HYÖTYTIETOA SINUN KOTISI PARHAAKSI

# Taloyhtiö.Nyt

KIINTEISTÖLIITON TEEMALEHTI TALOYHTIÖIDEN HALLITUKSILLE JA ASUKKAILLE 2/2016

## Mahdollisuuksien remontti

YHTEISTYÖ-KUMPPANINA

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS 1860

HYPO

2 Avain hinta-ongelmiin löytyy omistusasumisesta

6 Mikä on kiinteistön osien käyttöikä?

8 Tyydytkö turhaan nollakorkoon?

Kuva: Pekka Rousi

Taloyhtiö.Nyt

Taloyhtiö.Nyt on Kiinteistöliiton julkaisema teemalehti taloyhtiöiden asukkaille, hallituksille ja isännöitsijöille.

Uudenmaan alueella ja tällä kerralla myös Lahdessa ilmestyvässä lehdessä käsitellään taloyhtiöiden ja asumisen ajankohtaisia asioita. Lehti on luettavissa myös pdf-muotoisena verkkoversiona osoitteissa www.kiinteistolehti.fi ja www.taloyhtio.net.fi.

Teemalehti rakentuu Kiinteistöliittoyhteisön ammattilaisten artikkeleista, vinkeistä ja muusta sisällöstä.

**Julkaisu:** Lokakuu 2016
**Julkaisija:** Suomen Kiinteistöliitto ry
**Kustantaja:** Kiinteistöalan Kustannus Oy
**Painopaikka:** Alma Manu Oy
**Päätoimittaja:** Asko Sirkiä
**Toimituksen sihteeri:** Marjo Parkkinen
**Graafinen toteutus:** Graafinen palvelu Lippo

**Seuraava Taloyhtiö.Nyt ilmestyy keväällä 2017** noin viikkoa ennen Helsingin Messukeskuksen Kokoustamossa järjestettävää Taloyhtiö 2017 -teemapäivää.

**ISSN** 2242-5209 (painettu)
**ISSN** 2242-5217 (verkkolehti)

PÄÄKIRJOITUS

# Remontti, uhka vai mahdollisuus?

Monessa taloyhtiössä asukkaiden ja osakkaiden niskakarvat nousevat pystyyn, kun joku lausuu sanan ”remontti”. Oli sitten kyseessä putki-, hissi-, julkisivu-, katto- tai vaikkapa piharemontti, joka vääjäämättä on edessä, esiin nousevat erilaiset tuohon korjaushankkeeseen ja sen käytännön toteutukseen liittyvät mielikuvat. Valitettavan usein mielikuvat ovat sävyltään mollivoittoisia.

Kauhukuvia ovat omiaan ruokkimaan kertomukset tapauksista, joissa kaikki ei ole mennyt kuin Strömsön käsikirjoituksessa. Näin ei kuitenkaan tarvitse olla. Hyvin valmisteltu, suunniteltu, toteutettu ja toki myös ajantasaisesti kaikille asianosaisille viestitty remonttihanke on pikemminkin mahdollisuus kuin uhka.

Mikä tahansa korjaushanke vietynä hyvin alusta loppuun nostaa paitsi koko kiinteistön, myös yksittäisten asuntojen arvoa. Parhaimmillaan se myös tarjoaa mahdollisuuden asuntokohtaisiin remontteihin samalla, kun seiniä joka tapauksessa revitään auki esimerkiksi putkiremontin yhteydessä. Tuolloin vaikkapa keittiön tai kylpyhuoneen uusiminen käy luontevasti ja on osakkaan kannalta edullisempaa – etenkin kun mukana on useampi huoneisto.

Niin asukkaiden kuin taloyhtiön kannalta nämä ovat kuitenkin suuria hankkeita. Ja olipa kyseessä sitten mikä tahansa suurempi remontti, mahdollisiksi sen tekee vain se, että rahoitus on kunnossa. Rahoitus onkin hyvä varmistaa jo hankkeen alkumetreillä. Siksi lehtemme sivuilla puhutaan paljon myös rahasta, johon liittyvästä asiantuntemuksesta tässä teemalehdessä vastaa suomalaisen asuntorahoituksen edelläkävijä Hypo.

*Asko Sirkiä*

# Avain hintaongelmiin löytyy omistusasumisesta

Suomen talouskasvu on vääristynyt pahasti tämän vuoden aikana. Kitkutteleva kasvu nojaa asuinrakentamiseen ja kotitalouksien kulutukseen. Meidän on nopeasti löydettävä keinoja, joilla saamme eloa myös yhteiskunnan muille aloille, sillä asuntotuotanto ei yksin pysty pitämään konetta käynnissä. Kotitaloudet tekevät parhaansa, mutta ylivelkaantuminen uhkaa syödä mahdollisuuksia

Teksti: Ari Pauna

Kuva: Marjo Parkkinen

*Kohtuuhintainen asuminen ratkeaa sopivankokoisia omistusasuntoja rakentamalla.*

Kasvavat kaupungit ovat avainasemassa, kun Suomelle rakennetaan uutta suuntaa. Tätä ei saa hukata. Kaupunkiseudut ovat heränneet todellisuuteen, jossa ne sekä tekevät yhteistyötä että kilpailevat keskenään asukkaista ja yrityksistä. Valtiovalta kulkee valitettavan pitkällä takamatkalla, mutta nykyisen hallituksen jälkeen kaupungistumisesta ei enää puhuta hiljaa kuiskutellen. 2020-luvulla kaupungistuminen on vihdoin *in*.

Asuntorakentamisen buumi kaupungeissa on vastaus suureen tarpeeseen. Nyt asuntoja rakennetaan enemmän, paremmin tarpeeseen sopivia ja paremmille paikoille kuin koskaan. Tahtia on vain pidettävä yllä lähivuodet ja -vuosikymmenet, sillä kaikki merkit kertovat siitä, että kysyntää ja tarvetta riittää. Tuttu lause ”Miljoona asuntoa väärässä paikassa” ei vähättele ruuhka-Suomen ulkopuolisia alueita, mutta kertoo suoraan nykytilanteesta.

Helsingin, Hämeenlinnan ja Tampereen muodostama kasvukäytävä on kansainvälisestikin tunnustettu alue, joka hyvien liikenneyhteyksien ansiosta pystyy ylläpitämään ja lisäämään kasvua niin väkipohjan kuin yritysten – erityisesti palveluyritysten – kehityksen ansiosta. Turun on syytä kiihdyttää mukaan.

Etelä-Suomen kolmion vauhtiin pääsee laajasti ajateltuna koko pääkaupunkiseudun työssäkäyntialue, jossa kuljetaan junalla esimerkiksi Lahteen. Kun liikenneinfrastruktuuri toimii hyvin, se vetää puoleensa asukkaita ja edelleen yrityksiä ja palveluja. Raiteet toimivat magneettina niin kaupunkien välillä kuin niiden sisälläkin.

## Omistusasumisesta ratkaisu ongelmayhtälöön

Aktiivisen ja tosiasiat tunnustavan asuntopolitiikan tarve on huutava. Kohtuuhintaiseen asuntoon pääseminen alkaa olla jo huono vitsi pääkaupunkiseudulla. Vaikka täällä rakennetaan juuri nyt paljon, asuntomarkkinoiden rakenteelliset ongelmat on aivan pakko ratkaista.

Kohtuuhintainen asuminen ratkeaa sopivankokoisia omistusasuntoja rakentamalla. Niiden avulla hintavipu kulkee koko ketjun läpi ja myös vuokrataso asettuu vastaamaan pieni- ja keskituloisten perheiden todellisuutta.

Asumisen kohtuullisuus ratkeaa vain kohtuuhintaista kaupunkilaista omistusasumista merkittävästi lisäämällä. Se pitää automaattisesti markkinavuokrat kurissa tuetuista vuokrista puhumattakaan. Tämä vuoksi kumpaakaan mainittua vuokra-asumisen ja vuokranantamisen muotoa ei ole syytä yhteiskunnan keinoin entisestään tukea. Päinvastoin.

Asumistukia ja vuokranantajien etuja on karsittava. Erilaiset tuet ja vuokranantajien edut ovat väärää lääkettä ja yliannostus uhkaa jo potilaan henkeä. Polut omistusasumiseen on palautettava uudelleen kaikkien suomalaisen ulottuville tulotasosta ja synnyinseudusta riippumatta.

*Kirjoittaja on Hypon toimitusjohtaja, joka uskoo kaupungistumisen muutosvoimaan.*

# Jako kolmeen – asuntomarkkinoiden uusi kuva

Asuntomarkkinat erkaantuvat alueellisesti niin, että Suomi voidaan jakaa kolmeen osaan. Juuri nyt pääkaupunkiseudulla kauppa käy normaalilla tasolla ja hinnat nousevat. Muissa kasvukeskuksissa suurin kasvu nähdään kauppamäärissä, vaikka hinnatkin ovat lähteneet nousuun. Muualla Suomessa asuntokauppa elpyy, mutta hinnat ovat yhä luisussa.

Teksti: Juhana Brotherus

Kuvat: Viestintä Jenka Oy

*Pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa rakennetaan. Purettu liikerakennus saa tehdä tilaa asuintalolle Helsingin Käpylässä.*

Asuntomarkkinoiden käänteen taustalla on kolme päätekijää eli patoutunut muuttopaine, kohonnut luottamus talouteen sekä vuokrien kestämätön nousu. Merkittävä ohjaava teema on kaupungistumisen käynnistämä ennätyksellinen asuntotuotanto. Asuntoja rakennetaan nyt tarpeeseen enemmän, pienempiä ja paremmille paikoille kuin vuosikymmeniin – eli kasvaviin kaupunkeihin.

Kaupungistuminen ohjaa myös talouskasvua, ja taloudellinen toimeliaisuus keskittyy 10 suuren kaupungin ympärille. Suomen kasvusta vastaavat Helsinki, Tampere, Turku, Oulu, Lahti, Jyväskylä, Kuopio, Seinäjoki, Vaasa ja Hämeenlinnan seutukuntineen. Kotitaloudet ovat kantaneet viime vuodet vastuuta talouskasvusta, ja tänä vuonna asuntorakentaminen on noussut rinnalle toiseksi veturiksi puskemaan taloutta eteenpäin. Jatkossa kasvu nojaa kaupunkien tiiviiden osaamiskeskittymien palveluyrityksiin.

Ennusteiden mukaan suuret kaupungit ottavat eroa muuhun maahan pitkälle tulevaisuuteen, ja kaupungistumisen jatkuminen ohjaa selvästi myös asuntojen tarvetta ja niiden rakentamista. Tästä hyvänä esimerkkinä ovat jättimäiset uudet hankkeet pääkaupunkiseudulla ja Tampereella, mutta todellinen huoli on kuitenkin se, että jos uudistuotanto ei pysy jatkossakin vahvana, asuntojen hinnat karkaavat yhä kauemmas tavallisten palkansaajien ulottumattomiin.

Asumismenojen ennustetaan nousevan selvästi niin omistus- kuin vuokra-asunnoissakin. Kaupungeissa suuri osa ihmisistä asuu kerrostaloissa, joissa viimeistään lähivuosina on edessä putki-, julkisivu- tai kattokorjauksia. Korjauskulut ovat nousseet räjähdysmäisesti erityisesti pääkaupunkiseudulla.

Kotimarkkinoita tukee matalana vielä pitkään pysyvä korkotaso. Kääntöpuolena matalat korot kertovat kuitenkin kasvun takkuamisesta kautta Euroopan.

Toimivat liikenneyhteydet niin kaupunkien sisällä kuin niiden välillä ratkaisevat pitkälti sen, mihin yritykset ja ihmiset haluavat sijoittua. Valtion suuret infrahankkeet ja yhteistyö kasvavien kaupunkien kanssa ovat tärkeässä roolissa.

Raideinvestoinnit toimivat magneetteina, kun pääkaupunkiseudun Raide-Jokeri ja Tampereen pikaraitiotie luovat ympärilleen uutta rakentamista. Hallitus sitoo liikennehankkeisiin ja MAL-sopimuksiin syystäkin tiukat vaatimukset asuntotuotannosta, mutta on pidettävä huolta siitä, että sitovuus yli hallituskausien ja kuntavaalien pitää.

*Kirjoittaja on Hypon pääekonomisti ja tutkimusjohtaja.*

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

Osaava juristi kumppaniksesi,
tuorein tieto käyttöösi

Palvelemme taloyhtiöitä kaikissa kiinteistöalan sopimuksiin, yhtiölainsäädäntöön ja yhtiöiden hallintoon liittyvissä tilanteissa.

