



Märkätilakorjaus taloyhtiössä

Rakentaja 2024 Oulu – Taloyhtiöt Tänään
Ajankohtaisfoorumi, Jari Halonen 12.4.2024

Miksi minä?

- Kokemus kylpyhuoneista monipuolista
 - Rakentanut kylpyhuoneita
 - Vastannut kylpyhuoneiden rakentamisesta
 - Tutkinut kylpyhuoneiden kosteusvaurioita
 - Tarkastanut tuhansia kylpyhuoneita
 - Taloyhtiön hallituksen jäsen ja pj.
 - Kouluttaja isännöitsijöille ja hallituksille
 - Valvoja yhtiöremonteissa ja osakasremonteissa
 - Asiantuntijatehtävät Kiinteistöliitossa





**Osakkaalla on lähtökohtaisesti oikeus
päättää itse asumisensa laatutasosta**

Osakasmuutostyöt

Osakkaan oikeus

- Saa tehdä hallitsemissaan tiloissa muutostöitä
- Yksinkertaiset pinnoite- ja kalustetyöt ilman ilmoitusta
- Muutostöiden tulee olla käyttötarkoituksen mukaisia



Osakasmuutostyöt



Taloyhtiön oikeus

- Vaatia lisäselvityksiä, tai suunnitelmia muutostyöstä
- Vaatia käytettävän alan ammattilaisia
- Valvoa osakkaan kustannuksella muutostyötä siltä osin, kun rakenteet jäävät taloyhtiön vastuulle

Osakasmuutostyöt

Osakkaan velvollisuus

- Tehdä kirjallinen ilmoitus tarvittavine lisäselvityksineen ja suunnitelmineen
- Hakea tarvittaessa rakennuslupa taloyhtiön valtakirjalla
- Vastaa sellaisesta vahingosta, joka aiheutuu muutostyöstä

Muutostyöilmoitus

Muutostyöilmoitus
Vastaaminen
Isännöintitoimiston asiakaspalvelu

1 2 3 4 5

Vaihe 1

Muutoksen kohteena oleva huoneisto ja taloyhtiö
Valitse taloyhtiö

Osoite
Muutostyön kohde, esim. kerhohuoneisto

Kuvaus 📎

Asbestikartoitus
Asbestikartoitus tehty?

Muutostyön esitys ajankohta
pp.kk.vvvv → pp.kk.vvvv

Lisätieto naapureille 📎
Kuka hoitaa rakentamisen aiheuttamasta meluhaitasta yms. naapureille ja miten?

Tallenna luonnos

< Takaisin Seuraava >

Siiruta puuttavat tiedot.

Osaksmuutostyöt

Taloyhtiön velvollisuus

- Säilyttää osakkaiden tekemät ilmoitukset muutostöistä
- Huoneistokohtaisesti mainittava isännöitsijätodistuksessa

RAKENTAMISEN SERTIFIKAATTI TYÖKOHDEPÖYTÄKIRJA
MÄRKÄTILOJEN VEDENERISTÄJÄ
 EUROFIN EXPERT SERVICES

Märkätilojen vedeneristäjän nimi	Aarne Lehtonen		
Sertifiointinumero	H 1584 / 03		
Puhelinnumero ja sähköposti	0800-400728 / info@espoonsiteco.fi		
Työmaan osoite ja paikkakunta	Korpisalo ICE, 02300 ESPOO		
Tilaa/työmaan edustajan nimi ja puh.nro	Aarne Lehtonen		
Asennusaikaväli, pvm			
Alusmateriaali lattikoissa ja seinissä	betoni / marmelatin kipsilevy		
Työohjeet toimitettu/kuuluu <input type="checkbox"/> kyllä <input checked="" type="checkbox"/> ei			
Pintarakennepiirustelämä	Käytetyn tuotteen koko nimi		
Tasotie	Andex K70, A46, A31, D12 ja A680		
Primari/ pohjuste	Andex P51		
Vedeneriste	Andex S18 / Andex S1K		
Koteytyyppi ja tiipit	Andex kaakokäppäle ja kirsyrengas		
Vedeneristeen vahvikkeet	Andex SK12-60 vahvistusnauha		
Läpivientien tiivistysaineet/kuollot	Andex E+9 pestäväminen / Andex CA20P		
Kinnityksellä	Andex X77		
Laatat	Korostimet		
Saumalaesot	Andex GG / GB / FK / GK		
Elektriset saumat	Andex SN märkätilasifoni		
Lattialämmitys	Sähkölämmitys		
Betonin kooka % RH tai ikä k ₁₅	-90%		
*RH = suhteellinen kosteus			
Lattian kaltevuus	1/60-1/50		
Asennetut määrät	Tehdyt tarkastukset		
Seinä m ²	Käivikköön paksuus	vaatimus	Täytetty vaatimukset
	(mm)	(mm)	<input checked="" type="checkbox"/> kyllä
Meneikki seinät (lta tai kg)	seinät	0,6-0,7mm 0,5mm	<input type="checkbox"/> ei
			<input checked="" type="checkbox"/> kyllä
Lattia m ²	lattia	1,0mm 0,5mm	<input type="checkbox"/> ei
			<input checked="" type="checkbox"/> kyllä

Kylpyhuone, taloyhtiön ongelmallisin huonetila?

Kylpyhuoneiden haasteita

- Paljon tekniikkaa
 - Rakenne-, LVI- ja sähkötekniikka
 - Arkkitehtuuri ja sisustus
- Paljon juridiikkaa
 - Kunnossapidon ja korjausten vastuunjako yhtiöllä ja osakkaalla
 - Vuosikymmenten saatossa muuttuneet rakenteet => vastuunjako muuttunut



Kylpyhuoneiden haasteita



- Taloyhtiön kallein ja remontoituin huonetila?
- Vaurioherkkiä rakenteita
 - Vaarana laajat kosteus- ja sisäilmavauriot
- Käytöllä suuri vaikutus kylpyhuoneen kuntoon ja korjaustarpeeseen

Kylpyhuoneiden haasteita

- Osakkaiden korjaustöiden puutteellinen suunnittelu ja dokumentointi
- Taloyhtiön ja osakkaan näkemykset korjausmenetelmistä ja –aikataulusta monesti poikkeavat
- Kannusteet osakaskorjauksiin ja osakashyvitykset



Märkätilasaneerauksessa huomioitavaa



Kiinteistön
ylläpito

Hanke-
suunnittelu

Suunnittelu

Toteutus

Takuuaika

Hyödyllisiä vinkkejä hankesuunnitteluun:

- Varaa hankesuunnitteluunkin riittävästi aikaa; hankesuunnitelmassa määräytyy valtaosa korjaushankkeen kustannuksista!
- Informoi kaikkia osakkaita hankesuunnittelun käynnistämisestä, tavoitteista ja sisällöstä
- Järjestä asukastiedotus- tai keskustelutilaisuus hankesuunnitelmasta sen jälkeen kun yhtiön hallitus on käsitellyt valmiin hankesuunnitelman
- Hyväksytä hankesuunnitelma ja sen pohjalta tehdyt päätökset yhtiökokouksella



Toteutussuunnittelu, huomioitavaa

- Tilaaja vastaa toimittamansa lähtöaineiston oikeellisuudesta => hankesuunnitteluvaiheen selvitystyöt
- Saneerauskohteissa suunnitteluratkaisuja ohjaa myös paikallinen rakennusvalvontaviranomainen
- Selkeät, yksiselitteiset suunnitelmat => helppo saada urakkatarjouksia ja urakkatarjoukset ovat lähellä toisiaan
- Huolellisesti suoritettut esiselvitykset ja selkeät suunnitelmat => vähän työnaikaisia lisätöitä



Vinkkejä rakennuttamisvaiheeseen:

- Sovittujen asioiden kirjaaminen ja dokumentointi
- Laadittujen asiakirjojen arkistointi => sähköinen projektipankki
- Riittävä ajankäyttö urakkaneuvotteluvaiheeseen sekä urakkasopimuksen laatimiseen
- Urakkatarjoukset eivät ole julkisia asiakirjoja
- Korjaustyön päävalvojan on hyvä olla mukana hankkeessa jo kilpailutusvaiheessa
- Tiedottaminen!



Vinkkejä korjaustyön valvontaan:



- Vaikka valvoja ei ole työnjohtaja, edellytetään valvojalta proaktiivista otetta työmaatoimintaan, ei pelkästään toteavaa tarkastamista
- Työmaatapahtumien huolellinen dokumentointi ja dokumenttien arkistointi => projektipankki
- Valokuvien varustettu valvontamuistio jokaisesta työmaakäynnistä!
- Aktiivinen yhteydenpito tilaajaan



Huomioitavaa märkätilasaneerauksen käynnistämiseen

- Taloyhtiössä ei saisi olla yli 25 vuotta vanhoja märkätiloja / vesieristyksiä
- Taloyhtiöllä pitää olla tiedossa kaikkien märkätilojen kunto
- Suositeltavaa, että taloyhtiö teettää osakkaiden käyttöön kaikkia märkätiloja kattavan teknisen suunnitelman, minkä mukaan märkätilojen osakasmuutokset tulee tehdä
- Osakasmuutoksin kunnostettavat märkätilat tulee valvoa ja dokumentoida taloyhtiön toimesta
- Taloyhtiö voi maksaa ns. kannustepalkkion osakkaalle kun märkätila kunnostus tehdään ja valvotaan taloyhtiön laatiman suunnitelman mukaisesti => mahdollinen porrastus käyttöiän suhteen



Huomioitavaa märkätilasaneerauksen käynnistämiseen

- Taloyhtiön kootun märkätilasaneerauksen tai linjasaneerauksen yhteydessä osakashyvityksiä ei makseta, mikäli osakasmuutoksena kunnostettuja märkätiloja ei ole valvottu ja dokumentoitu
- Suositeltavaa suorittaa ensimmäinen koottu märkätilasaneeraus noin 25 vuoden iässä
- Putkistosaneeraukseen valittava menetelmä määrittää pitkälti taloyhtiön toisen kootun märkätilasaneerauksen suunnittelua ja ajankohtaa => taloyhtiön kiinteistöstrategia
- Osakkaiden yhdenvertainen kohtelu osakasmuutoksissa, osakashyvityksissä sekä kannustepalkkioissa



Huomioitavaa märkätilasaneerauksen käynnistämiseen

- Taloyhtiön korjausmenetelmistä, -aikatauluista, osakasmuutoksista, kannustepalkkioista ja osakashyvityksistä hyvissä ajoin etukäteen sopien säästää myöhemmin monilta epäselvyyksiltä ja riidoilta
- Täydellisessä maailmassa ensimmäinen märkätilasaneeraus kootusti taloyhtiön toimesta noin 25 vuoden iässä ja toinen koottu märkätilasaneeraus putkistosaneerauksen yhteydessä noin 50 vuoden iässä
- Suunnitelmallinen kiinteistön ylläpito edellyttää merkittäviä strategisia päätöksiä jopa vuosikymmenten päähän!



