollut menetellyt

asiassa sillä huolellisuudella, kuin huolellisen vuokranantajan voidaan olettaa oman etunsa vuoksi menettelevän. Vuokranantajaosakkaan katsottiin laiminlyöneen hänelle omistajana kuuluvan velvollisuuden seurata vuokralle antamansa huoneiston kuntoa. Vuokranantaja oli siten korvausvelvollinen aiheutuneesta vahingosta.

Viimeisenä mainittakoon korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2024:64, jossa arvioitiin osakkeenomistajan vuokralaisena toimineen osakeyhtiön vahingonkorvausvastuun perusteita. Tapauksessa osakeyhtiö oli vuokrannut asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalta asunnon käytettäväksi työntekijöidensä asumiseen. Asunnossa oleskelleet, suomen kieltä taitamattomat henkilöt olivat käyttäneet viemäriä käyttökiellon aikana, mikä aiheutti vesivahingon. KKO katsoi, että osakeyhtiön laiminlyönti varmistaa, että asukkaat tiesivät ja ymmärsivät viemäreiden käyttökiellon, oli korvausvastuun perustavassa syy-yhteydessä vahinkoon. Vuokralaisena toiminut osakeyhtiö oli velvollinen korvaamaan asunto-osakeyhtiölle aiheutuneen vahingon.

”Osakkeenomistajan tulisi tarkastaa huoneiston kunto viimeistään vuokralaisen vaihtuessa.”

Voiko yhtiökokouksen järjestää vain etäkokouksena?

Hallitus on havainnut, että suurin osa osakkaista osallistuu yhtiökokouksiin etäyhteydellä. Yhtiökokouksen järjestäminen olisi edullisempaa, jos kokoustilaa ei tarvitsisi vuokrata. Voiko yhtiökokouksen järjestää täysin etänä?

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous on mahdollista järjestää etäyhteyksin ilman fyysistä kokouspaikkaa silloin, jos asiasta on määräys yhtiön yhtiöjärjestyksessä. Edellytyksenä on lisäksi, että osakkaan osallistumisoikeus ja ääntenlaskennan oikeellisuus voidaan selvittää ns. perinteisessä kokouksessa noudatettaviin menettelyihin verrattavalla tavalla. Kokouskutsusta on käytävä selvästi ilmi, että kyse on etäkokouksesta, sekä sen tekninen toteutustapa.

Vaikka yhtiöjärjestys mahdollistaisi etäkokouksen, yhtiön on lain mukaan tarjottava mahdollisuus osallistua yhtiöko-

koukseen myös fyysisellä kokouspaikalla, jos vaatimuksen ovat esittäneet osakkaat, joilla on yhteensä yli kymmenesosa yhtiön kaikista osakkeista ja vaatimus on esitetty hallitukselle kirjallisesti niin hyvissä ajoin, että se voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Jos yhtiön yhtiöjärjestys ei sisällä etäkokouksen mahdollistavaa määräystä, on yhtiön järjestettävä yhtiökokoukselle fyysinen kokouspaikka. Tämän lisäksi hallitus voi kuitenkin päättää, että kokoukseen saa osallistua myös etäyhteyden kautta, ellei tätä ole yhtiöjärjestyksessä rajoitettu.



SANNI NUUTINEN
lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

Helsinki

Taloyhtiön tärkein neuvontapalvelu on maksuton

Energianeuvonta auttaa helsinkiläisiä nyt myös sään ääri-ilmiöihin varautumisessa

→ hel.fi/energiaremontti



PYSÄKÖINTITURVA

Paikallinen kumppanisi tehokkaassa pysäköinninvalvonnassa!

www.pysakointiturva.fi
toimisto@pysakointiturva.fi

Neuvonta

Kun suihku jää päälle – mitä tapahtuu, jos asukas nukahtaa suihkuun?

Taloyhtiössä pienikin inhimillinen virhe voi joskus aiheuttaa suuria vahinkoja. Silloin jos, asukas nukahtaa tai sammuu suihkuun ja vesi jää valumaan, seurauksena voi olla laaja vesivahinko useisiin asuntoihin.

Valvomatta jäänyt valuva vesi ei aina lattiakaivon peittymisen vuoksi pysy kylpyhuoneessa, vaan voi kulkeutua rakenteiden kautta muihin tiloihin ja alempiin asuntoihin. Vahingot kasvavat nopeasti, samoin korjauskustannukset.

Taloyhtiö vastaa rakenteista ja perusjärjestelmistä sekä korjaa vauriot perustasoon. Sen sijaan vahingon aiheuttaneen asunnon pintojen ennallistaminen jää yleensä osakkaalle, koska syy ei ole rakenteellinen vaan käyttövirhe.