Meiltä saat asiantuntijan ratkaisun, sillä toimistomme jokaisella 13 juristilla on monipuolinen kokemus kiinteistöalan juridiikan tai työsuhdeasioiden hoitamisesta. Tämä luo varman pohjan osaamisellemme.

Palvelujamme ovat mm.

- yhtiökokoukset
- yhtiöjärjestysmuutokset
- korjaus- ja täydennysrakentamisen sopimukset
- isännöinti- ja kiinteistöpalvelusopimukset ja muut sopimusasiat
- rakennus- ja toimenpideluvat
- työsuhdeasiat
- koulutus- ja valmennustilaisuudet

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy
Helsinki, Unioninkatu 13, puh. 029 360 1100 Tampere, Koskikatu 7 A 1, puh. 029 360 1200
www.kak-laki.fi

# Hyvitys asumiskuluista remontin aikana

Remontti tuo pitkällä aikavälillä asumismukavuutta, mutta remontin aikana asuminen on kuitenkin pääsääntöisesti kaikkea muuta kuin mukavaa. Usein asukas miettiikin, täytyykö hänen maksaa asumisesta täysi hinta, vaikka huoneisto on remontin keskellä tavallista huonommassa kunnossa. Oikeutta asumiskulujen alennukseen tarkastellaan eri tavalla riippuen siitä, onko kyseessä osakas vai vuokralainen.

Teksti: Anne Vatanen

## Vastikealennus osakkaalle

Ensinnäkin on huomattava, ettei vastike ole korvausta huoneiston käyttöoikeudesta, vaan osakkeenomistajan suoritettavaksi kuuluva osuus yhtiön menoista. Esimerkiksi huoneiston vahingoittumisesta siten, ettei sitä pystytä korjausten aikana käyttämään normaaliin tapaan, ei automaattisesti seuraa osakkeenomistajan vapautuminen vastikkeen maksamisvelvollisuudesta. Jos osakehuoneistoa ei voi käyttää sen käyttötarkoituksen mukaisesti, osakkeenomistajalta perittävästä yhtiövastikkeesta on kuitenkin vähennettävä määrä, jolla yhtiön käyttö- ja kunnossapitokulut vähenevät huoneiston käytön estymisen vuoksi. Tämä koskee yhtiön eikä osakkaan itsensä tekemiä remontteja.

Jotta osakas saisi yhtiövastikkeeseen alennuksen, on huoneiston käytön siis estyttävä. Pienet puutteellisuudet eivät vastikealennukseen oikeuta. Osakas itse ei voi määritellä käytön estymistä, vaan apuna on käytettävä asiantuntijaa, viime kädessä esimerkiksi terveysviranomaista.

Vaikka huoneiston käytön todettaisiinkin estyneen, ei osakas vapaudu kokonaan vastikkeenmaksuvelvollisuudesta. Vastiketta alennetaan määrällä, jonka yhtiö säästää sen vuoksi, ettei huoneistoa voi käyttää. Lähinnä tuollainen kustannus on vesimaksu. Luonnollisestikaan huoneiston käytön estyminen ei vaikuta esimerkiksi yhtiön hallinto- ja kunnossapitokulujen, kiinteistöveron tai lämmityskulujen määrään. Tosiasiallinen vastikealennuksen määrä osakkaalle on siis hyvin pieni.

## Vuokranalennus vuokralaiselle

Vuokralaisella on oikeus vuokranalennukseen ajalta, jona huoneisto on puutteellisessa kunnossa. Edellytyksenä toki on, ettei huoneiston puutteellinen kunto johdu vuokralaisen omasta menettelystä. Vuokranalennusta on annettava riippumatta siitä, suorittaako remontin vuokranantaja vai taloyhtiö.

Vuokranalennuksen määrä arvioidaan tapauskohtaisesti käyttäen perusteena vuokralaiselle aiheutuvaa haittaa. Merkitystä annetaan esimerkiksi tilan koolle ja käyttötarkoitukselle. Tuomioistuinten ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytännöstä saa jonkin verran suuntaviivoja vuokranalennuksen suuruutta määriteltäessä. Esimerkiksi putkiremontin yhteydessä yleinen alennussuositus on 30–50 prosenttia, mikäli huoneisto on asuttavassa kunnossa. Alennuksen tarkka määrä jää vuokranantajan ja vuokralaisen sovittavaksi.

Jos remontin myötä huoneisto on kokonaan asumiskelvoton, on vuokralaisella lähtökohtaisesti oikeus saada kokonaan vapautus vuokranmaksusta. Jos kyseessä on esimerkiksi pieni yksiö, eikä yhtiössä ole korvaavia wc- ja peseytymistiloja, saattaa asunto olla putkiremontin aikana asumiskelvottomassa kunnossa. Mikäli vuokralainen muualla asumisesta huolimatta säilyttää tavaroita huoneistossa, voidaan kohtuullisena ns. varastovuokran määränä pitää noin kymmentä prosenttia.

## Kuka korvaa?

Osakkaan on siis myös huoneiston käytön estymisen ajalta maksettava vastike lähtökohtaisesti miltei kokonaisuudessaan vesimaksua lukuun ottamatta. Maksettavaksi tulevat pahimmillaan hetkellisesti kahden asunnon kulut: omistusasunnon vastike mahdollisine lainanlyhennyksineen ja muine kuluineen sekä esimerkiksi sijaisasunnon vuokra.

Jos poismuutto johtuu siitä, että huoneistossa on sattunut vakuutusehtojen mukaan korvattavissa oleva vahinko, korvaa kotivakuutus usein sijaisasumisesta aiheutuvat kohtuulliset ylimääräiset kulut mahdollista omavastuuosuutta lukuun ottamatta. Mikäli remonttia ei suoriteta vahingon johdosta, vaan kyseessä on esimerkiksi normaali putkiremontti, ei sijaisasumisen kuluja korvata. Tällöin ylimääräiset asumiskulut on vain nieltävä.

Sama pätee vuokrasuhteeseen. Mikäli vuokra-asunnossa on sattunut vakuutusehtojen mukaan korvattavissa oleva vahinko, ja vuokralainen joutuu korjaustöiden vuoksi muuttamaan muualle, korvaa vakuutusyhtiö sijaisasumisesta aiheutuvat ylimääräiset kulut. Korvaussummasta saatetaan vähentää omavastuu. Jos taas huoneistossa ei ole sattunut korvattavaa vahinkoa, vaan kyse on esimerkiksi putkiremontista, maksaa vuokralainen ylimääräiset kulut itse.

# Remontoi asuntosi taloyhtiön remontin

Taloyhtiön remontti on hyvä ajankohta teettää myös huoneistokohtaisia remontteja. Tällöin on kätevä toteuttaa esimerkiksi keittiöremontti tai kylpyhuoneen uudistus. Osakas voi sopia remontista suoraan urakoitsijan kanssa, mutta siihen on pyydettävä lupa taloyhtiöltä.

Teksti: Annika Jaatinen

Osakkaalla on laaja mahdollisuus tehdä muutostöitä eli remontoida kotiaan. Remontointi onnistuu myös taloyhtiön remonttien yhteydessä.

Monesti taloyhtiön urakoitsija tarjoaakin osakkaille mahdollisuutta teettää remontteja samalla, kun remontoidaan vaikkapa yhtiön putkistoja tai julkisivua.

Taloyhtiö voi suhtautua penseästi osakkaan remonttiin yhtiön remontin yhteydessä, jos remontti uhkaa häiritä yhtiön remonttia. Jos remontista ei kuitenkaan koidu häiriötä ja yhtiön urakoitsija voi sen toteuttaa, taloyhtiöllä ei pitäisi olla syytä vastustaa sitä.

## Mitä remontteja saa teettää?

Taloyhtiön remontin yhteydessä kannattaa remontoida varsinkin niitä asunnon osia, joihin joudutaan joka tapauksessa kajoamaan yhtiön remontin aikana. Esimerkiksi putkiremontin yhteydessä luontevia remonttikohteita ovat keittiö, kylpyhuone ja sauna, julkisivuremontin yhteydessä taas parveke.

Millaisia remontteja osakas voi sitten käytännössä teettää? Tämä riippuu paljolti urakoitsijasta. Esimerkiksi kylpyhuoneeseen osakkaan on usein mahdollista vaihdattaa mieleisensä laatat ja kalusteet. Myös kylpyhuoneen laajennus tai vesipisteiden ja viemärin paikan muuttaminen saattaa olla mahdollista, samoin kuin saunan laajennus.

Keittiössä tyypillisimpiä omia remontteja ovat kaapistojen, tasojen ja hanojen vaihdot. Parvekkeelle voidaan taas asentaa parvekelasitukset julkisivuremontin yhteydessä.

Osakkaan kannattaa kertoa toiveistaan urakoitsijalle ja taloyhtiölle hyvissä ajoin ennen taloyhtiön remontin alkamista, jotta

Kuva: Bigstock

*Osakkaan kannattaa kertoa toiveistaan urakoitsijalle ja taloyhtiölle hyvissä ajoin ennen taloyhtiön remontin alkamista, jotta muutostyöt ehditään suunnitella ja sovittaa aikatauluun.*

Kuva: Bigstock

*Usein asukas miettii, täytyykö hänen maksaa asumisesta täysi hinta, vaikka huoneisto on remontin keskellä tavallista huonommassa kunnossa.*

Mikäli vakuutus ei korvaa sijaisasumisen kuluja, jäävät ne viime kädessä pois muuttavan osakkaan tai vuokralaisen itsensä maksettaviksi. Myös remontin ajalta saamatta jäänyt vuokratulo jää rasittamaan vuokranantajan kukkaroa. Jos remontin tarve johtuu jonkun huolimattomuudellaan aiheuttamasta vahingosta, voi mainituista kuluista kuitenkin vaatia korvausta vahingonaiheuttajalta. Esimerkiksi putkiremontissa oikeutta vahingonkorvaukseen ei kuitenkaan pääsääntöisesti ole.

*Kirjoittaja on Kiinteistöliitto Uusimaan lakimies.*

# yhteydessä

muutostyöt ehditään suunnitella ja sovittaa aikatauluun. Ohjeet muutostöistä sopimiseen sekä urakoitsijan yhteystiedot saa taloyhtiöltä.

### Kysy remonttiin lupa taloyhtiöltä

Kaikista muutostöistä – myös taloyhtiön remontin yhteydessä tehtävistä – on ilmoitettava etukäteen taloyhtiölle. Taloyhtiön hallitus tai isännöintiyritys käsittelee muutostyöilmoituksen ja ilmoittaa osakkaalle kantansa siihen.

Taloyhtiöt eivät aina suhtaudu suopeasti osakkaan remonttisuunnitelmiin. Yhtiön remonttia hidastavat tai muuten häiritsevät työt voidaan esimerkiksi pyytää tekemään joskus muulloin. Lupaa ei välttämättä heltiä myöskään työlle, jota tulisi tekemään joku muu kuin taloyhtiön urakoitsija.

Osakkaan remontti voidaan kokonaan torjua, jos siitä voi aiheutua kohtuutonta haittaa taloyhtiölle tai toisille osakkaille (esim. kantavien rakenteiden purkaminen, lämmityspattereiden poistaminen).

Urakoitsija ei saa aloittaa osakkaan remonttia ennen kuin taloyhtiö on antanut sille hyväksynnän.

### Sovi remontista urakoitsijan kanssa

Osakkaan tulee aina tehdä remontista kirjallinen sopimus urakoitsijan kanssa. Taloyhtiö ei toimi tässä välikätenä eikä taloyhtiön ja urakoitsijan välistä sopimusta sovelleta osakkaan remonttiin, vaikka remontti tehdäänkin yhtiön remontin yhteydessä.

Pienemmistä muutostöistä, kuten kalusteiden ja laattojen asennuksesta, osakas voi sopia urakoitsijan ja valvojan kanssa urakan huoneistokohtaisessa aloituskatselmuksessa. Suuremmat muutostyöt, kuten kylpyhuoneen laajentaminen, tulee sen sijaan tilata jo toteutussuunnitteluvaiheessa taloyhtiön pääurakoitsijalta.

Osakkaan tulee maksaa remonttinsa suoraan urakoitsijalle, eikä laskua saa kierrättää taloyhtiön kautta. Kun laskun maksaa itse, remontista saa kotitalousvähennystä. Taloyhtiön remonteistahan vähennystä ei voi saada.