Onnistuneen taloyhtiöremontin ABC:

- Etene suunnitelmallisesti ja tavoitteellisesti
- Ota ajoissa asiantuntija mukaan hankkeeseen
- Myötävaikuta hankkeen etenemiseen
- Tee tarvittavat esiselvitykset ja tutkimukset huolellisesti
- Panosta hanke- ja toteutussuunnitteluun, toivottu lopputulos ja vähän lisätöitä
- Panosta valvontaan, sopimuksen mukainen lopputulos
- Dokumentoi ja arkistoi
- Tiedota, tiedota, tiedota...





Kylpyhuonekorjausten UKK



Usein kysyttyä



- Voiko kylpyhuoneen vanhan muovimaton jättää vedeneristeeksi laatoituksen alle?
- Kyllä, jos edellytykset on kunnossa (alle 10-vuotta vanha, ehjä ja alkalinkestävä)
- **Käytännössä ei**

Usein kysyttyä

- Voiko vanhan lattialaatoituksen päälle laatoittaa uudet laatat?
- Kyllä, jos vanha vedeneriste on kunnossa ja laatat kiinni alustassa
- Käytännössä lattiakorkeuden nouseminen saattaa rajoittaa tätä menetelmää



Usein kysyttyä



- Voiko vanhan vedeneristeen jättää rakenteeseen uuden vedeneristeen alle?
- Pääsääntöisesti ratkaisuja, joissa materiaali jää kahden vesitiiviin kerroksen väliin
 - **tulisi välttää**
- Kokemusten mukaan ratkaisut, joissa kuiva kiviaineinen kerros on jäänyt kahden vedeneristetyksen väliin, on toiminut

Usein kysyttyä



- Voiko irronneita laattoja korjata paikkakorjauksella?
- Kyllä voi, kunhan vanha nestemäisesti levitetty vedeneriste on korkeintaan 10 vuotta vanha, ja uuden ja vanhan vedeneristeen limitys saadaan toimivaksi
- Käytännössä ongelmana voi olla vanhan vedeneristeen limityspinnan puhdistus ja saman tuoteperheen valinta

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy



KIINTEISTÖ-
MEDIA

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923



KTI



UIPI
1923
INTERNATIONAL UNION
OF PROPERTY OWNERS



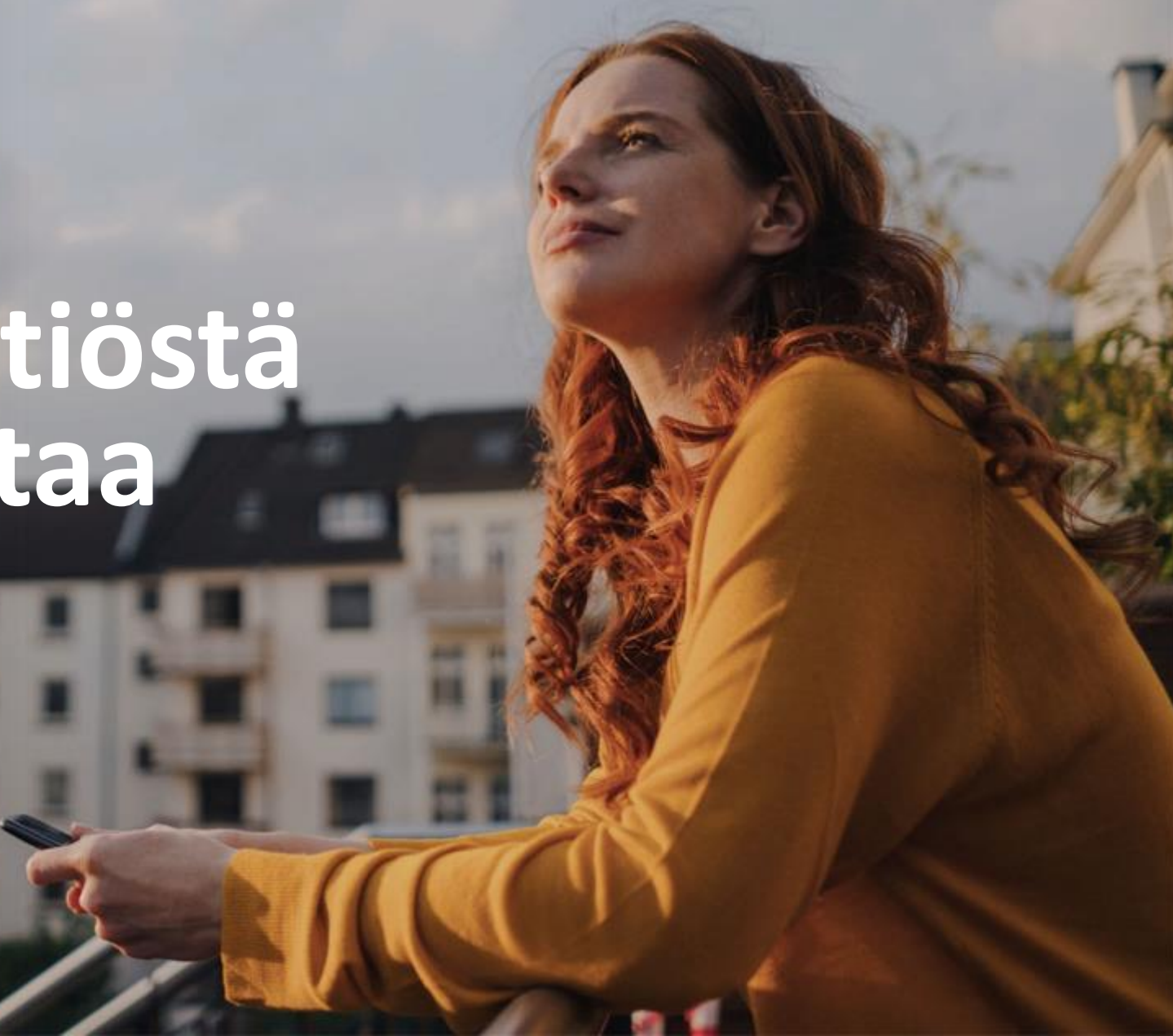
KIINTEISTÖ
LIITTO

Asunto taloyhtiöstä – mitä kannattaa huomioida?

Rakentaja 2024 Oulu

Jaakko Lindfors, vanhempi lakimies

Suomen Kiinteistöliitto ry



Sisältö

- Asunto-osakeyhtiö, ”taloyhtiö”
- Keskeisimmät dokumentit
- Kustannukset asunto-osakeyhtiössä



Asunto-osakeyhtiö



KIINTEISTÖ
LIITTO

Asunto-osakeyhtiö

- Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta tai sen osaa
- Asunto-osakeyhtiön osake tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa
 - Hallintaoikeuden kohteena voi olla asunnon lisäksi myös esimerkiksi varasto tai autopaikka



Tontin hallintaperuste

- Asunto-osakeyhtiö voi omistaa tontin itse
- Asunto-osakeyhtiön rakennukset voivat sijaita vuokratontilla, jolloin asunto-osakeyhtiö maksaa tontista vuokraa
 - Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä tontinvuokravastikkeesta
- Asunto-osakeyhtiön rakennukset voivat sijaita ns. valinnaisella vuokratontilla
 - Taustalla maanvuokrasopimus ja määräosien kaupan esisopimus -> asunto-osakeyhtiö voi ostaa määräosia tontista, jonka se on vuokrannut
 - Osakas voi maksaa huoneistokohtaisen osuuden tontista asunto-osakeyhtiölle -> tämän jälkeen ei makseta enää tontinvuokravastiketta

Kunnossapitovastuu asunto-osakeyhtiössä

- Yhtiö vastaa:
 - Rakenteista, eristeistä ja perusjärjestelmistä
 - Pintojen ennallistamisesta yhtiön korjaustyön yhteydessä
- Osakas vastaa:
 - Huoneistonsa sisäosista, eli lähinnä pinnoista
 - Perustason ylittävästä tasosta
 - Muutostöistä
- Yhtiöjärjestyksessä on voitu poiketa kunnossapitovastuusta



Keskeisimmät dokumentit

Mihin asiakirjoihin kannattaa tutustua

- Myynti-ilmoitus
- Isännöitsijäntodistus
- Yhtiöjärjestys
- Tilinpäätös
- Toimintakertomus

Asunnon hinta

- Asunnon velaton hinta:
 - Sisältää myyntihinnan lisäksi osakkeeseen kohdistuvan maksamattoman lainaosuuden, joka maksetaan asunto-osakeyhtiölle
- Asunnon myyntihinta:
 - Hinta, joka ei sisällä yhtiölainaosuutta
- Huomioi myös:
 - Jos rakennukset sijaitsevat valinnaisella vuokratontilla, ei tonttiosuutta ole huomioitu velattomassa kauppahinnassa
 - Onko päätetyn remontin kustannukset jaettu jo osakkaille?