Osakkaan tulee käyttää huoneistoa huolellisesti. Suihkuun meneminen päihtyneenä tai erittäin väsyneenä tulkitaan usein huolimattomuudeksi etenkin, jos veden poistuminen lattiakaivoon on estynyt. Tällöin osakas voi joutua korvaamaan:

- taloyhtiön korjauskuluja
- muiden asuntojen vahinkoja
- mahdollisesti myös naapureille aiheutuneita menetyksiä.

Vuokralainen voi olla korvausvastuussa omasta huolimattomuudestaan. Omistaja ei yleensä vastaa vuokralaisen aiheuttamista vahingoista taloyhtiölle, mutta vastaa oman asuntonsa sisäosista.

Kiinteistö- ja kotivakuutukset eivät aina kata näitä vahinkoja, ja korvauksia voidaan vähentää. Siksi riittävä vakuutusturva on tärkeä – muuten kustannukset voivat jäädä kaikkien osakkaiden maksettaviksi siinä tilanteessa, että niitä ei saada perittyä vahingonaiheuttajalta.



SIMO VIHEMÄKI
lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa



Elementti- saumojen uusinnat

Lisäksi muut julkisivujen korjaustyöt

• PAIKKAUS • MAALAUS • PESU

Koko projekti alusta loppuun



SUOMEN
RAKENNUS
SAUMAUS
YHDISTYS

SAUMAXI OY

saumaxi.fi • saumaxioy@gmail.com • Pasi Haverinen 044 302 3817 • Jorma Huotari 040 500 6275

Kaikki tarvitsemasi tieto päätöksenteon tueksi

Tutustu uuteen
palveluun:
kiinteistokirjasto.fi



 **KIINTEISTÖ-
KIRJASTO**


KIINTEISTÖ-
MEDIA

 **KIINTEISTÖ-
KIRJASTO**


KIINTEISTÖ-
MEDIA



SAMMUTINHUOLTO KETONEN

SUOMEN TURVALLISIN SAMMUTINKAUPPA

- ✓ Sammuttimien huolto ja tarkastus
- ✓ Palopostien huolto ja tarkastus
- ✓ Pelastussuunnitelmat
- ✓ Turvallisuuskoulutukset
- ✓ Murto suojausjärjestelmät
- ✓ Uudet, laadukkaat sammuttimet
- ✓ Palovaroittimet ja sammutuspeitteet



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

Helsinki
Kirvesmiehenkatu 10A
00880 Helsinki

LAADUKKAAT ELEMENTTI- SAUMAUKSET

Uudenmaan ja Varsinais-Suomen alueella

Palvelumme koostuvat mm.

Elementtisaumaus uudis- ja saneerauspuolella

Julkisivumaalaukset ja julkisivutyöt

Betonityöt

Ota yhteyttä ja pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous!



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



LAADUKAS KUNTOTUTKIJA putkistojen kuntotutkimukset

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

info@satpa.fi
www.satpa.fi

045 133 3328



Yhdistys tiedottaa

Vuosikokouksessa päätettyä

Kiinteistöliitto Uusimaa ry:n sääntömääräinen vuosikokous pidettiin 25.3.2026. Kokouksessa oli edustettuna 133 jäsenyhtiötä.

Hallituksessa tällä toimintakaudella ovat: Alekski Bardy, Peter Bebek, Katariina Haigh, Kari Homanen, Olavi Kailari, Arto Krootila, Olli-Veikko Kurvinen, Saku Lehtinen, Janne Näreranta, Seija Pramila, Ville Roihu, Katariina Sorvanto ja Kirsi Suopelto. Puheenjohtajana jatkaa Katariina Haigh.

Yhdistys keskittyy vuonna 2026 mm. seuraaviin asioihin:

- Pyrkii hillitsemään asuinkustannusten nousua
- Korostaa omistusasumisen merkitystä ja tarpeellisuutta
- Edistää korjaus- ja kunnossapitokulttuuria ml. rahoituksen saatavuutta
- Lisää isännöintipalveluiden laadun ja hinnoittelun läpinäkyvyyttä sekä taloyhtiön osto-osaamista
- Kehittää jäsenpalveluita ja aktivoi jäsenfoorumitoimintaa
- Kouluttaa taloyhtiöiden hallituksia johtamisosaimiseen
- Aktivoi jäseniä osallistumaan yhdistyksen vuosikokoukseen

Vuosikokouksen pöytäkirja löytyy jäsensivuilta.