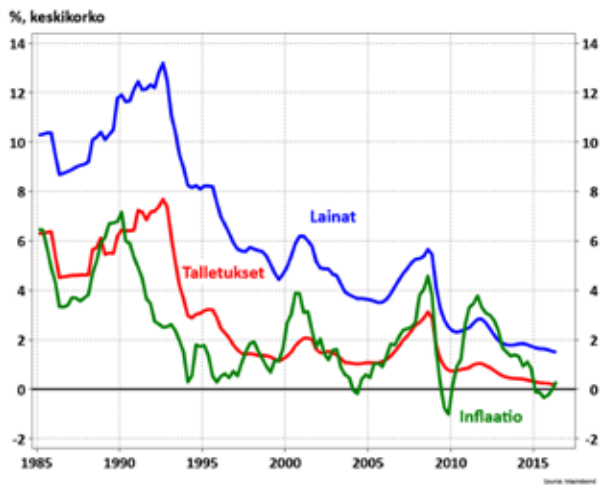
*Kirjoittaja on kustannustoimittajana Kiinteistöalan Kustannus Oy:ssä.*

*Juttua varten on haastateltu Suomen Kiinteistöliiton lakimiestä Joachim Lindholmia ja Kiinteistöliitto Uusimaan neuvontainsinööriä Jari Hännikäistä. Lisätietoa osakkaan remonteista löytyy kirjoista* ***Rakennusurakat taloyhtiössä – Opas YSE 1998 -ehtojen soveltamiseen ja Kodin remontit Plus – Opas osakkaalle ja taloyhtiölle.*** *Kirjat on kustantanut Kiinteistöalan Kustannus Oy ja niitä voi tilata osoitteesta www.kiinkust.fi.*

# Matalien korkojen aika

*Laina- ja talletuskorkojen alamäki on ollut hurja 1990-luvulta lähtien. Todellisen reaalikoron määräävä inflaatio sen sijaan on heilunut voimakkaammin. Nykyisten matalien tai jopa nollakorkojen maailma on täysin poikkeuksellinen historian jatkumossa.*

*Lähde: Macrobond / Hypo*




# Marginaalit laskevat jälleen

*Uusien asuntolainojen keskimarginaali laski pitkään ja tasaisesti. Nyt on menossa neljäs perättäinen marginaalien laskuvuosi.*

*Lähde: Macrobond / Hypo*

ialä
Husbolagets styrelse och disponent!
• Gratis telefonrådgivning inom juridik och teknik
• Mångsidig information och utbildning
DET LÖNAR SIG ATT VARA MEDLEM.
Finlands Svenska FASTIGHETSFÖRENING
Är bolaget redan medlem? www.fastighetsforbundet.fi/fsf

Eiran Isännöitsijätoimisto Oy
www.2727350.fi
OSAAVA ISÄNNÖITSIJÄ
AAA Korkein luottoluokitus
☒ järkevä vastiketaso
☒ kiinteistömanagement
☒ vaativat peruskorjaukset
☒ kiinteistön arvon säilyttäminen
Viihtyisää, turvallista ja terveellistä asumista!
Castreninkatu 8, 00530 Helsinki
Puhelin (09) 2727 350 | Faksi (09) 2727 3555
etunimi.sukunimi@2727350.fi | www.2727350.fi

Kuva: Marjo Parkkinen

# Kauanko parvekkeiden tulisi kestää?

*Rakennuksen tekninen käyttöikä perustuu käytössä oleviin tietoihin ja kokemukseen rakenteen, järjestelmän tai laitteen kestävyydestä.*

## – mikä on kiinteistön rakennusosien käyttöikä

Suomen asuinrakennuskanta on kansainvälisesti katsoen varsin nuorta, kerrostalojen keski-ikä on vain runsaat 30 vuotta. Se on kuitenkin paljon, kun valtaosa kerrostalokannasta on jo läpikäynyt vuosikorjauksia mittavampia peruskorjauksia ja -parannuksia. Entistä useampaan 1960- ja 1970-luvun taloon on tehtävä putkistoremontti, kun käyttövesi- ja viemäriputkiston tekninen käyttöikä loppuu.

Teksti: Jari Hännikäinen

Kiinteistön rakenteiden, rakennusosien, järjestelmien ja laitteiden keskimääräiset tekniset käyttöiät vaihtelevat suuresti. Näihin vaikuttavat muun muassa se, miten rakennus on suunniteltu ja rakennettu, kiinteistön käytön rasittavuus, kiinteistön hoito ja huolto.

Tekninen käyttöikä perustuu käytössä oleviin tietoihin ja kokemukseen rakenteen, järjestelmän tai laitteen kestävyydestä. Kun tekninen käyttöikä on kulunut umpeen, rakenne, järjestelmä tai laite yleensä korvataan uudella. Uusintaa tehdään myös muistakin syistä, esimerkiksi visuaalisuus (huoneistoremontit), taloudellisuus (öljylämmitys maalämpöön) ja huonosti tehty vesieristys (hometerveyshaitta).

Kunkin rakennusosan tai järjestelmän tekniseen käyttöikään sisältyy useita tarkastus-, huolto- sekä kunnossapitotoimenpiteitä. Nämä tiedot on koottu KH-kortiston ohjekorttiin KH 90-00403. Tietoja voidaan hyödyntää mm. kuntoarvioissa, kuntotarkastuksissa, energiakatselmuksissa, huoltokirjan laadinnassa ja hankesuunnittelussa.

Ohessa tietoa muutaman rakennusosan teknisestä käyttöiästä, tarkastus-, huolto- ja kunnossapitojaksoista sekä tarvittavista toimenpiteistä.

*Kirjoittaja on Kiinteistöliitto Uusimaan rakennusinsinööri.*

### TONTTI

1900-luvun loppupuolella rakennetun salaojajärjestelmän kesto on 30–50 vuotta ja 2000-luvulla rakennetulla se on kymmenisen vuotta pidempi.

Tarkastuskaivojen kautta tapahtuva tarkastus on syytä tehdä kahden vuoden välein ja painehuuhtelu sekä kaivojen lietepesien tyhjennys viiden vuoden välein.

### IKKUNAT

Puuikkunoiden käyttöikä on 50 v. +/- 20 vuotta rasituksesta riippuen. Sisäpuolinen tarkastus on syytä tehdä viiden ja ulkopuolinen tarkastus kahden vuoden välein.

Ulkomaalaus tulisi tehdä 5–15 vuoden, sisäpuolinen 8–15 vuoden ja tiivistäminen 3–12 vuoden välein. Puu-alumiini-ikkuna kestänee kymmenisen vuotta kauemmin, eikä vaadi ulkomaalausta.

### OVET

Puisten ulko-ovien kesto on 40 v. +/- 10 vuotta. Ne vaativat ulkomaalausta ja käyntisovitusta 5–15 vuoden välein.

### KATTO

Vesikattojen kumibitumikermikatteen käyttöikä on 2-kerroskatteena tasakatolla 20–35 ja harjakatolla 25–40 vuotta. Sinkitty ja maalattu peltikate kestää 60 v. +/- 20 vuotta ja huolto-maalausväli on 10–15 vuotta. Betonitiilikatteen käyttöikä 45 v. +/- 5 vuotta.

### PUTKET JA VIEMÄRIT

Kupariputkien tekninen käyttöikä on 40–50 vuotta ja muovi- ja komposiittiputkien noin 50 vuotta. Valurautaviemäri kestää keskimäärin 50 ja muoviviemäri 40 vuotta.

### HANAT JA PATTERIT

Normaalikäytössä kaksiotehanojen käyttöikä on 20–25 vuotta, termostaattihanojen 10–15 ja kiertovesipattereiden 30 vuotta.

### MÄRKÄTILAT

Märkätiloissa muovimatto kestää yleensä 20 v. +/- 5 vuotta, laatta- ja vedeneriste 30 v. +/- 10 vuotta.

### PÄÄLLYSTEET

Paikoitus- ym. alueiden asfalttipäällysteen tekninen käyttöikä on noin 20 vuotta. Paikkauskorjausten kunnossapitojakso on 5–12 vuotta.

Puuaitojen kesto normaalirasituksella on 30 vuotta ja huoltomaalausjakso on 5–15 vuotta.

### JULKISIVU

Ulkoseinän lautaverhouksen kestoikä on normaalirasituksella 50 vuotta, tarkastusväli viisi ja huoltokäsittelyväli 5–20 vuotta. Tiiliverhouksen tulisi kestää rakennuksen iän ja vaikeassakin rasituksessa 50 vuotta, mutta se on saumauskorjattava 25 vuoden välein.

Rappausjulkisivun kestoikä on 50 v. +/- 20 ja sen huoltomaalausväli 10–20 vuotta.

Pinnoittamaton betoniseinä kestää 40 v. +/- 10 vuotta, elementtisaumojen uusiminen joka 15. vuosi. Pinnoitettu betoni kestää kymmenisen vuotta pitempään ja huoltomaalaus tehdään 10–20 vuoden välein.

### PARVEKKEET

Betonirakenteisten parvekkeiden keskimääräinen käyttöikä vaihtelee sen mukaan, miten sateelta suojattuja parvekkeet ovat. Sateelta kokonaan suojaamattomien, ilman vedeneristystä olevien kesto on 30–40 vuotta. Samoin, jos eristys on pintalaatan alla. Jos eristys on laatan pinnassa, käyttöikä on parikymmentä vuotta pitempi.

Sateelta osittain tai kokonaan suojattujen parvekkeiden käyttöikä on 50 v. +/- 10 vuotta. Parvekkeiden huoltomaalausväli 10–20 vuotta, elementtisaumaukset tulisi uusia 15 vuoden välein.

### LÄMMITYS

Lämmönsiirtimen keskimääräinen tekninen käyttöikä on 20 vuotta. Sisätiloissa olevat öljysäiliöt kestävät 40–50 vuotta, kunhan ne puhdistetaan pari kolme kertaa.

Kevytöljypolttimen käyttöikä on noin 15 ja öljylämmityskattiloiden 30–40 vuotta.

Maalämpöpumppujen kestävät 25–30 ja ilmalämpöpumput 10–15 vuotta. Lämmitysputkistojen keksimääräinen käyttöikä on 50, pumppujen ja venttiilien 20–25 vuotta.

### ILMASTOINTI

Ilmastointikoneiden osien tekninen käyttöikä on normaalikäytöllä 20– 25 vuotta.

### JÄSENKIINTEISTÖILLE KÄYTTÖIKÄLASKURI

Haluatko tietää suuntaa antavasti missä kunnossa kiinteistösi rakenteiden ja järjestelmien kunto on. Tämän maksuttoman laskurin avulla voit arvioida tärkeimpien rakenteiden ja järjestelmien kuntoa asennusvuoden, peruskorjausten ja käyttöiän perusteella. Laskuri on jäsensivuilla ***www.taloyhtio.net/jasensivut/kayttoikalaskuri*** ja sen käyttö on helppoa. Laskuri ei korvaa kuntoarviota, vaan on suuntaa antava ja tarkoitettu helpoksi työkaluksi. Voit myös tulostaa taulukon kokoukseen mukaasi.

KOLUMNI

# Win-win-win – harvinaista, mutta totta

**Moni taloyhtiö istuu tietämättään kulta-aarteen päällä. Ylikireän sääntelyn helpottaminen mahdollistaisi varallisuuden hyödyntämisen sekä tuhansien uusien asuntojen rakentamisen pääkaupunkiseudulle ja maakuntien kasvukeskuksiin.**

Asuntomarkkinat ja rakentaminen elpyvät hyvää vauhtia etenkin Suomen 10 kasvukeskuksessa. Kehitys johtuu etenkin voimakkaasta maansisäisestä ja ulkoisesta muuttoliikkeestä kohti suurimpia asutuskeskuksia. Suomi palveluvaltaistuu, jolloin kovat vetovoimatekijät, työpaikat ja korkeampi elintaso, muovaavat väestökarttaa uuteen uskoon. Myös pehmeät vetovoimatekijät houkuttelevat ihmisiä kaupunkeihin kaikkialla maailmassa: palvelut, tapahtumat ja kulttuurimahdollisuudet vaikuttavat yhä useampien asumispäätöksiin. Uusi, palveluihin nojaava ja palveluita vaativa aika tarvitsee sekä riittävän suuren että riittävän tiiviin kaupunkirakenteen menestyäkseen.