Isännöitsijäntodistus

- Keskeisimmät tiedot asunnosta ja taloyhtiöstä
- Huoneiston mahdollinen yhtiölainaosuus
- Tehdyt korjaushankkeet, kuntotutkimukset
- Mahdolliset vastikerästit
- Huoneistoon tehdyt remontit (kunhan osakas on ilmoittanut niistä yhtiölle)

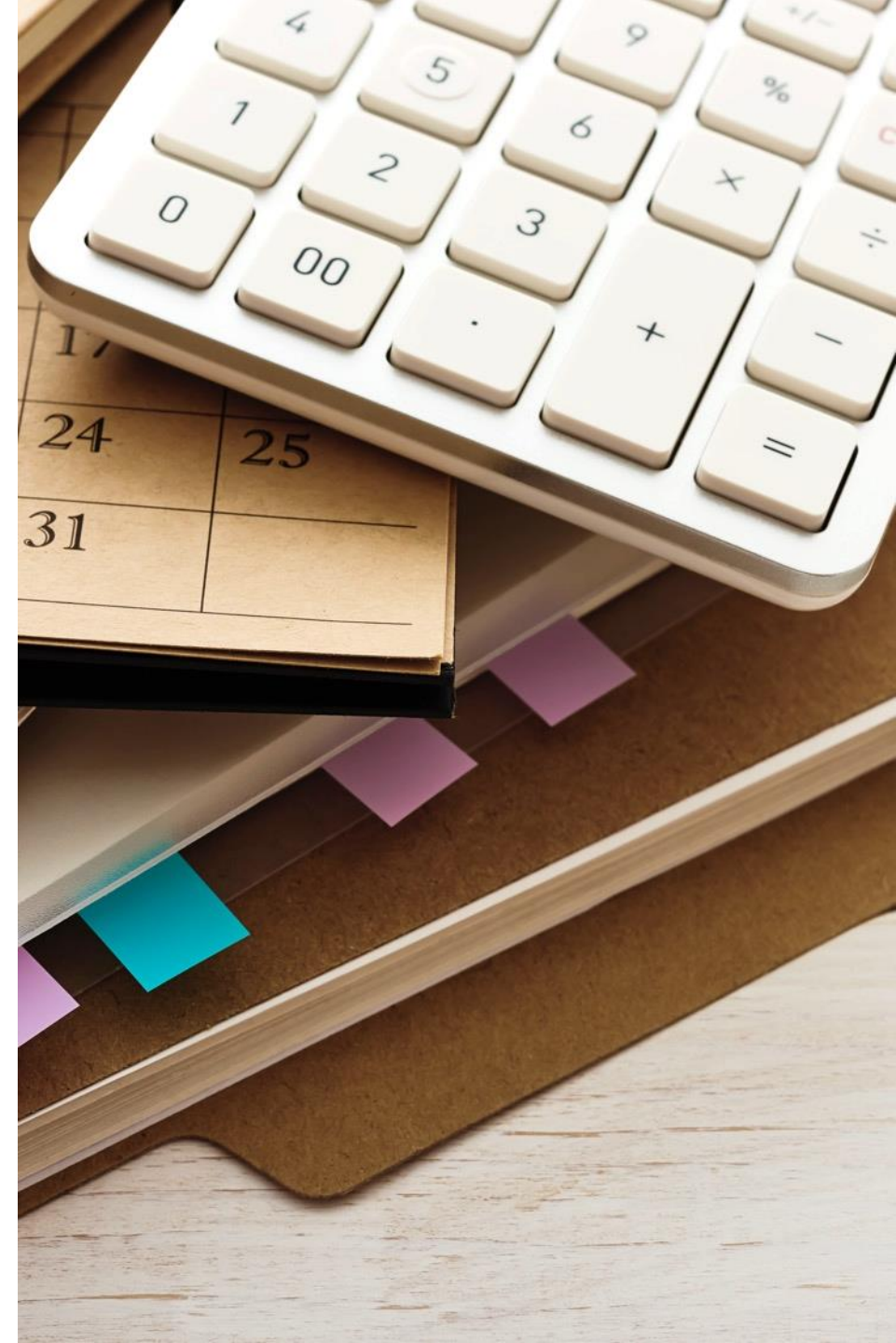


Mihin kiinnittää yhtiöjärjestyksessä erityistä huomiota

- Huoneiston käyttötarkoitus
- Vastikeperuste
- Mahdolliset kunnossapitovastuumääräykset
- Lunastuslauseke
- Autopaikat

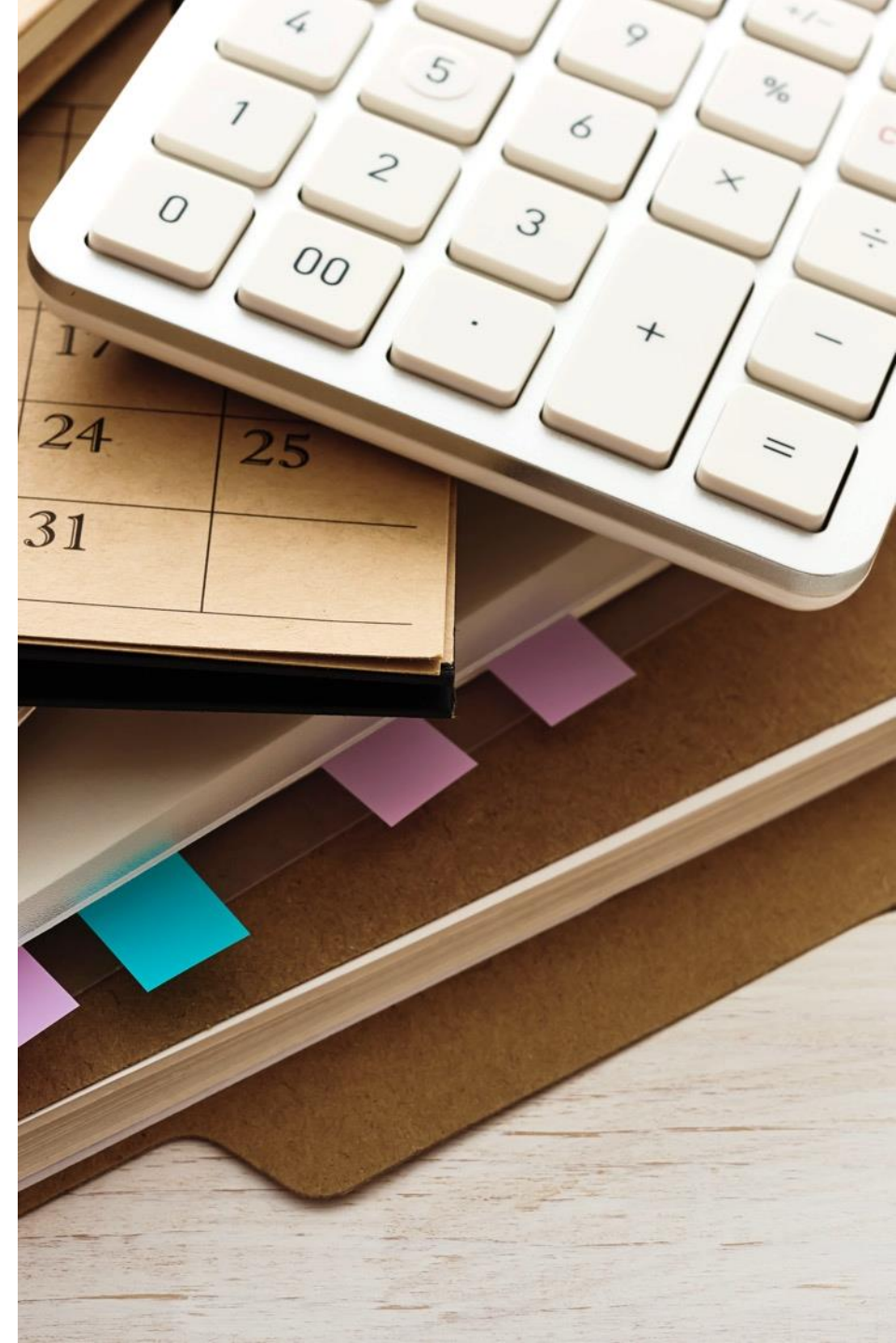
Asunto-osakeyhtiön talous

- Tilinpäätös
 - Sisältää tuloslaskelman, taseen, toimintakertomuksen sekä liitetiedot
 - Tuloslaskelma: kertoo edellisen tilikauden aikana muodostuneet tulot ja menot. Kiinnitä huomiota yhtiön maksuvalmiuteen
 - Tase: vastaavasti mittaa yrityksen omaisuuden ja velkojen arvon tietyssä ajankohtana
 - Toimintakertomus: kertoo asunto-osakeyhtiön edellisen tilikauden keskeisimmät tapahtumat
 - Liitetiedot: täydentävät tilinpäätösinformaatiota, jotta saadaan oikea ja riittävä kuva kirjanpitovelvollisen tuloksesta, taloudellisesta asemasta ja rahoituksesta sekä toiminnasta



Asunto-osakeyhtiön talous

- Talousarvio kertoo yhtiön seuraavan tilikauden arvioidut tulot ja menot
- Talousarvion pohjalta määritellään yhtiövastikkeiden suuruus seuraavalle tilikaudelle
- Talousarvion vahvistaa ja päivittää yhtiökokous