”Todella tärkeä, tarpeellinen palvelu - ihmiseltä ihmiselle”

Toteutimme maaliskuun vaihteessa puhelinneuvonnan tyytyväisyyskyselyn, josta saadut tulokset olivat erinomaiset. Palveluamme pidetään erittäin arvokkaana, asiantuntevana ja ihmisläheisenä. Puhelinneuvontaan soittaneet ovat saaneet nopeasti luotettavia vastauksia, joiden avulla voivat edetä asiassa oikealla tavalla. Monet soittajat kertoivat saaneensa hyviä neuvoja useammankin kerran.

Annettujen arvosanojen mukaan NPS (Net Promoter Score) on 86, mikä on erittäin hyvä.

Kiitos kaikille kyselyyn vastanneille!



Toiminnantarkastaja löytää apua jäsensivuiltamme

Mitä toiminnantarkastajan tehtäviin kuuluu? Vastaus löytyy jäsensivuiltamme. *Toiminnantarkastuksen perusteet* -verkkokurssiin on koottu toimenkuvaan liittyvät tehtävät. Siitä kannattaa aloittaa, jos toiminnantarkastus on uusi asia tai on epävarma, mitä kaikkea toiminnantarkastajan tulee tehdä. Käytännön apuna toimii myös toiminnantarkastuskertomuksen pohja, jonka voi tallentaa omalle tietokoneelle.

Kaikki toiminnantarkastukseen liittyvät asiat on koottu jäsensivujen *Työkaluja taloyhtiölle* -osioon *Toiminnantarkastaja*-otsikon alle. Löydät kohdan jäsensivujen etusivulta, kun rullaat sivua alaspäin.

Tulevat tapahtumat ja koulutukset verkkosivuiltamme

Kevätkauden viimeinen webinaari pidetään 3.6. aiheesta *”Mitä jokaisen uuden hallituksen jäsenen tulee tietää hallitustyöstä?”*

Tallenteet aiemmista webinaareista löydät jäsensivuiltamme ja tulevat webinaarit ja tapahtumat löytyvät verkkosivuiltamme ukl.fi/tapahtumat. Jokaiseen webinaariin lähetetään vielä erillinen kutsu lähempänä tilaisuutta.



ESTERI KOMA

Uusi tapa hoitaa pesulamaksut

► Helppo käyttää

Esteri Koman käyttö on yksinkertaista. Yhden koneen versiossa pelkkä lähimaksukortin vilautus lukijalle riittää.

► Monipuolinen

Käyttäjä voi hoitaa maksamisen pankki- tai luottokortin lähimaksulla, sirulla tai magneettijuovalla. Lisäksi maksun voi tehdä puhelimella, sillä laite hyväksyy useita mobiilimaksujärjestelmiä.

► Käy koneeseen kuin koneeseen

Koma on kytkettävissä kaiken merkkisiin ja ikäisiin pesukoneisiin, kuivausrumpuihin, mankeleihin jne.

► Edullinen käyttää

Alhaisten käyttökulujen ansiosta rahastin sopii hyvin pienten maksujen keräämiseen.



Esteri Koma 4 -malliin voidaan yhdistää neljä eri laitetta.



VISA



pivo

Aktia
WALLET



Apple Pay

Google Pay



SAMSUNG
pay



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

Katso lisää www.esteri.com tai ota yhteyttä edustajaamme.

Uusimaa

Jyrki Haatainen, 050 533 0806

Kim Karling, 040 501 1235

Harri Karling, 0400 447 828

Kaakkois-Suomi

Petri Tulkki, 044 752 3575

Lounais-Suomi

Jukka-Pekka Leppiaho, 0400 179 059

Pirkanmaa

Keski-Suomi

Pohjanmaa

Itä-Suomi

Pohjois-Suomi

Jan Lehtonen, (03) 233 3236

Kari Tiihonen, 040 730 0077

Arto Kuparinen, 0400 663 484

Mika Paunonen, 045 842 1640

Pekka Kurttila, 040 527 5871



Nyt
uusille asiakkaille
isännöinnin
kuukausiveloitus
4kk -50%

Olisiko aika kilpailuttaa taloyhtiösi isännöintipalvelu?

Meiltä löydät laadukkaat isännöintipalvelut kaikenkokoisille taloyhtiöille. Tarjoamme nyt uusille asiakkaille ensimmäiset neljä kuukautta kiinteän kuukausipalkkion 50%:n alennuksella sekä 100% tyytyväisyyystakuun.

Tutustu lisää uuden asiakkaan etuihin kotisivuillamme ja ota yhteyttä!

Joni Pasi

050 5898 035

joni.pasi@hsi.fi

www.hsi.fi



HELSINGIN SEUDUN ISÄNNÖITSIJÄT OY