Helsingin Jätkäsaaren ja Kalasataman tapaisten uusien kaupunginosien lisäksi nykyisen kaupunkirakenteen tiivistämisen etenkin täydennysrakentamisella on yksi käyttämätön voimavara. Moni taloyhtiö omistaakin tietämättään merkittävän varallisuuserän: mahdollisuuden lisärakentamiseen tontille tai vähänkäytettyjen vinttien muuttamiseen tuottaviksi ullakkoasunnoiksi. Usein taloyhtiöt hyödyntävät potentiaalia vasta pakon edessä putkiremonttien ja muiden suurten korjaustöiden yhteydessä. Mutta varojen tehokas käyttö ilman isoja remontteja on monesti järkevää taloyhtiön, kaupungin ja kansantalouden kannalta. Kyseessä onkin harvinainen *win-win-win*-mahdollisuus.

Kuva: Marjo Parkkinen

Taloyhtiöiden osakkaiden tietämättömyyden lisäksi täydennysrakentamisen intoa jarruttaa tarpeettoman tiukka sääntely. Onko kaikki ullakkoasunnot pakko rakentaa esteettömiksi, miksi taloyhtiö ei voi rakentaa pientä asuntoa pieneen tilaan, vaaditaanko tarpeettomia autopaikkoja, tuhoutuuko kaupunkikuva todella, jos rakennusta korotetaan tai ullakoita varten suurennetaan kattoikkunoita? Viranomaiset aiheuttavat toimillaan kallista hajautunutta kaupunkirakennetta ja estävät taloyhtiöitä hyödyntämästä olemassa olevia mahdollisuuksia. Lukuisat ongelmalliset hissihankkeet vanhoissa, mahdollisesti suojelluissa taloissa ovat surullisen kuuluisia esimerkkejä siitä, että pykälät ohittavat asukkaiden toiveet ja asumisvaatimukset. Toistaiseksi rakentamisen norminpurkutalkoot ovat esiintyneet vain juhlapuheissa, eivät teoissa.

Lisä- ja täydennysrakentamista soisi kohdistettavan entistä enemmän kantakaupunkiin, jotta yhä useampi alueelle haluava löytäisi itselleen asunnon. Kysyntää kyllä riittää.

*Juhana Brotherus*

*Kirjoittaja toimii Hypon pääekonomistina sekä tutkimusjohtajana ja keskittyy etenkin Suomen talouden ja asuntomarkkinoiden analysointiin ja ennustamiseen.*

ialoo!
Jäsenille ilmaista lakineuvontaa
TALOYHTIÖN HALLITUS JA ISÄNNÖITSIJÄ
• helpotusta päätöksentekoon ja lisää osaamista
• asiantuntijat neuvovat, kouluttavat sekä tiedottavat
• monipuolisia palveluita taloyhtiön turvaksi
KIINTEISTÖLIITTO Uusimaa
JO 10 500 JÄSENTÄ
Varmista taloyhtiönne jäsenyys
kiinteistoliitto.fi/uusimaa

Putkiremontin asiantunteva ja luotettava keittiötoimittaja
Suomen suurin keittiökalustevalmistaja Novart Oy Projektimyynti on kehittänyt uuden toimintamallin, joka on erikoistunut keittiöremontteihin putkiremontin yhteydessä.
PROJEKTIMYYNNIN AMMATTILAISET:
ESPOO Leevi Sundberg 044 781 2757
FORSSA Marja Kylä-Markula 0400 557 172
HELSINKI Kati Turunen 050 301 1388
KUOPIO Ilkka Suomi 0400 569 673
JYVÄSKYLÄ Arto Koskinen 0400 430 010
JOENSUU Jukka Naumanen 0400 171 215
LAHTI Ari Arminen 040 866 7710
LAPPEENRANTA Timo Pellinen 0400 556 877
OULU Heikki Träskilä 040 187 7793
SEINÄJOKI Veikko Kitinoja 0400 567 259
TAMPERE Tommi Huovilainen 040 414 1552
TURKU Heikki Soikkeli 050 382 7234
VANTAA Petteri Ilvonen 050 594 2602
putkiremontti@novart.fi
www.keittiomaailma.fi/linjasaneeraus
KEITTIÖ MAAILMA
PETRA KEITTIÖT
Ala Carte KEITTIÖT
KOKOUS-EXTRAA!
Tarjoamme veloituksetta kokoustilat käyttöönne kahvitarjoiluineen esim. hallituksen kokoukseen.

# Hankesuunnitelma on kuin rahoituksen

**Taloyhtiön arvon ylläpitäminen edellyttää yhtiön teknisestä ja taloudellisesta kunnosta huolehtimista.**

Teksti: Sami Vallinkoski

Teknisen kunnon varmistamiseksi asunto-osakeyhtiölakiin on kirjattu taloyhtiön velvollisuus laatia ja ylläpitää erillistä korjaustarveselvitystä. Hyvä näin, mutta tällä ollaan kuitenkin vasta puolimatkassa. Jos yhtiön selvitys ei huomioi korjausten rahoitusta, voi suunnitelma muuttua haaveiluksi tai pahimmassa tapauksessa isoksi askeleeksi kohti vakavia taloudellisia haasteita. Taloyhtiöiden tulisikin ehdottomasti laatia itselleen teknistä korjaussuunnitelmaa tukeva taloudellinen hankesuunnitelma.

Taloudellisessa hankesuunnitelmassa tulisi ottaa, ainakin karkealla tasolla, kantaa kahteen asiaan. Suunnitelman pitäisi sisältää arvio taloyhtiön käytettävissä olevista taloudellisista resursseista. Ja toisaalta sen tulisi kiinnittää konkreettinen rahoitustapa kaikille lähitulevaisuuden merkittäville korjaustarpeille.

Taloyhtiön resurssien arviointi kannattaa tehdä mahdollisimman laaja-alaisesti. Yhtiö saa kerättyä nopeimmin varoja ylimääräisillä vastikkeilla tai omaisuuden myymisellä – muun muassa yhtiön omistamat asunnot tai ”ylimääräinen” tonttimaa. Mielenkiintoisempi, mutta tuottonäkökulmasta hieman edellistä hitaammin hyödynnettävissä oleva taloudellinen resurssi on muutosrakentaminen: Asuin- tai liiketiloja voidaan rakentaa vähällä käytöllä oleviin kellari- tai ullakkotiloihin. Taloyhtiön järein, mutta samalla hitain mahdollisuus on täydennysrakentaminen. Lisäkerrosten tai kokonaan uuden asuinrakennuksen rakentaminen tarjoaa taloyhtiölle uusien osakkaiden lisäksi helposti varat laajankin remonttikokonaisuuden toteuttamiseen.

Kuva: Bigstock

*Taloudellinen hankesuunnittelu on tällä hetkellä pitkälti kuin satuolennon kaltainen yksisarvinen. Vain harvoissa taloyhtiöissä on arvioitu systemaattisesti ja kriittisesti sitä, miten yhtiön omistuksesta saataisiin yhtiölle paras hyöty.*

## Vakuusarvot ja korjausvelka puntarissa

Useimmiten korjaushankkeet rahoitetaan lainalla, joten omien taloudellisten resurssien lisäksi taloudellisessa hankesuunnitelmassa on arvioitava taloyhtiön lainamahdollisuudet. Tähän arviointiin ottaa yhtiö omalta osaltaan kantaa määrittämällä kipurajan vuosittaisille rahoitusvastikkeille. Ulkoinen rajoite lainarahoitukselle saadaan luonnollisesti pankeilta. Lainojen kokonaismäärää arvioidessaan pankit arvioivat mm. taloyhtiön vakuusarvoa, korjausvelan määrää ja maksukykyä.

Kun taloyhtiön taloudelliset resurssit on arvioitu, voidaan rahoitusmahdollisuudet realistisesti kiinnittää korjaussuunnitelmaan. Tässä yhteydessä on hyvä varmistaa myös valtiolta tai kunnalta haettavissa olevat avustukset ja tuet. Korjaussuunnitelman ja rahoitusmahdollisuuksien yhdistämisen voi käynnistää helposti katsomalla, olisiko koko korjaustarve rahoitettavissa lainalla. Jos on, voi taloyhtiö niin halutessaan käyttää omia resurssejaan keventä-

# Tyydytkö turhaan nollakorkoon?

Kuva: Bigstock

**Suomen Pankin mukaan suomalaisilla kotitalouksilla on varoja erilaisilla talletustileillä yhteensä yli 85 miljardin euron arvosta. Summa vastaa lähestulkoon kotitalouksien asuntolainakantaa, joka on noin 93 miljardia euroa.**

Teksti: Elina Aalto

Suomalaisten kotitalouksien käyttelytileillä makaavien talletusten määrä paisui kesällä ennätyksellisen suureksi, yli 60 miljardiin euroon. Näiden talletusten potti on kohonnut tasaisesti viime vuosina, vaikka korot ovat lähestyneet nollaa.

Vain sukanvarsi ja patjan alunen lienevät korotonta käyttelytiliä heikompia vaihtoehtoja. Niissä ei ole pelkoa kunnon korosta, voroista kylläkin. Talletusten keskikorko


**HYPON TALOYHTIÖLAINAT PÄHKINÄNKUORESSA**

- Tarjoamme taloyhtiöille monipuolista rahoitusta vaivattomasti.
- Uusien lainojen ylimääräiset lyhennykset kuluitta
- Ei keskittämispakkoa - lainan myöntäminen ei edellytä maksuliikenteen siirtämistä
- Nykyiset vapaana olevat kiinnitykset voidaan siirtää toisesta pankista isännöitsijän valtuutuksella - laadimme valtakirjan, eikä siirrosta veloiteta
- Lainan lyhentäminen alkaa vasta kun hanke on valmis ja lopullinen lainasumma on tiedossa
- Lainan nostaminen onnistuu sähköpostitse, lainaa voi nostaa tarvittavan määrän tarvittavan suuruisissa erissä ilman osanostokuluja
- Muista myös tuottoisa taloyhtiön talletustili

# yksisarvinen

mään lainarasitusta ja rahoitusvastikkeita. Jos taas suunnitelmaa ei voida rahoittaa kokonaan lainalla, on taloyhtiön paikattava korjaussuunnitelmaa omalla rahoituksella tai pyrittävä venyttämään korjaussuunnitelman aikataulua.

Yksinkertainenkin taloudellinen hankesuunnitelma tuo taloyhtiölle useita hyötyjä. Ensinnäkin yhtiö varmistuu siitä, ettei sen omaisuus ”makaa laiskana”, vaan on taloyhtiön kannalta parhaassa mahdollisessa käytössä. Toisaalta taloyhtiö saa varmuuden siitä, että sen tarvitsemat korjaushankkeet voidaan viedä suunnitellusti läpi. Ja jos taas korjaussuunnitelma osoittautuu epärealistiseksi, voidaan suunnitelmaa muokata hyvissä ajoin etukäteen niin, että se todella voidaan toteuttaa. Taloudellinen hankesuunnitelma on myös hyvä tapa täydentää yhtiön ulkopuolelle tasekirjassa annettavia tietoja yhtiön taloudellisesta tilanteesta ja tulevaisuuden suunnitelmista.

Ikävä kyllä edellä kuvattu taloudellinen hankesuunnittelu on tällä hetkellä pitkälti kuin satuolennon kaltainen yksisarvinen. Vain harvoissa taloyhtiöissä on arvioitu systemaattisesti ja kriittisesti sitä, miten yhtiön omistuksesta saataisiin yhtiölle paras hyöty. Ja vielä harvemmassa ovat ne taloyhtiöt, jotka ovat etukäteen varmistaneet korjaussuunnitelmansa taloudellisen pohjan. Syynä tilanteeseen lienee se, etteivät taloyhtiöt ole osannet pyytää tällaista suunnitelmaa. Eivätkä toisaalta isännöitsijätoimistot tällaista palvelua aktiivisesti tarjoa.

Toivon, että taloyhtiöt ja isännöitsijät arvioisivat taloudellisella hankesuunnitelmalla saatavia hyötyjä valmistautuessaan tuleviin yhtiökokouksiin. Näin hankesuunnitelman laatiminen saattaisi nousta entistä useamman taloyhtiön agendalle syksyn ja kevään yhtiökokouskierroksilla. Olisi nimittäin hienoa nähdä omin silmin oikea yksisarvinen.

*Kirjoittaja on Hypon pankinjohtaja, ja on päivittäin tuntumassa taloyhtiöiden rahoituksen kanssa.*

---

oli heinäkuussa vain 0,22 prosenttia. Näinä aikoina ammattisijoittajallakin on täysi työ löytää turvallisia sijoituskohteita, saati tuottavia. Ei ihme, että tavallinen kuluttaja ei viitsi nähdä suuresti vaivaa, joten varat jäävät lojumaan palkkatilille.