Kustannukset asunto-osakeyhtiössä



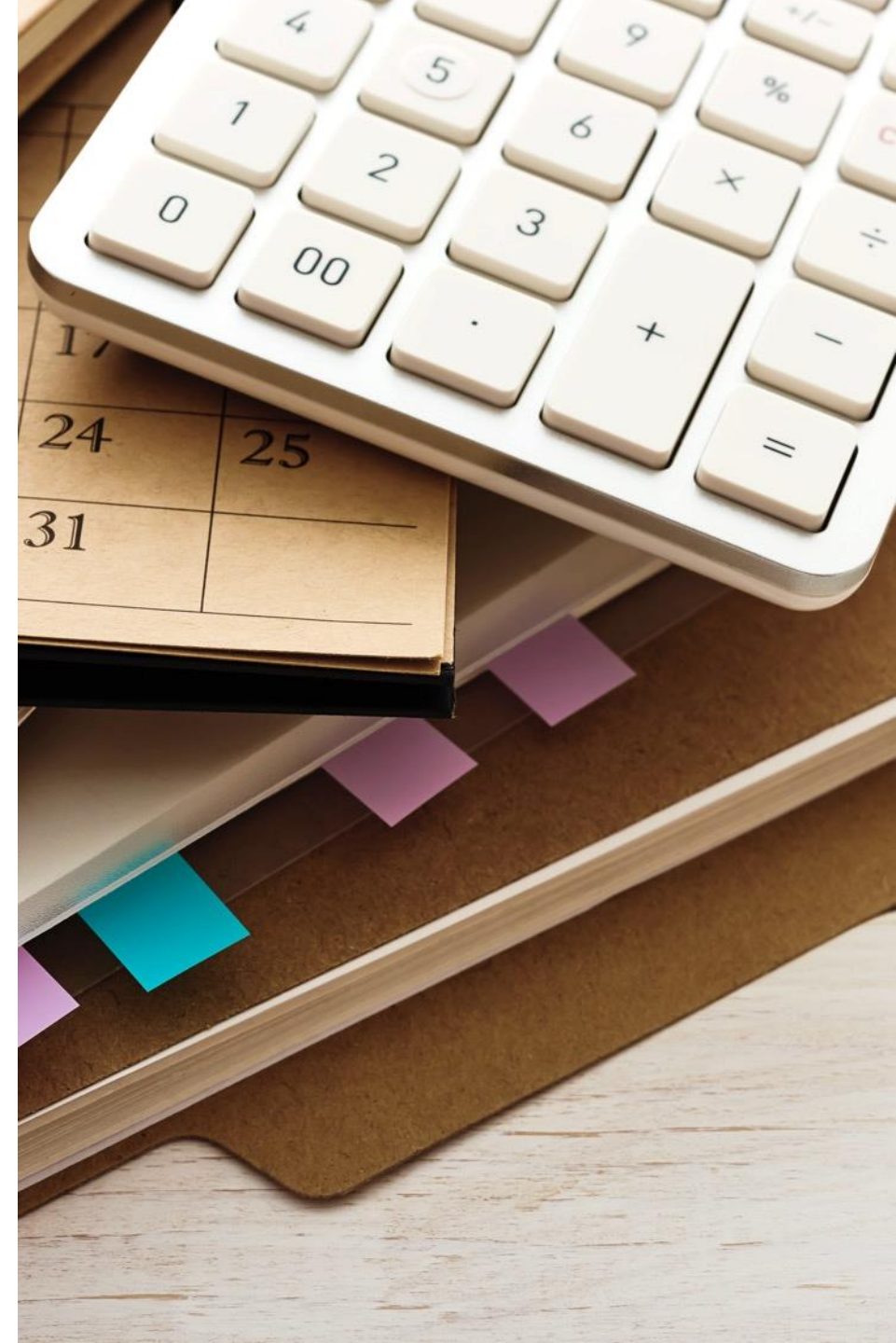
KIINTEISTÖ
LIITTO

Vastikkeenmaksuvelvollisuus

- Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan
- Vastikkeita voi olla erilaisia esimerkiksi:
 - Hoitovastike
 - Pääomavastike
 - Vesivastike
 - Tontinvuokravastike
 - Laajakaistavastike
 - Sähköauton latausvastike

Kustannuksiin osallistuminen

- Lähtökohtana on, että kaikki osakkaat osallistuvat vastikeperusteen mukaisesti yhtiön kaikkiin kustannuksiin, vaikka hanke ei suoraan hyödyttäisi omaa huoneistoa
 - Laissa on tiettyjä poikkeuksia maksuvelvollisuudesta
 - Vastikeperuste tyypillisesti huoneiston pinta-ala tai osakelukumäärä
- Vastike ei suoraan liity huoneiston hallintaan eikä ole korvausta huoneiston käytöstä





KIINTEISTÖ
LIITTO

Ajankohtaista huoneiston lyhytaikaisesta vuokrauksesta



Aluksi

- Ohjeistusta ja pykälämuutoksia lyhytkestoiseen vuokraukseen todella tarvitaan
- Kyseessä on aihe, johon liittyy paljon kysymyksiä, mutta valitettavasti huomattavasti vähemmän selkeitä vastauksia
- Usein puhutaan Airbnb:stä, kun tarkoitetaan lyhytkestoista vuokraamista
- Selkeytystä aiheeseen pitäisi olla tällä hallituskaudella luvassa

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmassa kirjaus:

- *Selkeytetään asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä*
- *Varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin*

Mikä on vuokraamista, mikä majoitustoimintaa?

Laki asuinhuoneiston vuokraamisesta (AHVL):

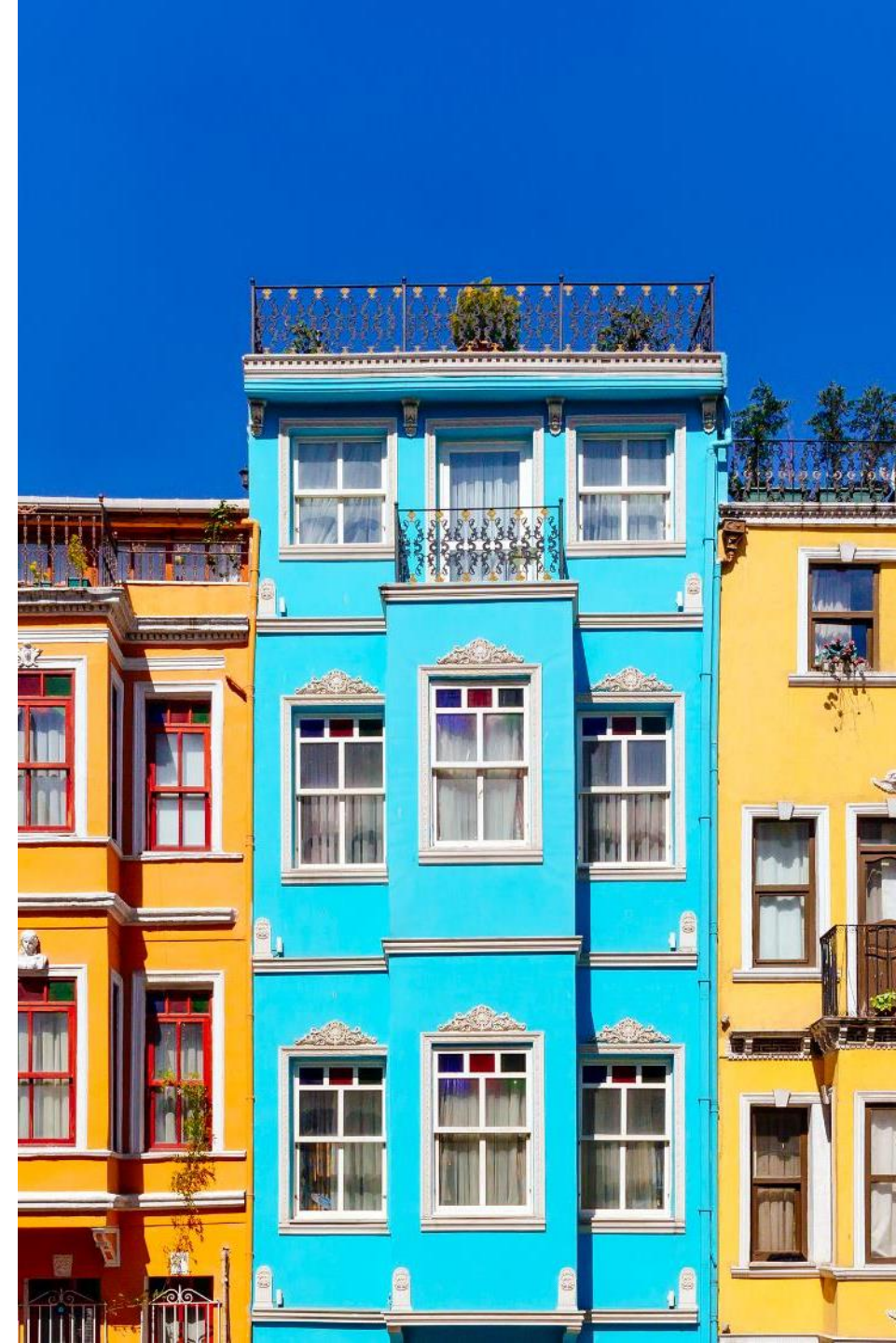
- Rakennus tai sen osa vuokrataan käytettäväksi asumiseen
 - vuokrasopimuksen kestolle ei ole laissa minimiaikaa
 - myös kalustettuja asuntoja voidaan vuokrata AHVL:n mukaisella sopimuksella
- Majoitusliikkeiden toimintaan AHVL:a ei sovelleta

Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta:

- Majoitustoiminnalla tarkoitetaan **ammattimaisesti** tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille
 - tehtävä majoitusilmoitukset poliisille
 - rakentamiselle asetettavat vaatimukset ovat tiukempia – esim. poistumisteiden osalta

Kieltolauseet yhtiöjärjestyksissä

- Lähtökohtaisesti asunnon vuokraus on sallittua
 - yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin kieltää
 - joko kokonaan huoneistojen vuokraaminen
 - tai huoneistojen lyhytaikainen vuokraaminen
- Kielto voidaan ottaa uudiskohteeseen
- Kielto voidaan myös ottaa tai pyrkiä ottamaan vanhaan kohteeseen
 - YJ on muutettavissa vain kaikkien osakkaiden suostumuksin
 - Markkinaoikeus 16.1.2017 nro 8/17 Dnro 2015/853 (kyse muutoksesta osakkeiden tuottamaan oikeuteen hallinta huoneistoa)

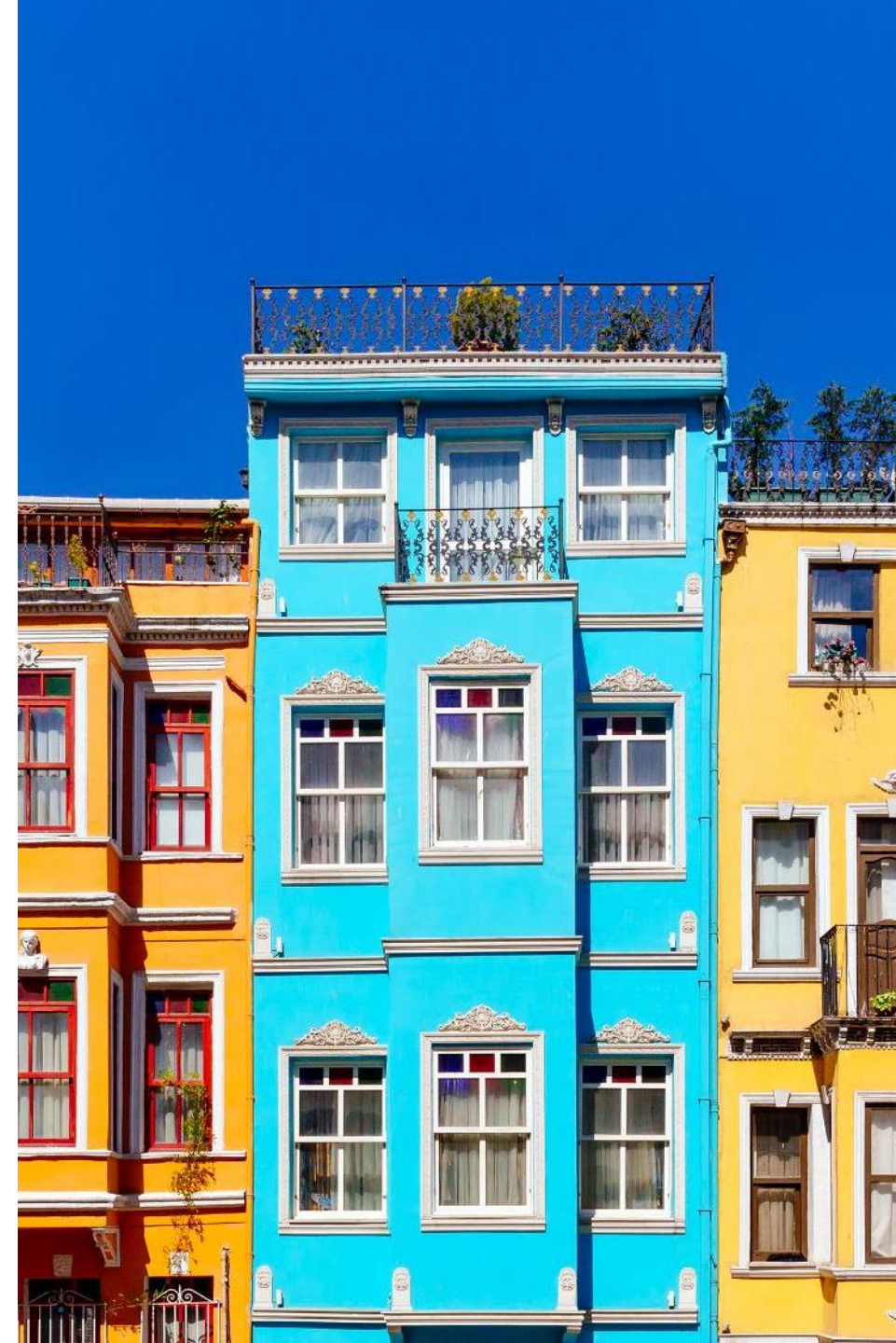


Kieltolauseiden haasteet

- Kieltolauseelle monta vaihtoehtoista muotoilutapaa, mutta muotoilutavasta riippumatta määräykset ovat helposti tulkinnanvaraisia
 - Jos on kielletty majoitustoiminta tai lyhytkestoinen vuokraus – tulkinnanvaraista, mikä on majoitustoimintaa / lyhytkestoista vuokrausta
 - Vaikka määrittely tältä osin tehtäisiinkin yj:ssä tarkkarajaisesti (esim. määrittely kuukausina tai viikkoina), niin tästä huolimatta haasteita riittää
- Olennaiset kysymykset kuuluvat:
 - miten yhtiöjärjestyksen kieltolauseita ja niiden noudattamista pystytään yhtiössä valvomaan?
 - missä vaiheessa asunnossa harjoitettuun lyhytkestoiseen vuokraamiseen voidaan puuttua?
 - mikä on käyttötarkoituksen mukaista tai sen vastaista käyttöä asunnossa,
 - ...silloin jos yhtiöjärjestyksessä on kieltolause?
 - ...entä silloin jos yhtiöjärjestyksessä ei ole kieltolauseita?

Käyttötarkoitus

- Huoneistoja tulee käyttää käyttötarkoituksensa mukaisesti
 - asuntoa asuntona
- Kaava => Rakennuslupa => jos kyse asunto-osakeyhtiöstä, yhtiöjärjestyksessä huoneistolle perustamisvaiheessa määritelty käyttötarkoitus
- Asunnon käyttö yksinomaisesti majoitustoimintaan on kiellettyä
 - kiellettyä vaikka yj:ssä ei olisi kieltolausetta!
 - miten tätä valvotaan?
 - kuka / ketkä voivat puuttua tilanteeseen?



Ketkä voivat puuttua käyttötarkoituksen vastaisuuteen?

Asunto-osakeyhtiö

- **Miten:** hallintaanottamalla huoneiston
- **Milloin:** kun huoneistoa käytetään oleellisesti käyttötarkoituksen vastaisesti
- **Millä edellytyksellä:** vain, jos rikkomuksella on enemmän kuin vähäinen merkitys

Rakennusvalvonta

- **Miten:** velvoittamalla lopettamaan asunnon käyttämisen majoitustoimintaan – myös uhkasakolla päätöstä tehostaen
- **Mikä ratkaisee:** arvioi ensisijaisesti millaisia konkreettisia vaikutuksia harjoitetulla toiminnalla on
- **Millä edellytyksellä:** kun toiminta ei vaikutuksiltaan vastaa kaavan ja rakennusluvan mukaista pääkäyttötarkoitusta

Topten kortit

- Osa rakennusvalvonnoista on mukana yhtenäisten käytäntöjen eli Topten-korttien laatimisessa ja sitoutunut noudattamaan sovittuja käytäntöjä.
 - Mukana: Helsinki, Espoo, Tampere, Vantaa, Oulu, Turku, Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Pori, Kouvola, Joensuu, Lappeenranta, Vaasa, Lohja, Tuusula, Rauma, Kerava, Kaarina, Raasepori, Mäntsälä, Valkeakoski, Naantali, Forssa, Akaa, Janakkala, Uusikaupunki, Ylivieska, Kalajoki, Kauniainen, Masku, Tammela, Jokioinen, Ypäjä ja Humppila.
- Yhtenäisiä tulkintoja alettiin laatia rakennusalan toimijoiden pyynnöstä lakien ja asetusten tulkintojen yhtenäistämiseksi kuntien välillä.
- Yhteisten käytäntöjen laatimisessa ovat olleet mukana myös eri rakennusalan toimijat ja niitä tehdään, kun tarve yhtenäiselle tulkinnalle ilmenee.
- Majoitustoimintaan on vahvistettu Topten kortti 22.5.2023
<https://www.rakennustarkastusyhdistys.fi/topten-kortti-asunnoissa-tapahtuvasta-majoitustoiminnasta/>

Ohjeen sisältö pääpiirteissään

- Ohjeen tarkoituksena on selkeyttää sitä, milloin asuinhuoneiston hallinnan luovuttamista pidetään rakennusvalvonnan toiminnan kannalta luvanvaraisena majoitustoimintana eikä esimerkiksi yksityishenkilön oman kodin lyhytaikaisena ja satunnaisena vuokrauksena
- Kortissa on referoitu majoitustoimintaa koskeva lainsäädäntö ja oikeuskäytäntö
- Sisältää myös esimerkkiluettelon tunnusmerkeistä, jotka voivat osoittaa, että on kyse asunnossa tapahtuvasta majoitustoiminnasta
 - Esimerkki ohjeen tunnusmerkeistä: *Majoittumista tarjotaan ensisijaisesti vain lyhyeksi ajaksi (tavanomaisesti vain muutamaksi vuorokaudeksi, yleensä kuitenkin enintään 3 kk)*

Oikeuskäytäntöä

Lainvoimainen

• Helsingin hallinto-oikeus 2.1.2023

- Kerrostalon yhtä asuntoa käytettiin majoitustoimintaan.
- Yhtiö vaati kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostoa kieltämään majoitustoiminnan.
 - Ltk ei kieltänyt => yhtiö valitti päätöksestä
- ”Myös rakennuksen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen edellyttää rakennuslupaa.”
- ”Jos RaVa katsoo huoneistossa harjoitettavan lyhytaikaisen majoitustoiminnan olevan rakennusluvan ja kaavan vastaista, sen tulisi lähtökohtaisesti puuttua siihen.”
- Toiminnan vaikutukset jäivät kuitenkin sillä tavoin epäselviksi, että hallinto-oikeuskaan ei muuttanut lautakunnan ratkaisua, eli **majoitustoimintaa ei tapauksessa kielletty.**
- Ratkaisuun ei haettu valituslupaa KHO:sta.



Kiitos!

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy



KIINTEISTÖ-
MEDIA

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923



KTI



UIPI
1923
INTERNATIONAL UNION
OF PROPERTY OWNERS



KIINTEISTÖ
LIITTO

Suunniteltu, vai suunnittelematon kunnossapito?

Rakentaja 2024 Oulu, Jari Halonen 12.4.2024



Hoidatko kunnossapitoa suunnitelmallisesti





Suunnittelematon kunnossapito

Suunnittelematon kunnossapito

- ”Tulipalojen sammuttamista”
 - Kunnossapitoa tehdään vasta ongelmien ilmaantuessa
- Vahinkoja ehtii syntymään
 - Vahinkojen korjaaminen kallista
- Asumishaitta suuri
 - Pahimmillaan voidaan muuttaa suunnittelemattomasti pois asunnosta korjaustöiden ajaksi



Suunnittelematon kunnossapito



- Pahimmillaan ”räjähtää käsiin”
- Kustannukset moninkertaiset

Suunnittelematon kunnossapito

- Lopullinen ”kuolinisku”
- Asuntoa ei enää ole
- Asuntolaina on silti maksettava

Vaihtoehdoksi jäi vain taloyhtiön konkurssi

Vanhat talot: Remontteihin on syytä varautua ajoissa, varkautelainen Hanna Karhunen sanoo.