Talletustilien vertailu ei ole ajanhukkaa, koska markkinoilta löytyy käyttelytilejä tuottoisampia vaihtoehtoja – vieläpä ilman riskejä, kuluja, vähimmäistalletus- tai nostorajoituksia. Valitessaan suomalaisen talletustilin kuluttajan säästöt ovat turvassa, koska ne kuuluvat suomalaisen talletussuojan piiriin.

Takavuosien kaksinumeroisia korkoja kaiholla muistelevaa tämänhetkinen korkotaso tuskin inspiroi. Peruutuspeiliin on säästäjänkään silti turha tuijotella, vaan vaihtoehdoille voi avata silmänsä.

Laiskankin kannattaa olla sen verran viitseliäs, että etsii edes inflaatiosuojaa säästöilleen.

### Säästämisen pitäisi kiinnostaa myös taloyhtiöitä

Suurten remonttien edessä monissa taloyhtiöissä mietitään ankarasti, millä tavoin korjaustyöt rahoitetaan. Etukäteissäästäminen on noussut puheenaiheeksi, sillä suurissa taloyhtiöissä kokonaissummat nousevat helposti satoihin tuhansiin tai miljooniin euroihin.

Suurten summien säästäminen tarkoittaa käytännössä pitkää aikaa, jos osakkaiden asumiseen kuluva rahankäyttö halutaan pitää vakaana. Taloyhtiöiden kannattaa kilpailuttaa lainojensa ohella omien varojensa tallettaminen. Tiliehdoissa on huomattavia eroja, joten niistä on syytä ottaa huolella selvää etukäteen.

Pienistä puroista kasvaa merkittävä joki, kun kyseessä ovat säännölliset talletukset ja pitkä aika. Jokainen etukäteen säästetty euro pienentää korjausurakan loppulaskua, joten turhaa se ei ole.

*Kirjoittaja on Hypon pankinjohtaja.*

# ”Kuinka moni miettii talonsa ikää?”

## Korjausten hankesuunnittelu minimoi vahinkoja ja säästää rahaa.

Teksti: Juha Lappalainen

Kuvat: Viestintä Jenka Oy

*Kiinteistöjä korjataan vuosittain useilla miljardeilla euroilla. Pelkästään putkiremonttien määrän ennustetaan nousevan jopa 30–40 prosenttia nykytasosta, niin että huippu osuu 2020-luvun puoleenväliin.*

Kiinteistöjen korjausurakoissa asukkaita puhuttaa ylivoimaisesti eniten kustannukset ja aikataulu. Suuri lasku ja väliaikaiset asumisjärjestelyt aiheuttavat sekä huolta että epämukavuutta.

Tekijöiden puolelta remontteja katsova ammattilainen toivoo kuitenkin, että keskusteluun nousisi huomattavasti useammin suunnitelmallisuus ja ennakointi.

– Esimerkiksi putkiremontit lähtevät lähes aina liikkeelle vasta tarpeesta eli vesivahingosta. Jos asukkaat kuitenkin ajattelisivat talonsa ikää, monessa tapauksessa vahingot voisi jopa estää, tai ainakin minimoida, Wise Group Finland Oy:n **Kari Uusikukka** sanoo.

Erityisesti putkiremonteissa projektinjohtajana ja suunnittelijana työskentelevä Uusikukka puhuu lämpimästi tarkastusten ja ennakoinnin tarpeesta, sillä ne muodostavat kantavan pohjan tärkeälle hankesuunnittelulle. Jossain tapauksissa putkien kunto on niin huono, etteivät ne kestä esimerkiksi viittä vuotta pidempään – tai putket voisivat toimia vielä 10 vuotta, mutta märkätilat ovat tulleet tiensä päähän. Kun näitä tietoja saadaan tarpeeksi, voidaan rehellisesti tehdä päätöksiä siitä, minkäkokoista korjausta aletaan toteuttaa.

Käytännön vaihtoehtoja on useita. Uusikukan mukaan mallikkaassa toiminnassa taloyhtiöiden hallituksille valmistellaan 3–4 erilaista korjaustapaa.

– Vesiputket ja viemärit voidaan vetää entisiin hormeihin tai sijoittaa vaikkapa porraskäytäviin. Putket voidaan myös sukittaa, jolloin pohjaratkaisu eli kalusteiden paikat pysyvät ennallaan. Jos taas toteutetaan täydellinen remontti, kaikki voidaan myös ajatella uudelleen. Kun asunto-osakeyhtiön hallituksella on kaikki miinukset ja plussat, se voi tehdä osakkaille esityksen ja nämä voivat päättää kiinteistön ja kokonaisuuden kannalta oikean ratkaisun.

Miten Uusikukka sitten vakuuttaa taloyhtiön asukkaat suunnittelun tarpeellisuudesta? Varsinkin etukäteen tehtävä, ennakoiva suunnittelu nähdään usein turhana, koska ”kyllä jokainen näkee, jos putket alkavat vuotaa”.

– Suunnittelun merkitys on siinä, että

# Asbestikartoitus – pakollinen

## Asbestiin liittyvä uudistunut lainsäädäntö on astunut voimaan vuoden 2016 alusta. Aikaisempi asbestitöihin liittyvä lainsäädäntö korvattiin uudella lailla (684/2015) eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista ja valtioneuvoston asetuksella (798/2015) asbestityön turvallisuudesta.

Teksti: Kristel Pynnönen

Lainsäädännön oltua voimassa kahdeksan kuukautta on varsinkin asetuksen asbestikartoitusta koskevasta pykälästä ehditty käydä vilkasta keskustelua. Erilaisia tulkintoja on esitetty julkisuudessa erityisesti kartoituksen pakollisuudesta.

Asbesti ei aiheuta haittaa rakenteessa lymytessään, vaan vaara liittyy asbestipitoisen materiaalin purkamiseen, jolloin ilmaan pääsee leviämään vaarallista pölyä ja kuituja. Asbestiasetus lähteekin siitä, että rakennushankkeen, johon voi sisältyä asbestipurkutöitä, yhteydessä on tehtävä asbestikartoitus.

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, joka toimii lupaviranomaisena asbestipurkutyölupa-asioissa, on tiedotteessaan ottanut kantaa, että käytännössä kaikissa ennen vuotta 1994 valmistuneissa rakennuksissa tulee varmistaa, sisältävätkö purettavat rakenteet asbestia. Aikaraja määräytyy sen pohjalta, että asbestipitoisten rakennusmateriaalien valmistus ja maahantuonti kiellettiin vasta vuoden 1993 alusta ja myyminen ja käyttöönotto vasta 1994 alusta. Kartoituksen osalta aikaisempi käytäntö, jossa rakenteiden asbestipitoisuutta ei tutkita ja kaikki purkutyöt tilataan asbestipurkutyönä, ei ole hyväksyttävä. Jos purettavat materiaalit voivat sisältää asbestia, on niiden asbestipitoisuus aina selvitettävä. Aluehallintovirasto lähtee siis tulkinnassaan ja ohjeistuksessaan siitä, että kartoitus on aina pakollinen tehdä jo hyvinkin vähäisissä töissä, jos rakennus on valmistunut ennen vuotta 1994.

### Pitääkö taulua ripustaessa tehdä asbestikartoitus?

Aluehallintoviraston tulkinta on aiheuttanut vilkasta keskustelua, koska asetuksen pykälän sananmuodon mukaan asbestikartoituksen tekemisestä on huolehdittavaa, jos rakennushankkeeseen voi sisältyä asbestipurkutöitä. Pykälässä todetaan siis rakennushanke. Onko esim. reikien poraaminen seiniin tai kattoon pykälän tarkoittama rakennushanke? Aluehallintoviraston tulkinnasta käydystä keskustelusta ja jopa kritiikistä huolimatta on aluehallintovirasto pitänyt tiukasta tulkinnastaan kiinni ja edellyttää kartoituksen tekemistä myös hyvinkin pienten töiden yhteydessä.

Velvollisuus huolehtia kartoituksen tekemisestä koskee henkilöä tai organisaatiota, joka ryhtyy rakennushankkeeseen tai muuta vastaavaa tahoa, joka ohjaa ja valvoo rakennushanketta taikka, jos edellä mainittuja ei ole, tilaajaa. Taloyhtiön korjaushankkeessa tämä tarkoittaa taloyhtiötä. Mikäli kyseessä on osakkaan oma kunnossapito- tai muutostyö, vastaa osakas kartoituksen suorittamisesta sekä siitä syntyneistä kustannuksista.

Valtioneuvoston asetuksessa asbestityön turvallisuudesta todetaan, että tämä asetus koskee asbestityötä. Rakennusalan koordinaatioryhmä (asbestityöryhmä) on ohjeissaan todennut, että *”asetuksen soveltaminen edellyttäisi, että asbestityötä tehdään työsopimuksen perusteella tai muussa työturvallisuuslain soveltamisalaan kuuluvassa työnte-*

voidaan todellisen tiedon pohjalta tehdä oikeita päätöksiä. Kiinteistön elinkaaren kannalta merkittäviä seikkoja on useita: putkien kunto, seinämien paksuun, mahdollinen kasvusto, hormien kunto… Kun tehdään laajat ja kattavat esiselvitykset, voidaan huomata esimerkiksi, että järjestelmä kestää vielä 8–10 vuotta, jolloin se aika on käytettävissä remonttiin valmistautumiseen – vaikka rahoituksen järjestämiseen.

## Omenan ja melonin vertailua

Korjauskustannukset ovat nousseet hyvin nopeasti sekä arkituntumalla että luvuilla osoitettuna. Tilastokeskuksen mukaan asuntoja korjattiin viime vuonna 6,3 miljardilla eurolla ja kokonaiskustannukset kallistuivat 9 prosenttia vuodesta 2014.

– Pääkaupunkiseudun hinnat ovat räjähtäneet käsiin, täällä neliöhinta nousee usein 1 000 euroon neliöltä, kun taas maakunnissa voidaan päästä jopa 300 eurolla, hän huomauttaa.

Hintoja miettiessä ei kuitenkaan kannata verrata keskenään omenaa ja melonia.

– Monet puhuvat pelkästään urakkakustannuksista, jotka voivat olla noin 500 euroa neliöltä. Sen päälle tulee kuitenkin suunnittelu, valvonta, luvat ja monet muut vaadittavat työt, joiden osuus saattaa olla 20–25 prosenttia kokonaisuudesta, hän sanoo.

Lisäksi on aina otettava huomioon urakan kokonaisuus. Joissain tapauksissa taloyhtiö päättää sukittaa vesijohdot ja viemärit, mutta jättää märkätilat ennalleen. Täydellinen peruskorjaus on tietenkin verrattomasti suurempi revohka, mutta vaakakupissa on saavutettava käyttöiän lisäys, käyttömukavuuden parantumisen sekä kokonaisvaltaisen remontin seuraava toteuttaminen kymmenien vuosien päästä.

– Minä toivon, että korjausten suunnittelussa kustannukset ja käyttöikä pantaisiin aidosti vaakakuppiin ja päätökset tehtäisiin vertailun pohjalta, Uusikukka sanoo.

Remonttikustannusten nousuun on esitetty monia syitä: korjausurakan valtava koko, tekijöiden kilpailun puute, maantieteellinen keskittyminen kaupunkialueille jne.

Selvää on se, että takavuosien suuren korjausvelan vuoksi juuri putkiremonttien määrän ennustetaan kasvavan nykytasosta jopa 30–40 prosenttia niin, että huippu osuu 2020-luvun puoliväliin. Jo nyt tiettyjen ammattien osaajista alkaa olla pulaa.

Hintaa ohjaa pitkälle myös talo itsessään.

– Esimerkiksi eurot per neliö -kustannuksiin vaikuttaa selkeästi se, että kantakaupunkien vanhoissa kerrostaloissa on usein paljon pieniä asuntoja, mutta suuria perheasuntoja on tyypillisesti enemmän uudemmissa taloissa. 90 neliön asunto vs. kolme 30 neliön asuntoa – samoihin neliöihin sijoitetaan kolminkertaiset vesikalusteet ja tehdään kolminkertainen työ. Sellainen näkyy laskussa, Uusikukka kuvailee.

Kustannukset eivät silti saa tulla yllätyksenä, se on hyvä lähtökohta. Huolellinen hankesuunnittelu auttaa selvittämään realistiset kustannukset eri vaihtoehdoille. Varsinaisen korjaustyön alkaessa kokonaiskustannukset muuttuvat enää vähän, lähinnä lisä- ja muutostöiden johdosta. Silloin asunto-osakeyhtiö voi kunnolla varautua lopulliseen hintalappuun.

Täydellistä ennakointia ei vanhoissa taloissa tietenkään voi tehdä, koska seinien sisältä paljastuu aina yllätyksiä, mutta riittävän kattavilla esiselvityksillä päästään siihen, ettei toteutusvaiheessa tule enää ylikäymättömiä esteitä.

Kuvat: Viestintä Jenka Oy

*Pitkään korjausremontteja johtanut Kari Uusikukka sanoo, että kun mallikkaan hankesuunnittelun jälkeen taloyhtiön hallituksella on tiedossaan kaikki miinukset ja plussat, se voi tehdä osakkaille esityksen ja nämä voivat päättää kiinteistön ja kokonaisuuden kannalta oikean ratkaisun.*

## Viiden vuoden tiedotusurakka

Korjausremonttien yhteydessä erittäin tärkeää on informoida asukkaita riittävästi ja oikeaan aikaan. Uusikukka suosittelee lämpimästi projektinjohtajan palkkaamista jo ennen hankesuunnittelun tekemistä.

– Tarvittavien tietojen kerääminen on ensiarvoisen tärkeää, mutta yhtä lailla tärkeää on kertoa ihmisille, mitä heidän talossaan ja asunnoissaan tapahtuu ja miksi. Erityisesti alkuvaiheessa on puhuttava ihmisille ihmisten kielellä, jotta asiat etenevät kunnolla.

Remontin etenemisen kannalta sujuvuus on hyvin tärkeää, koska helposti ollaan viiden vuoden projektin äärellä. Alkupisteestä eli tietojen keräämisestä päätökseen ja rakentamisen kautta lopputarkastukseen saattaa hyvinkin kulua se viisi vuotta. Tänä aikana hallituksen kokoonpano voi vaihtua, osakkaat voivat vaihtua jne. Joskus tilanteet saattavat kiertyä hyvinkin hankaliksi.

# vai ei?

Kuva: Bigstock

*Asbesti ei aiheuta haittaa rakenteessa lymytessään, vaan vaara liittyy asbestipitoisen materiaalin purkamiseen.*

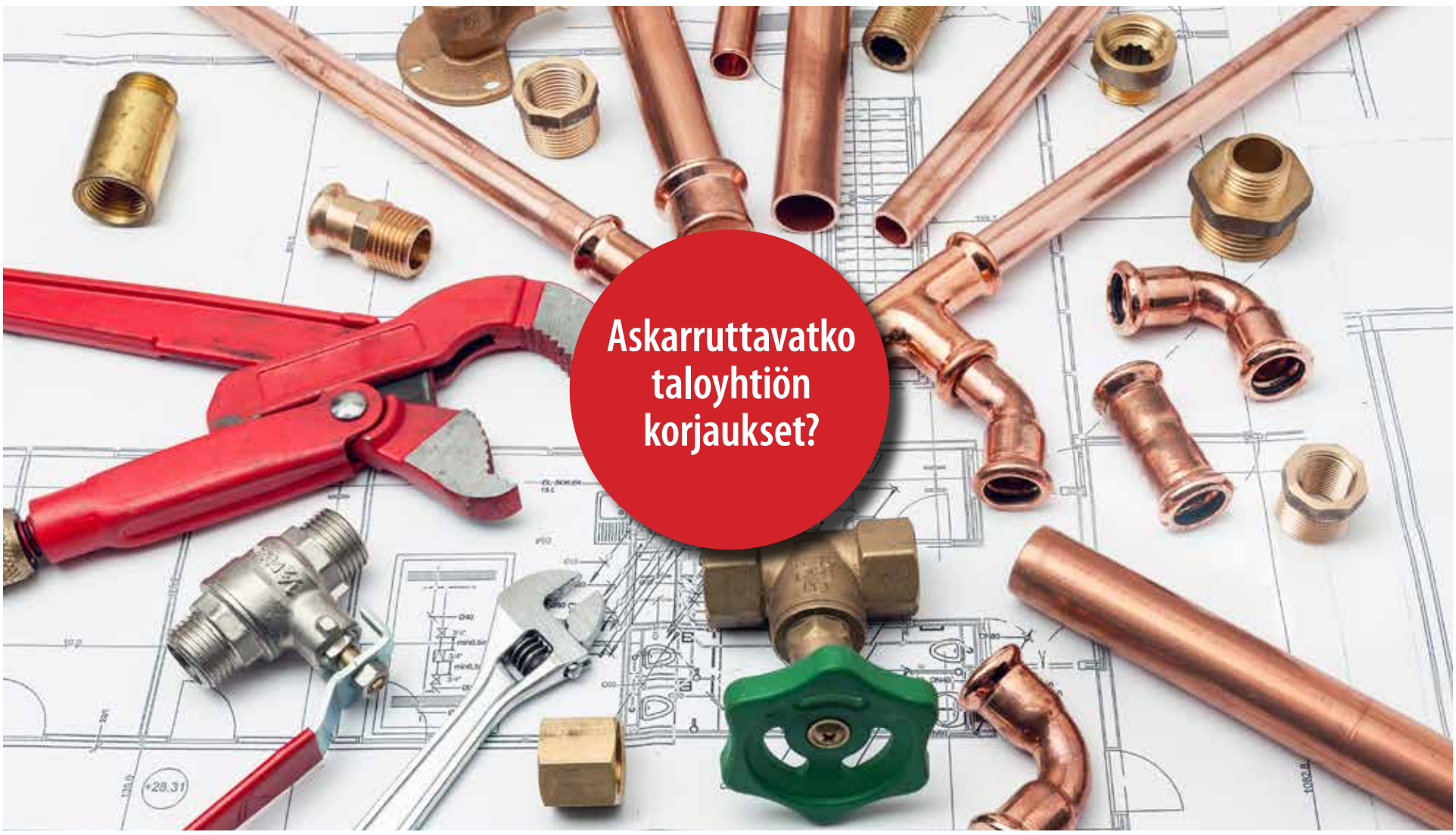
*kotilanteessa. Asetus velvoittaisi työnantajaa ja muuta työturvallisuuslain mukaan samassa asemassa olevaa työn teettäjää tai toiminnan järjestäjää. Säännökset kuuluisivat myös yhteisellä työpaikalla toimivien työnantajien ja muiden toimijoiden huolehtimisvelvollisuuteen."* Huomionarvoista on kuitenkin, että osakkaan itse suorittamaan työhön soveltuu terveydensuojeluun liittyvää lainsäädäntöä sekä asumisterveysasetuksen vaatimus siitä, että sisäilman asbestikuitujen pitoisuus ei saa ylittää 0,01 kuitua/cm3. Edellä olevan lainsäädön ja asumisterveysasetuksen vaatimuksen perusteella on kartoitus kuitenkin usein tarpeellinen, vaikkei osakas käyttäisi työtekijää eikä kartoitus olisikaan pakollinen asbestiasetuksen perusteella.

## Huolia uudesta laista

Uudistunut asbestilainsäädäntö on aiheuttanut huolia taloyhtiöissä. Osittain huolet liittyvät lainmuutoksen aiheuttamiin kustannuksiin, jotka syntyvät esimerkiksi asbestikartoituksesta. Lisäksi ollaan huolestuneita siitä, mistä löytää ammattitaitoisia henkilöitä suorittamaan asbestikartoitus. Asbestikartoituksen tekeminen edellyttää nimenomaan asbestiin, sen esiintymiseen ja rakenteiden purkamiseen riittävästi perehtynyttä henkilöä, jolla on kysymyksessä olevan kartoituksen laadun ja laajuuden edellyttämä ammatillinen osaaminen.

Taloyhtiöiden huolista riippumatta kannattaa pitää mielessä, että uudistuneen lainsäädännön tarkoituksena on turvata niin asukkaiden kuin asbestin parissa työskentelevien turvallisuus entistä paremmin. Lisäksi taloyhtiöiden ja osakkaiden kannattaa huomioida, että jo suunnitteluvaiheessa kiinnittämällä huomioita asbestilain ja asetuksen vaatimuksiin, voidaan minimoida ongelmia ja ikäviä yllätyksiä.

*Kirjoittaja on Kiinteistöliiton apulaispäälakimies.*




Kuva: Bigstock

# Korjausrakentamisen neuvontapalvelu auttaa

Taloyhtiöissä korjaukset ja kunnossapito ovat arkipäivää. Korjausrakentamisen neuvontapalvelu auttaa Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöitä sekä pienten että isojen korjausten suunnittelussa.

Teksti: Liina Länsiluoto

Hyvin hoidetussa taloyhtiössä korjaamista on jatkuvasti käynnissä. Jos kunnossapito on vähäisempää kuin rakenteiden kuluminen, talo rapistuu hiljalleen ja syntyy korjausvelkaa. Rapistuminen voi ilmetä muun muassa kehnona sisäilmana ja rikkoontuvina vesijohtoina. Myös rakennuskannan ikääntyminen tarkoittaa, että korjauksia pitää tehdä jatkossa kiihtyvällä tahdilla, jotta rakennuskanta säilyy hyvässä kunnossa.

Ennakoivalla kunnossapidolla vältetään yllätysremontit ja rapistuminen – siksi korjaaminen on jatkuvaa.

### Korjausrakentamisen neuvontapalvelu vastaa kysymyksiin

Olipa kyse suunnitelmallisista, ennakoivista korjauksista tai vahinkojen paikkaamisesta, taloyhtiön päättäjälle korjaamiseen voi liittyä paljon kysymyksiä. Korjausra-

# Uusi HTHJ-verkkokurssikokonaisuus antaa eväät hallitustyöskentelyyn

Putkiremontti tulossa, yhtiökokous edessä, palvelusopimukset kilpailutettavana? Taloyhtiön hallituksessa tarvitaan tietoa monelta alalta ja mitä pätevöityneempiä ihmisiä hallituksessa toimii, sitä paremmin asiat hoituvat. Uusi verkkokurssikokonaisuus HTHJ* – Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen antaa mainiot eväät taloyhtiön hallituksessa toimimiseen.

Kurssikokonaisuutta on tänä vuonna testattu Kanta-Hämeessä. Kokemukset ovat positiivisia.

– Lähdin mukaan, koska verkkokurssi kuulosti hyvältä tavalta täydentää ja testata omaa osaamista, kertoo kurssia suorittava **Nillo Halonen.** Hän on toiminut kolme vuotta Hämeenlinnan Jarrumiehentie 16:n taloyhtiön hallituksen puheenjohtajana.

Uuteen kurssikokonaisuuteen on koottu tärkeää tietoa taloyhtiön toiminnan eri alueilta hallituksen vastuista ja taloudenpidosta kiinteistön ylläpitoon saakka.

### Verkkokurssille voi osallistua milloin ja missä tahansa

Kokonaisuus koostuu viidestä verkkokurssista:

- Hallituksen tehtävät ja vastuut
- Taloyhtiön yhtiökokous
- Taloyhtiön talous
- Taloyhtiön sopimukset ja kilpailutus
- Kiinteistön ylläpito

Kuva: Pekka Rousi

*Nillo Halosen mukaan verkkokurssi kuulosti hyvältä tavalta täydentää ja testata omaa osaamista.*

kentamiseen liittyvien kysymysten ratkaisemiseksi Kiinteistöliitto on kehittänyt jäsenpalvelun, josta Kiinteistöliiton jäsentalot voivat kysyä apua. Korjausrakentamisen neuvontapalvelun toteuttaa Talokeskus. Palvelu toimii puhelinneuvontana, ja se on avoinna maanantaisin ja perjantaisin klo 12–15.

Kysymysten kirjo on hyvin laaja. – Viime aikoina on tullut erityisesti kysymyksiä asbestikartoituksiin liittyen. Myös putkistosaneeraus ja siihen liittyvät monet kysymykset ovat teemana hyvin yleinen korjausneuvonnassa, kuvailee neuvontapuheluita vastaanottava yksikön päällikkö **Jari Halonen** Talokeskuksen Kunnossapito-yksiköstä.

## Taloyhtiön vai osakkaan vastuulla?

Usein palveluun tulevat kysymykset liittyvät siihen, onko tehtävä korjaus taloyhtiön vai osakkaan vastuulla. Vastaukset näihin kysymyksiin perustuvat asunto-osakeyhtiölaissa määriteltyyn vastuunjakoon.