Varkaus
Martri Ripanen

Noin vuosi sitten varkauteleisen rivitaloyhtiön lämmitysjärjestelmä hupesi. Pitemmän aikaa tempuillut järjestelmät alkoivat kadottaa palmeut jo alle kunnassa kunnan vuoto jossakin.

Oli tarve remontille. Mutta sille ei enää jättynyt kukaan rahoitusta rahalahjoituksesta.

Yksinkertaisesti kaivattiin, että pankki ei enää antanut lainaa. Korjauksella oli niin suuri. Oli otettava laina, kertoi Hanna Karhunen, yksi 15 asunnon yhtiön osakkaista.

Tammikuun lauantai on Hanna ja Esko Karhunen nelihenkinen perheen muuttopäivä.

”Omaisuuksia, lainat jää. Meilläähän on ollut vain hallintaoikeus, meidän emme ole omistaneet mitään.”

Hanna Karhunen

– Haluttiin pysyä Kooppankauden puolella, sanoo molemmat ovat lähtönsä tältä puolelta kaupunkia. Ja Valtteriin kauteen on varmasti viimeinen, joka eläne jäi.

Useimmat rivitalon huoneistoista ovat jo tyhjiä. Tilanne johti lopulta siihen, että taloyhtiö toteutti airotuksi vaihtoehtoksi hakeutensa konkurssiin.

Nyt yhtiö on muuttanut konkurssipesästä, jolle haetaan hankintapöytä uutta omistajaa.

– Omaisuuksia, lainat jää. Meilläähän on ollut vain hallintaoikeus, meidän emme ole omistaneet mitään, Hanna Karhunen sanoo.

– Vielä jli kyllä ihan tarpeeksi. Ainakin yksi ostajaehdokas on käynyt tutustumassa, mutta 50-vuotias, huonokuntoinen talo Varkaudessa ei ole houkuttelevimpia kohteita. Vieläkin taloyhtiö oli ilahes velaton, perhekohtainen tasikin ja osakkailla asti saatavaa.

Asunto-osakeyhtiöiden konkurssit ovat yhä harvinaisia. Kattavia tilastoja ei ole, mutta kyse on yksittäisistä tapauksista, arvioi Kiinteistöliiton pötkökoneistit hukka Kero.

Ilmiä ei ole muuttoraportissa.

lakaan aimaan vielä eskakotunut. – Tapauksia ei ole paljon, mutta on ihan loogisesti mahdollista, että sellaiseen ajaututaan. Se ei ylläisi.

Korjaustarvetta voi olla paljon ja syysäi tai toisesta osa yhtiön asunnosta on valjakaityössä. Tilanne on taloudellisesti haastava, kun talot vanhentuvat. Korjauskustannukset ovat nousseet, ja rahoituksen saattavuus on varsinkin pienillä yhtiöillä tiukassa, Kero sanoo.

Juuri Varkauden talon kalleimmat patikkakunnat ovat tyyppitapauksia. Vanhojen kiinteistöjen arvot ovat matalilla, pelivaraa remontteihin on niukasti.

Toinen riskinä pidetty ilmiä ovat uusien kohteiden isot taloyhtiötilat. Niissäkin taloyhtiön on syytä seurata tarkkaan vuosikokouksen kertymistä ja lainan lyhenysten sujumista.

Taloyhtiöiden hallinnolla on ihan riittävästi tärkeitä ja mielenkiintoista tekemistä, Kero sanoo.

Perussyy konkurssiin on se, että talon remontit oli jätetty tekemättä, Hanna Karhunen arvioi.

– Tällä on ollut paljon vanhoja osakkaita, osa jopa alkuperäisiä. He ovat ehkä ajatelleet, että tämä

kestää heidän aikansa eväitä ole ajatelleet jatkavuurta.

Katoremontissaikin oli suunnitelma olemassa viitisen vuotta sitten. Sitten yhdessä osanossa alettiin selvittää sisäilmaongelmia ja katto-remonttien johtuittiin vetämaan pots.

Kun pankki ei rahoittanut chit-lä osakkaat halunneet tai pystyneet saamaan edessä oleviin toisiin korjauksiin, taloyhtiö päätti hakeutua konkurssiin. Yhtiöko-kuudessa yksi äänestä vastaan ja yksi pidättäytyi.

Oikeustaan se oli lopulta ainoa ratkaisu, mutta henkisesti tietysti hyvin raskas. Mutta huonokin päätös oli parempi kuin ei päätöstä ollenkaan, Hanna Karhunen sanoo.

Karhunen kertoo miettineensä muuta samassa jomassa olevia taloyhtiöitä.

Uskon että nämä liistäntyvät varsinkin niillä pienillä paikkakunnilla.

Siksi ajattelin, että tehdään nyt tämä joutu, että ne jolla on vielä pieniä mahdollisuuksia, evät ajatella tähän. Taloyhtiöiden kannattaisi tehdä remontit ajoissa, jolloin ne pystytään myös jaksottamaan pitemmälle ajalle.



Suunniteltu kunnossapito

Suunnitelmallinen kunnossapito

- Rakennustyöntarkkailija
- Mahdollisiin virheisiin puututaan jo rakennusaikana
- Tarvittaessa pidetään rakennusaikainen vakuus



Suunnitelmallinen kunnossapito



- Takuutarkastuksen ennakkotarkastus
- Tuo paremmin esiin rakennusaikaiset virheet ja puutteet
- Eniten puutteita talotekniikassa

Suunnitelmallinen kunnossapito

- Kunnossapito alkaa välittömästi rakennuksen valmistuttua
- Lähinnä huoltotoimenpiteitä alkuvuosina
- Huoltomaalauksien tarve jo muutaman vuoden kuluttua



Suunnitelmallinen kunnossapito



- Tarveselvitys
- Hallituksen kunnossapitotarveselvitys
- Asukaskysely
- ”Pihaparlamentti”

Suunnitelmallinen kunnossapito

- Kuntoarvio on suunnitelmallisen kunnossapidon tärkein työkalu
- Laaditaan ohjeen RT 103003 mukaisesti
- Kolmen asiantuntijan laatima
- Asiantuntijoilta kunnossapitosuunnitelmaehdotus



Suunnitelmallinen kunnossapito



- Kuntotutkimukset ovat osa suunnitelmallista kunnossapitoa
- Teetetään viimeistään hankesuunnitteluvaiheessa
- Tarkentaa korjaustarvetta ja määrittelee mahdolliset eri korjausvaihtoehdot

Suunnitelmallinen kunnossapito

- Märkätilatarkastus
- Taloyhtiön kallein huonetila
- Riskialtis





Rakennuksen kuntosovellus

Raku

Rakennuksen kuntosovellus

- Teknisen kunnan arviointi
- Useille rakennusosille keskimääräinen käyttöikä
- ”Liikennevalot” kertovat tulevista toimenpidetarpeista

As. Oy Esittely 2

Perustiedot Teknisen kunnan arviointi Kunnossapitoläpelyt Kunnossapitosuunnitelma Rahoitussuunnitelma

Teknisen kunnan arvioinnissa määritetään kiinteistön piha-alueiden ja rakennusten tekninen kunto. Arviointi on jaettu kolmeen osaluokkaan, joita ovat rakennustekniikka, talotekniikka sekä sähkö- ja tietotekniset järjestelmät. Voit siirtyä osioiden välillä joko alasvetovalikolla tai edellinen/seuraava -painikkeilla.

2/4: Rakennustekniikka [Lisää oletusarvot](#)

Piha, alue, aluerakenteet	Jäljellä oleva käyttöikä	Esitetty toimenpidevuosi	Lisätietoja		
Salaojajärjestelmä	0-3 vuotta				
Bitumiset päällysteet, kuten asfaltti	10-15 vuotta	2026			
Valitse	Lisää				
Perustukset ja alapohjat	Jäljellä oleva käyttöikä	Esitetty toimenpidevuosi	Lisätietoja		
Perustukset	Yli 10 vuotta				
Perusmuuri	Yli 10 vuotta				
Valitse	Lisää				
Julkishuolto	Jäljellä oleva käyttöikä	Esitetty toimenpidevuosi	Lisätietoja		
Betonijulkisivu (sandwich-elementti)	0-3 vuotta				

Rakennuksen kuntosovellus

As. Oy Esittely 2

Perustiedot Teknisen launnon arviointi Kunnossapitotarveselvitys Kunnossapitosuunnitelma Rahoitusuunnitelma

Kunnossapitotarveselvitys esittää rakennuksen kunnossapitotarpeen seuraavan viiden vuoden jaksolle.

Toimenpide	2024	2025	2026	2027	2028
1. Höpö höpö tarkastus	x				
2. Sekoitettujen uusiminen	x				
3. Lämmönsäätöjärjestelmän uusiminen	x				
4. Kuntoarvioinnin laatiminen		x			
5. Märkätilojen kuntotarkastus		x			
6. Huoneistokohtaisten palovaroittimien asennus		x			
7. Asfaltti halkeamien paikkaus			x		
8. Huoneistojen märkätilojen saneeraus				x	
9. Salioiden tarkastus ja huuhtelu					x

Yhtiössä tehdyt huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt

Toimenpide	Vuosi	Lisätietoja		
Pohjaviemäreiden huuhtelu	2022	Jätevesipohja- ja tonttaviemäreiden, sekä sadevesiviemärin ongelmakohtaan painehuuhtelu		
Julkisivun kunnostus	2021			

- Asunto-osakeyhtiölain mukainen kunnossapitotarveselvitys
- Tulostettavissa sovelluksesta

Rakennuksen kuntosovellus

- Kunnossapitosuunnitelma 10 vuodelle
- Kustannusarviot taulukossa
- Tarkemmat selitykset ja perustelut toimenpiteille taulukon alla

As. Oy Esittely 2

Perustiedot	Tekninen kunnon arviointi	Kunnossapitotarveselvitys	Kunnossapitosuunnitelma	Rahoitusuunnitelma						
Tämä on asuinkiinteistön kunnossapitosuunnitelma, josta ilmenee seuraavan 10 vuoden kunnossapito- ja korjaustarve.										
Toimenpide	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1. Höpö höpö tarkastus	1000									
2. Seloitettajien uusiminen	1000									
3. Lämmönsäätöjärjestelmän uusiminen	2000									
4. Kuntoarvion laatiminen		4500								
5. Märkätilojen kuntotarkastus		3000								
6. Huoneistokohtaisten palvelusovittimien asennus		1000								
7. Asfaltinhuuhtelun pakkaus			1500							
8. Huoneistojen märkätilojen saneeraus				120000						
9. Säläojien tarkastus ja huolto					2000					
10. Kuntoarvion päivitys									5000	

Kuntoarviot, -tutkimukset ja muut tarkastukset

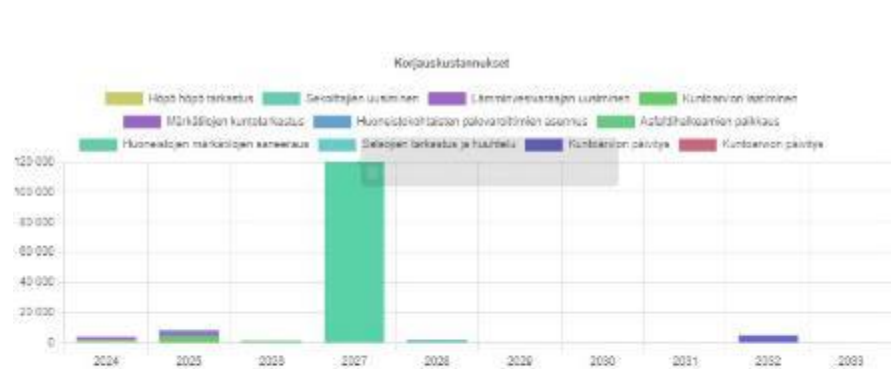
Kuntoarviot ja tarkastukset

Kuntoarvion laatiminen 2025
Edellinen kuntoarvio on jo selvästi kauan sitten

Märkätilojen kuntotarkastus 2025
Tehdään kuntoarvion yhteydessä

Höpö höpö tarkastus 2024
Kunhan nyt jotain...

Rakennuksen kuntosovellus



Isäntietoja, perusteita, huomioita tms.

Kustannusten ennustaminen - Korjausohjelma

Kunnossapitosuunnitelmassa esitettyjen toimenpiteiden vaikutus yhtiövastikkeeseen seuraavalle 10 vunnelle.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Huoneistojen märkätilojen saneeraus				1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24
Rahoitusvastikkeet yht. (e./vy./kk)				1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24
Hoitovastike	2,50	2,50	2,50	2,10	2,10	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Yhtiövastike yht.	2,50	2,50	2,50	3,74	3,74	3,74	3,74	3,74	3,74	3,74

- Rahoitussuunnitelma
- Ennakoi tulevia asumisen kustannuksia



**Kunnossapidon suunnitelmallisuus
parantaa kiinteistön arvoa,
turvallisuuutta ja asumisviihtyisyyttä**

Suunnitelmallinen kunnossapito



- Homma hanskassa
- Ei huolta huomista 😊

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy



KIINTEISTÖ-
MEDIA

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923



KIINTEISTÖ
LIITTO



Latauspistepäätöksenteko ja ilmalämpöpumput taloyhtiöissä

Rakentaja 2024 Oulu

Jaakko Lindfors, vanhempi lakimies

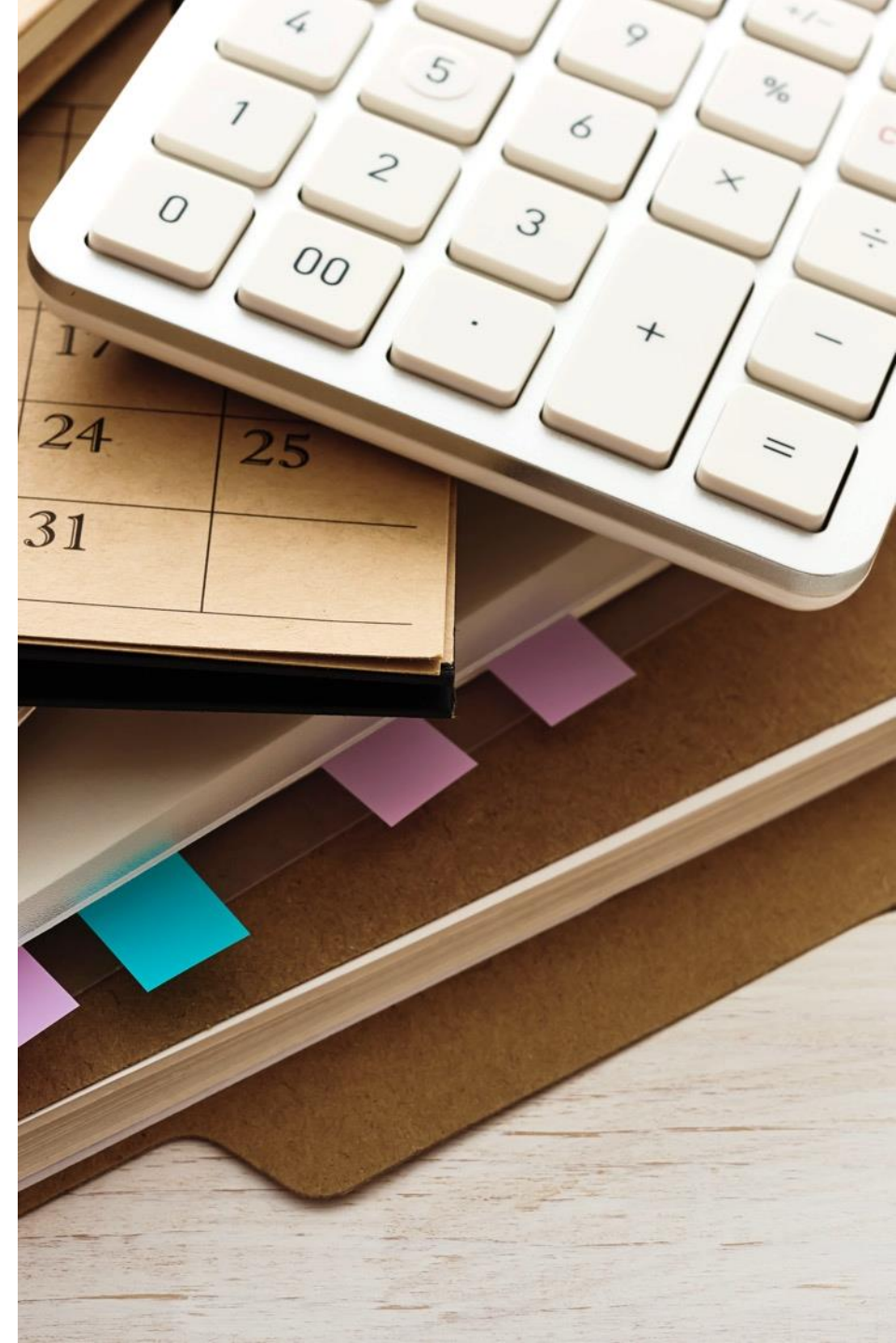
Suomen Kiinteistöliitto ry

*Linjaukset kuntoon selvityksillä - Autopaikkojen
hallintaperuste, osakkaiden tarpeet ja tekniset
mahdollisuudet*



Ensiksi selvittävä:

1. Ovatko autopaikat, joille latausvalmiutta tai laitteita asennetaan yhtiön vai osakkaan hallinnassa?
2. Kuinka suurta kiinnostus latauspisteiden osalta on?
3. Toteutetaanko hanke yhtiön puolesta enemmistö- tai vähemmistöhankeena, vai osakkeenomistajan muutostyönä?
4. Aina huomioitava osakkaiden yhdenvertaisuus (AOYL 1:10)
5. Palvelevatko mahdolliset sähköjärjestelmän uudistukset taloyhtiötä laajemminkin?





*Päätöksenteko ja kustannusten
kohdentuminen*

Yhtiön paikat:

Tavanomainen uudistus yhtiön hankkeena

- Joillekin/kaikille paikoille
- Yhtiökokouksen enemmistö
- Kaikki maksaa yj:n mukaisesti

Osakasvähemmistön hanke

- Halukkaiden suostumus maksamiseen

Osaksmuutostyö

- Linjapäätös yhtiökokouksessa
- Kustannukset osakkaalle

Yhtiön hallinnassa olevat autopaikat				
Hanke	Päätöksenteko	Kustannustenjakojako		
		Rakentaminen	Korjaus & ylläpito	Sähkö
Yhtiön hanke: latauslaitteet muutamille autopaikoille	normaali enemmistöpäätös (AOYL 6:31)	kaikki vastikeperusteisesti	kaikki vastikeperusteisesti	osakas
Yhtiön hanke: latauslaitteet kaikille autopaikoille	normaali enemmistöpäätös (AOYL 6:31)	kaikki vastikeperusteisesti	kaikki vastikeperusteisesti	osakas
Osakasvähemmistön hanke: latauslaitteet vain maksajille	2/3 määräenemmistö (AOYL 6:33)	vain hankkeeseen suostuneet maksavat	sovittava, jos halutaan osakasvähemmistön vastaavan	osakas
Osakkaan muutostyö: latauslaite muutostyön teettäjälle/teettäjille	ensimmäiselle lupa yhtiökokoukselta, myöhemmin hallitukselta	muutostyön teettäjä maksaa suoraan urakoitsijalleen	suositellaan, että sovitaan, jos halutaan osakkaan vastaavan kaikilta osin	osakas

Osakaspaikat:

Jos kaikilla autopaikka

- Tavanomainen uudistus yhtiön hankkeena
- Yhtiökokouksen enemmistö
- Kaikki maksaa yj:n mukaisesti