– Pääperiaatteena on, että kantavat rakenteet ja talotekniikka ovat taloyhtiön vastuulla. Osakkaan tärkeänä vastuuna on puolestaan ilmoittaa kaikista muutostöistä taloyhtiön hallitukselle: osa muutostöistä vaatii enemmän taustaselvityksiä ja lupia, osassa riittää ilmoitus, Halonen kuvailee.

Taloyhtiöissä tulee vastaan hyvin monenlaisia tilanteita. Tänä syksynä Jari Halonen on neuvonut taloyhtiötä muun muassa tilanteessa, jossa osakas halusi asentaa asuntoonsa painavan kassakaapin.

– Perusperiaatteet ovat tällaisessakin asiassa samat kuin monessa muussa: lähtökohtaisesti muutostöitä ei mielestäni ole syytä kieltää, mutta taustaselvitykset pitää tehdä kunnolla. Kassakaapin osalta neuvoin taloyhtiötä, että heidän kannattaa velvoittaa osakas teettämään rakennesuunnittelijalla selvitys siitä, kestävätkö rakenteet kassakaapin painon. Lisäksi kehotin taloyhtiötä kirjaamaan lupaan, että kaikki asiasta mahdollisesti koituvat vahingot ovat osakkaan vastuulla, Halonen kuvailee.

## Avunsaajat tyytyväisiä

Palvelu on ollut käytössä vuoden 2016 alusta alkaen, ja kuluneen vuoden aikana yli 200 taloyhtiötä on saanut apua kysymyksiinsä palvelun kautta.

Usein ongelma ratkeaa jo puhelun aikana. – Jos ongelma ei ratkea ilman paikan päällä käymistä, suosittelen tarvittaessa kirjallisen lausunnon hankkimista ja ohjaan eteenpäin joko Talokeskuksen tai kilpailijoiden palveluiden pariin, Halonen kertoo.

Kokonaisuudessaan palvelu on saanut positiivisen vastaanoton, kertoo Jari Halonen: – Yleisesti minulle on soittajilta välittynyt fiilis, että ovat saaneet juuri sen avun, mitä ovat hakeneetkin.

## Onnistuneen remontin taustalla ammattilaisten apua

Jos Jari Halosen pitäisi antaa yksi neuvo onnistuneen remontin toteuttamiseksi, hän kehottaa hyödyntämään ammattilaisten apua: – Älä tee itse, vaan käytä ammattilaisia. Remonteissa yritetään mielestäni liikaa säästää kustannuksia. Kuitenkin ammattimaiseen suunnitteluun ja valvontaan käytetty raha maksaa yleensä itsensä takaisin.

Joskus ammattilaisen apu voi olla myös tukea puhelinneuvonnasta: – Tyytyväisimmiltä ovat vaikuttaneet soittajat, joilla on ollut oma käsitys siitä, miten saneeraus tai asia tulee hoitaa, mutta jotka ovat hakeneet omalle käsitykselleen vahvistusta kokeneemmalta asiantuntijalta. Vahvistuksen saatuaan soittajat ovat olleet todella tyytyväisiä – siinä samalla tulee ilo omasta osaamisesta, Halonen kuvailee.

*Kirjoittaja on Kiinteistöliiton viestintäpäällikkö.*

*Korjausrakentamisen neuvonta palvelee maanantaisin sekä perjantaisin klo 12–15 numerossa (09) 1667 6311. Ilmaiseen neuvontapalveluun voivat soittaa Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöiden isännöitsijät, puheenjohtajat ja hallitusten jäsenet sekä muut jäsenkiinteistöjen edustajat.*

*Myös Kiinteistöliiton alueellisilla yhdistyksillä on omia korjausrakentamisen neuvontapalvelujaan. Tutustu alueesi palveluun: kiinteistoliitto.fi*

---

Verkkokurssien osallistujat saavat käyttöönsä tulostettavan kurssimateriaalin, jonka avulla asiat voi palauttaa mieleen myös myöhemmin. Kokonaisuuteen kuuluu myös loppukoe. Kun loppukoe on hyväksytty, kurssin osallistuja voi tulostaa itselleen Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen -sertifikaatin.

Verkkokurssit ovat Suomen Kiinteistöliiton asiantuntijoiden laatimia ja Kiinteistöalan Kustannus Oy:n tuottamia.

## Maksuton Kiinteistöliiton jäsenille

Kurssikokonaisuus on maksuton Kiinteistöliiton yli 26 000 jäsentaloyhtiön hallitusten jäsenille ja puheenjohtajille. Taloyhtiölle, joka ei vielä ole Kiinteistöliiton jäsen, kurssi maksaa 199 euroa.

## Konkareille ja keltanokille

Monipuolisen tietopaketin tavoitteena on toimia sekä hallitustyötä aloitteleville perehdytysmateriaalina, että kokeneemmille kertauksena tai uusia näkökulmia tuovana kokonaiskatsauksena.

Pilottijaksoon osallistuneilta saadun palautteen perusteella kurssikokonaisuus toimii hyvin. Kurssin suorittaneiden palautteessa on kehuttu monipuolisia kurssimateriaaleja ja helppoa suoritustapaa. Palautteen perusteella kurssi vastaa todelliseen tarpeeseen. Yhdessä palautteessa ehdotettiin jopa, että kurssin suorittamisen pitäisi olla hallitukseen pääsyn ehtona.

Myös Nillo Halosen mielestä kurssia voi hyvillä mielin suositella sekä uusille että kokeneemmille toimijoille.

– Uskon, että tämä madaltaa kynnystä lähteä mukaan hallitustyöskentelyyn. Uudelle hallituksen jäsenelle tämä auttaa varmasti hahmottamaan kokonaiskuvaa. Tosin käytännönläheisiä vinkkejä voisi olla vieläkin enemmän. Ehkä niitä saadaan mukaan tulevaisuudessa lisää, Halonen toivoo.

*Tutustu HTHJ-kurssikokonaisuuteen ja ilmoittaudu mukaan: https://www.kiinkust.fi/tuote/hthj*

5

järkisyytä valita

vedenkäsittely

Tieteellisesti TUTKITTU todistettu

1. Lisää putkiston käyttöikää
2. Suojaa putkistojärjestelmää
3. Vähentää energiankulutusta
4. Varmistaa erinomaisen vedenlaadun
5. Tuo merkittävää kustannussäästöä

bauer® water technology

Bauer Watertechnology Oy
Jaakonkatu 2, 01620 Vantaa
puh. (09) 276 99 556
www.bauer-wt.com
email: info@bauer-wt.com

SKH Isännöinti

Digitaalista - siksi edullista
Digitaalinen toimintamallimme on perinteistä perusisännöintipalvelua edullisempaa.

Avoimuus
Kaikki tieto on avointa ja hallituksen nähtävissä.

Viikkoraportointi
Hallituksen jäsenet saavat viikkoraportin taloyhtiönsä kaikista asioista ja tapahtumista.

SKH Malli
SKH Malli toimii jo noin 300 pääkaupunkiseudun taloyhtiössä.

Pyydä tarjous www.skh.fi

Kuva: Bigstock

# Taloyhtiön tieto maailmalta kotiin

Taloyhtiön korjaushankkeessa on lukuisa joukko osapuolia, joiden välillä tiedon tulee kulkea. Tämä koskee niin suunnittelijoita, projektipäällikköä, isännöitsijää ja taloyhtiön hallitusta tilaajan edustajana kuin yksittäisiä osakkaita ja asukkaita. Tiedon laatu ja määrä on erilaista riippuen siitä, kuka viestii ja kenelle. Kaikkia osapuolia kuitenkin hyödyttää se, että tieto on kerättynä yhteen paikkaan.

Text: Essi Routasuo

Korjaushankkeen eri vaiheissa menee monesti aikaa oikean tiedon etsimiseen. Entä jos suunnitelmat ja sovitut asiat olisivatkin tallennettuna yhteen paikkaan, missä osapuolilla olisi mahdollisuus tutustua ja hyödyntää kaikkea tätä tietoa. Samalla voisi tarkistaa yhtiön vedenkulutustiedot, kunnossapitosuunnitelman ja muistuttaa mieliin minkä tyyppisiä huoltotarpeita yhtiössä on ollut viime vuosina. Kaikki tämä yhdessä paikassa muodostaa arvokasta kokonaiskuvaa kiinteistöstä.

”Korjaushankkeeseen liittyy useita eri osapuolia, jotka yleensä toimivat omilla tahoillaan tehokkaasti. Todellinen tehokkuus on kuitenkin saavutettavissa vasta hankkeen kaikkien tahojen sujuvalla yhteistoiminnalla”, sanoo kehitysjohtaja **Janne Katajamäki** Talokeskus Yhtiöt Oy:stä.

”Joka kerta, kun tieto ei löydy nopeasti, kuluu kallista aikaa ja virheiden mahdollisuus kasvaa. Kannattaako lattiaan asentaa vihreät laatat, piikata ne pois ja asentaa oikeasti tilatut harmaat laatat? Kuka tästä tehottomuudesta on valmis maksamaan?” Katajamäki kysyy.

## Ei yksittäinen rakennushanke, vaan koko elinkaari

Rakennusala on volyymiltaan yksi suurimmista toimialoista, mutta samaan aikaan alan ICT-investoinnit ovat pienimpien joukossa. Teknologiateollisuuden mukaan ICT eli tieto- ja viestintäteknologia on muodostanut viimeisten 15 vuoden aikana 50 % työn tuottavuuden ja 40 % kokonaistuotannon kasvusta. Tuottavuus- ja tehokkuusvaatimusten pitäisi koskea myös taloyhtiömaailmaa, jossa loppulaskun maksaa asukas.

Tuottavuuskysymykseen on jo tarjolla yksittäisiä ratkaisuja, joista tyypillisiä ovat mm. projektipankki dokumenttien hallinnointia varten tai rakennushankkeessa kentällä käytettävät valvontatyökalut. Suunnittelussa on yleistynyt tietomallintaminen, joka on mahdollistanut tiedon yhdistämisen suunnittelupöydän ja varsinaisen rakentamisen välillä.

”Todellinen tehokkuus tulee kuitenkin katsomalla rakennuttamisen tiedonhallintaa jatkumona eikä yksittäisenä projektina. Kuinka monta kertaa tarvitaan ja tallennetaan esim. yksittäinen tieto ”kiinteistön nimi” 40 vuoden ajalla, ja voisiko tämän tiedon tallentaa vain kerran – puhumattakaan muista toistuvista tiedoista?” Katajamäki havainnollistaa.

”Ydintavoite on, että rakennushanke olisi sujuva ja viestintä toimivaa. Jokainen valveutunut kiinteistön omistaja tai osakas kuitenkin ymmärtää, mikä arvo on tiedolla, kun se seuraa mukana vielä kiinteistön ylläpitoon ja hyödynnettäväksi seuraavaankin korjaushankkeeseen”, Janne Katajamäki kuvailee.

## Asukkaat kaipaavat avoimuutta ja helppoutta

Taloyhtiön asukkaat toivovat avointa ja säännöllistä tiedottamista korjaushankkeissa – mutta myös ihan arkipäivän asumisessa. Katajamäen mukaan oletusarvona on tänä päivänä, että palvelut ovat käytettävissä netin kautta ja vieläpä helposti. Rakennushankkeen aikana on nykyään yhä tavallisempaa, että ajantasainen tieto on saatavilla niin projektin jäsenille kuin asukkaillekin sähköisessä kanavassa, onpa kyseessä kännykkään saatu viesti vesikatkosta tai rakennushankkeen etenemisen aikataulu.

Keskeinen kysymys Katajamäen mukaan onkin, kuka tiedon omistaa ja kenelle siitä on hyötyä:

”Todellinen merkitys tiedolla on kiinteistön omistajalle ja loppukäyttäjälle. Olennaistahan on, että taloyhtiön osakas löytää yhtiötä koskevan tiedon niin halutessaan vielä senkin jälkeen, kun uudisrakennus on valmis tai korjaushanke on ohi”

Noin 60 000 kiinteistöä käyttää tällä hetkellä Talokeskuksen tuottamaa kiinteistötiedon hallintajärjestelmä Tampuuria. Niissä toteutetaan vuosittain tuhansia korjaushankkeita, joten pienelläkin tehokkuuden nostamisella on saavutettavissa merkittäviä vaikutuksia hankkeiden kokonaiskustannuksiin. Tampuurin RATI-sovelluksella hallinnoidaan kaikki kiinteistön elinkaaren aikaiset rakennusvaiheet eri hankkeineen jatkuen edelleen ylläpitoon. Elinkaaren aikana kerätty tieto on näin yhtiön saatavilla, laajennettavissa ja hyödynnettävissä jatkuvasti.

*Kirjoittaja on viestinnän asiantuntijana Talokeskus Yhtiöt Oy:ssä.*

# Hushållsavdraget i bostadsaktiebolag

**En skattskyldig får från skatten dra av en del av de belopp som han eller hon har betalat för arbete som utförts i en bostad eller fritidsbostad som han eller hon använder (hushållsavdrag). Till avdrag berättigar normalt hushålls-, omsorgs- och vårdarbete samt arbete som innebär underhåll eller ombyggnad av bostad eller fritidsbostad. Hur fungerar detta i husbolag?**

Text: Kristel Pynnönen

Hushållsavdraget är ett skatteavdrag för en fysisk person vilket innebär att ett husbolag inte är berättigat till avdrag. Aktieägaren är ändå berättigad till hushållsavdrag för de hushålls-, omsorgs- och vårdarbete som enligt lagen om bostadsaktiebolag eller husbolagets bolagsordning ankommer på aktieägaren samt de arbeten aktieägaren låter utföra. Då det handlar om arbeten bolaget bestämmer om samt låter utföra, är aktieägaren inte berättigad till hushållsavdrag för de kostnader aktieägaren står för genom vederlaget.

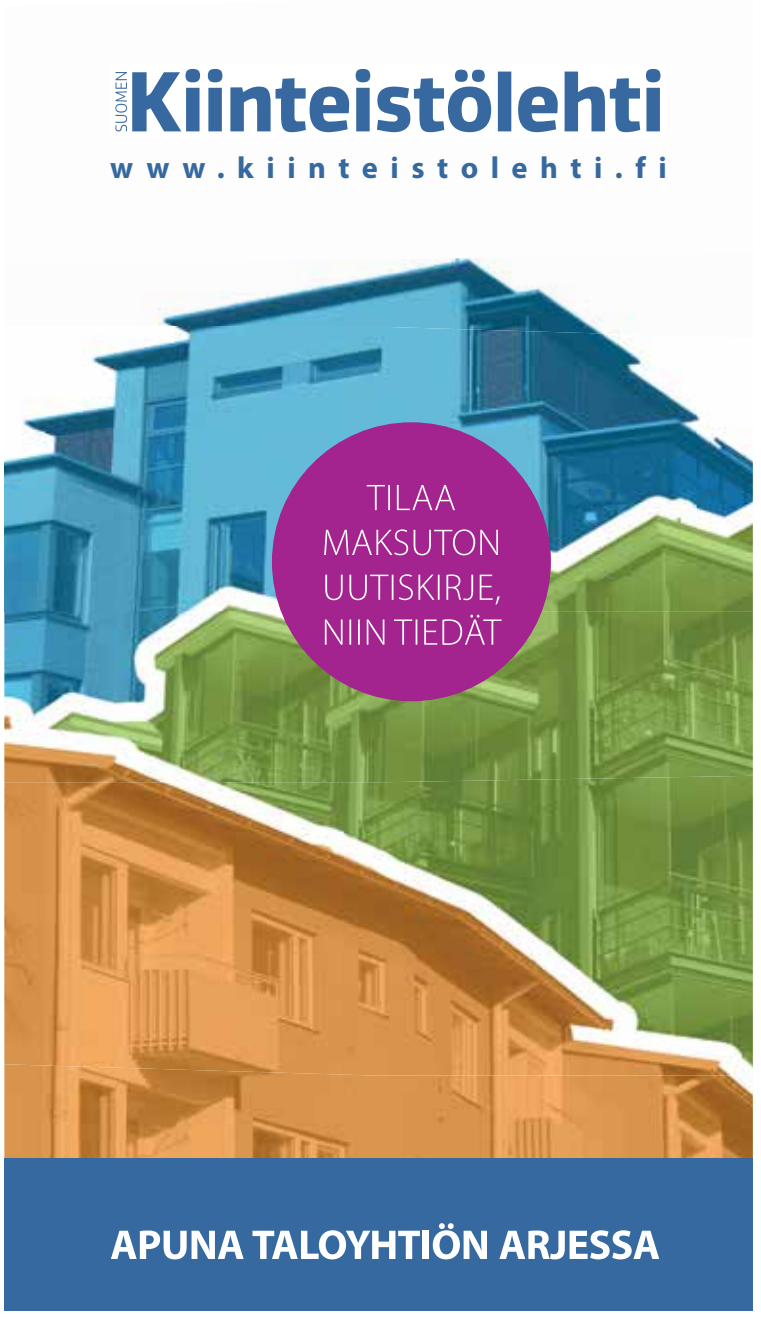
Det är även värt att komma ihåg att man inte i ett bolag kan kringgå detta genom att komma överens om att aktieägarna själva beställer samt betalar de jobb som bolaget har bestämt att utföra. Detta baserar sig på Högsta Förvaltningsdomstolens beslut 21.3.2012/642 HFD:2012:21.

I fallet hade ett aktiebolags extraordinarie bolagsstämma fattat beslut om samtliga ändringar och reparationer av vattenledningar som skulle utföras i bolagets bostäder. Enligt bolagsstämmans beslut förband sig dessutom varje aktieägare att anlita samma rörinstallationsföretag för arbetet. Av materialkostnaderna för stambytet skulle bostadsaktiebolaget enligt bolagsstämmoprotokollet betala 2 523 euro. Återstoden av kostnaderna för arbetet skulle aktieägarna betala i proportion till antalet aktier som var och en ägde. Representanter för bolagets styrelse skulle utföra mottagningsbesiktningen och garantibesiktningen. Högsta förvaltningsdomstolen ansåg att aktieägarna inte hade rätt till hushållsavdrag för de kostnader för stambytet som de enligt bolagsstämmans beslut skulle svara för trots att aktieägarna själva skulle göra beställningen samt stå får kostnaderna direkt till rörinstallationsföretaget.

Gällande hushållsavdraget kan konstateras att det har förbättrat sysselsättningen och avlägsnat den grå ekonomin. Skulle hushållsavdraget även gälla reparationsprojekt som genomförs av bostadsaktiebolag skulle man med en ganska lätt metod kunna få fart på reparationsprojekt, vilket även skulle ha en positiv inverkan på sysselsättningsläget. Lite förenklat kan man ju konstatera att hushållsavdraget baserar sig ju på att aktieägarna står direkt för de kostnader för det underhåll de låter utföra. Då det är fråga om husbolagets underhåll är situationen i princip den samma, dvs. aktieägarna står för kostnaderna men i form av vederlag.

*Författaren arbetar som biträdande chefsjurist vid Fastighetsförbundet.*

Kuva: Bigstock



# Vauhtia talon täydeltä!

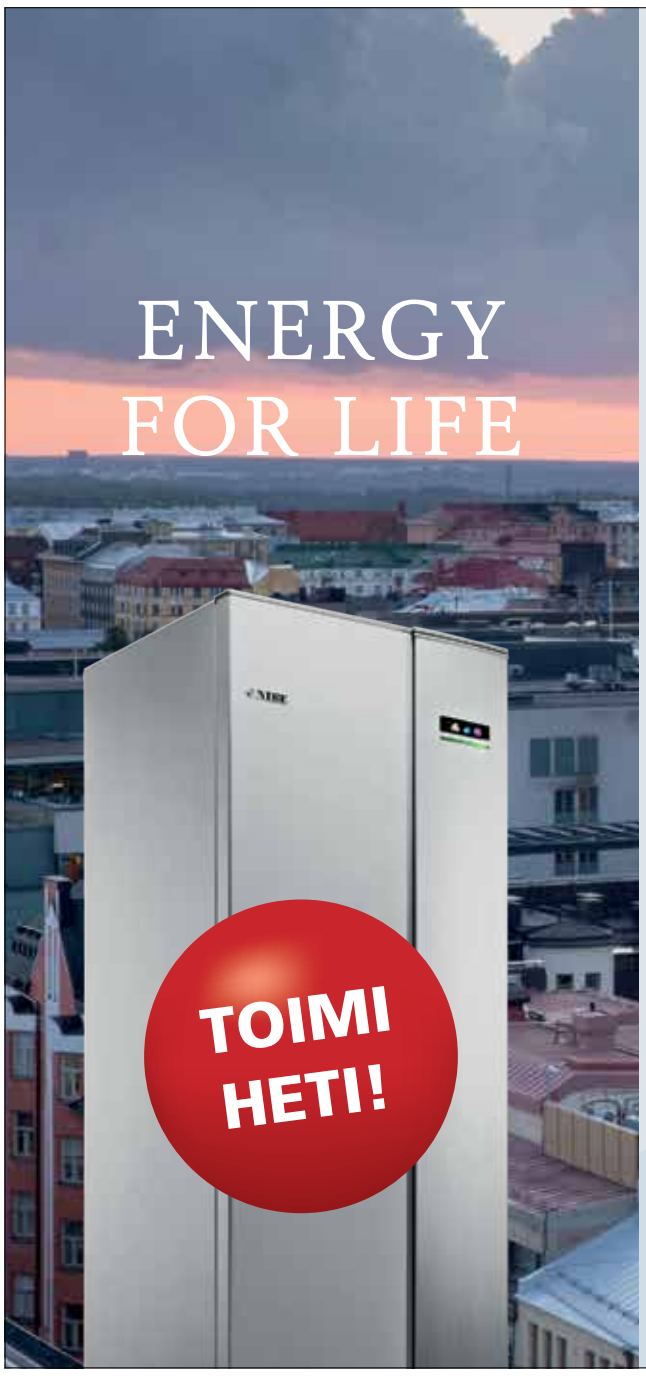
**Nyt on hyvä hetki liittyä Soneran kattavaan valokuituverkkoon, jossa tieto liikkuu jopa 1000 Mbit/s:n vauhdilla. Toimivat nettiyhteydet tuovat lisäarvoa kaikille taloyhtiön asukkaille, oli sitten kyse viihteen ystävästä tai vaativan etätyön tekijästä.**

**Asumismukavuutta lisää myös Sonera Kaapeli-TV. Se tarjoaa monipuolisen valikoiman maksuttomia televisio- ja radiokanavia, ja tarjontaa on helppo täydentää sopivilla maksullisilla kanavapaketeilla.**

Lisää tietoa ja tarjouksen huippunopeasta taloyhtiölaajakaistasta ja Sonera Kaapeli-TV:stä saat osoitteesta **www.sonera.fi/taloyhtio** tai numerosta **0200 32 333** (mpm/pvm) ma–pe 9–15.

Sonera
Enemmän elämää.

---




## HMM... JOS ENERGIANKULUTUKSESSA SÄÄSTÄISI 40–70%?

Huolellisella lämmitysjärjestelmäsuunnitelmalla säästät selvää rahaa. Olipa ajatuksena uusia koko lämmitysjärjestelmä tai vaihtoehtoisesti asentaa poistoilman lämmöntalteenottojärjestelmä kaukolämmön rinnalle.

Maalämpö onkin erinomainen ratkaisu suuriin kiinteistöihin, mm. kerros- ja rivitalot sekä liike- ja teollisuuskiinteistöt, joissa on myös suuri energiankulutus.

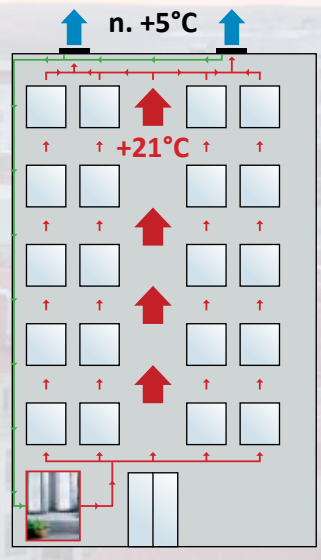
Lämmöntalteenottojärjestelmä taas sopii kaikkiin kerrostaloihin, joissa on koneellinen poistoilma. Miksi puhaltaa lämmin huoneilma harakoille, kun se voidaan saada talteen ja hyödyntää uudelleen lämmityksessä.

NIBE

**NIBE Energy Systems Oy**
Juurakkotie 3, 01510 Vantaa · Puh. 09 274 6970
**www.nibe.fi**

NIBE Uplink™

6 VUODEN NIBETURVA




*5 HYVÄÄ SYYTÄ VALITA NIBE LTO-JÄRJESTELMÄ:*

- *Energiaa säästyy jopa 40 %*
- *Lämmityskulut pienenevät*
- *Hukkalämpö vähenee*
- *Vaivaton saneeraus*
- *Taloyhtiön arvo nousee*