Autopaikkaosakkaiden / yhtiön hanke

- Yhtiökokouksen ja autopaikkaosakkaiden enemmistö (etua saavien)
- Kustannukset autopaikkaosakkaille (etua saavien)

Osakasvähemmistön hanke / yhtiön hanke

- Yhtiökokouksen määräenemmistöpäätös
- Halukkaiden suostumus
- Kustannukset vain suostuville

Osaksmuutostyö

- Linjapäätös yhtiökokouksessa
- Kustannukset osakkaalle

Osakkaan hallinnassa olevat autopaikat				
Hanke	Päätöksenteko	Kustannustenjako		
		Rakentaminen	Korjaus & ylläpito	Sähkö
Yhtiön hanke: kun kaikki asunto-osakkeet tuottavat oikeuden hallita myös autopaikkaa	normaali enemmistöpäätös (AOYL 6:31)	kaikki vastikeperusteisesti	kaikki vastikeperusteisesti	osakas
Yhtiön hanke: erilliset autopaikkaosakkeet tai autopaikka kuuluu vain osaan huoneistoja	tuplaenemmistö (AOYL 6:32.5)	autopaikkaosakkaat maksavat	suositellaan määrättäväksi yhtiöjärjestyksessä, jos halutaan osakkaan vastuulle	osakas
Osakasvähemmistön hanke: erilliset autopaikkaosakkeet tai autopaikka kuuluu vain osaan huoneistoja	2/3 määräenemmistö (AOYL 6:33)	vain hankkeeseen suostuneet maksavat	suositellaan määrättäväksi yhtiöjärjestyksessä, jos halutaan osakkaan vastuulle	osakas
Osakkaan muutostyö: latauslaite muutostyön teettäjälle/teettäjille	ensimmäiselle lupa yhtiökokoukselta, myöhemmin hallitukselta	muutostyön teettäjä maksaa suoraan urakoitsijalleen	suositellaan, että sovitaan, jos halutaan osakkaan vastaavan kaikilta osin	osakas

Latauspistelain vaikutus?

Mm. Latauspisteitä ja niiden toteuttamista sääntelevä laki (Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä, 733/2020)

- Taustalla mm. EU:n rakennusten energiatehokkuutta sääntelevän direktiivin muutos (EU) 2018/844 (EPBD)

Asuinrakennuksissa, joiden yhteydessä > 4 autopaikkaa

Sovelletaan rakennusluvan alaisiin laajamittaisiin korjaushankkeisiin. Asuinrakennusten osalta velvoite koskee latauspistevalmiuden (kaapelireittien) toteuttamista laajamittaisen korjauksen yhteydessä

Latauspistelaki 6 §

”Sellaisen laajamittaisen korjauksen kohteena olevan asuinrakennuksen yhteyteen, jossa on enemmän kuin neljä pysäköintipaikkaa, on asennettava latauspistevalmius siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste.”

*Kunnossapitovastuu, yhtiöjärjestys ja
sopiminen*



Kunnossapitovastuun jako ja sen muuttaminen

- Tärkeää muistaa, että kaikissa **yhtiön hankkeissa** (myös ns. osakasvähemmistön hanke) kunnossapitovastuu jää yhtiölle, ellei muuta määrätä
- **Osakasmuutostyö** suoraan lain perusteella osakkaan vastuulla
- Tarvittaessa osakkaan kunnossapitovastuusta on **selkeintä määrätä yhtiöjärjestyksessä**
- Yhtiön ja osakkaan välillä **voidaan tarkemmin sopia** esimerkiksi osakasmuutostyön ehdoista



Latausvastike

- Osakashallintaisia paikkoja varten yhtiöjärjestykseen tulee ottaa määräys latausvastikkeesta
- Yhtiön hallinnassa olevien paikkojen osalta riittää pääsääntöisesti, että vuokrasopimuksessa sovitaan vuokralaisen velvollisuudesta maksaa mittauksen perusteella lataamisesta aiheutuvat kustannukset



Ohje latauspisteiden toteuttamiseksi

- Päivitetty ohje sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi luettavissa: <https://issuu.com/kiinteistoliitto/docs/latauspisteohje>

Ohje sähköautojen
latauspisteiden toteuttamiseksi



Ilmalämpöpumput taloyhtiössä osakasmuutostyönä



KIINTEISTÖ
LIITTO

Osakkaan muutostyöoikeus

- Muutostyöoikeus koskee huoneistossa tehtäviä töitä
 - Töiden on oltava huoneiston YJ:n kirjatun käyttötarkoituksen mukaisia
 - Työt suoritettava hyvän rakennustavan mukaisesti
 - Osakas vastaa töiden kustannuksista
- Kirjallinen muutostyöilmoitus hallitukselle tai isännöitsijälle, jos työ voi vaikuttaa
 - Yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan
 - Yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen

Osakkaan muutostyöoikeus

- Muutostyölle voidaan asettaa **ehtoja** yhtiön tai toisen osakkaan toimesta
 - Jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle
 - Ehtojen on oltava tarpeen rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi
- Muutostyö voidaan **kieltää** yhtiön tai toisen osakkaan toimesta **vain**
 - Jos työn suorittaminen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty
- Yhtiöllä on oikeus **valvoa** muutostyön suorittamista
 - Tarpeelliset ja kohtuulliset kulut osakkaan vastuulla

KKO 2021:32

- KKO:n ratkaisu muutti tulkintaa osakkeenomistajan muutostyöoikeudesta ilmalämpöpumppujen osalta
 - Huoneiston ja osakkaan käytössä olevan parvekkeen välisen ulkoseinärakenteen katsottiin olevan osa osakehuoneistoa
- Seinä kuuluu osakkaan muutostyöoikeuden piiriin



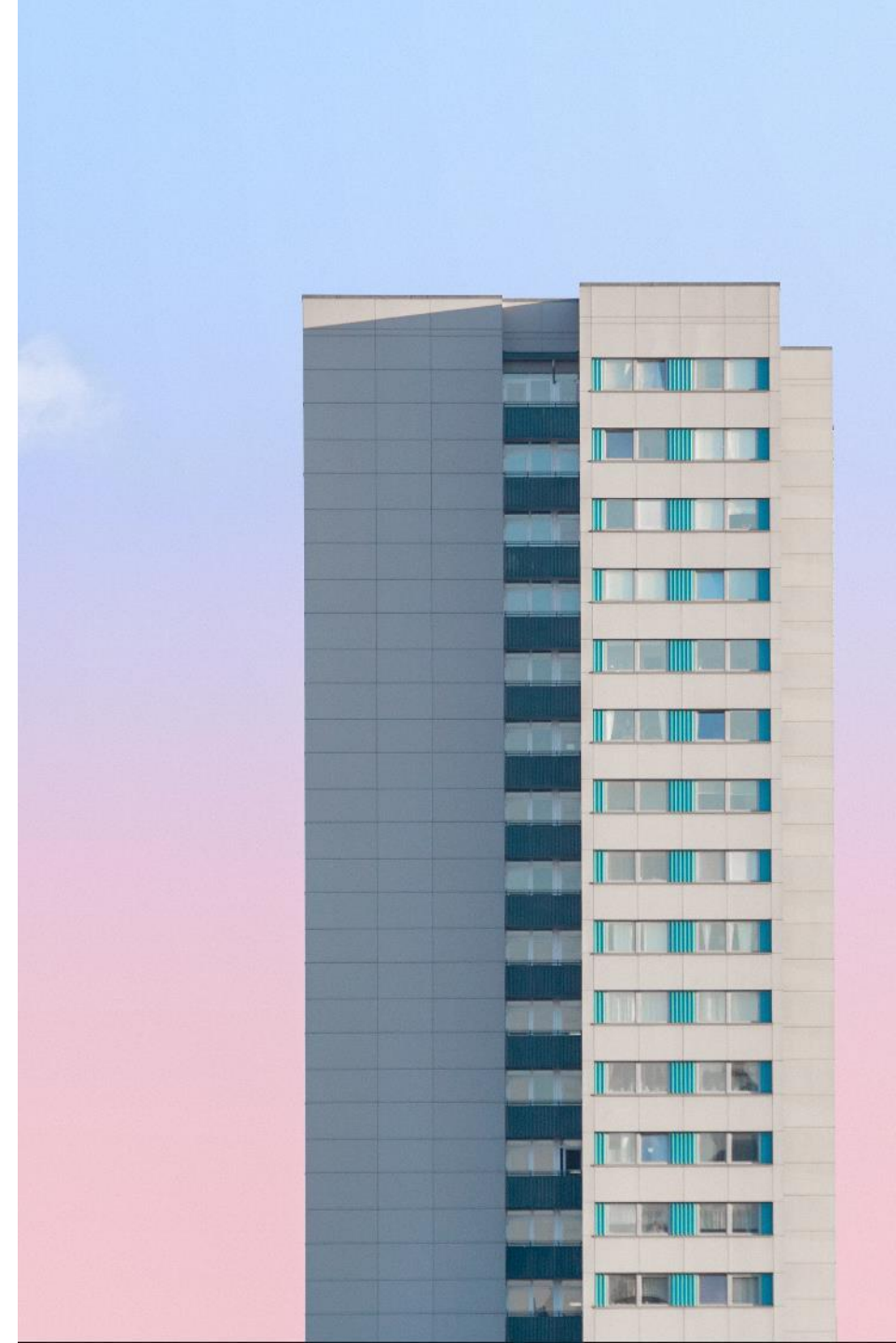
ILP huoneistoparvekkeelle

- Osakkaan muutostyöoikeus koskee KKO:n ratkaisun perusteella nimenomaan huoneistoparvekkeita
- Muutostyöoikeus **ei** ole rajoittamaton
 - Yhtiöllä ja osakkaalla on oikeus asettaa kohtuullisia ehtoja, jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle
 - Ehtojen on oltava tarpeen rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi.



Muutostyö muualla kuin parvekkeella

- Yhtiö voi edelleen kieltää ILP:n asentamisen
 - Osakehuoneiston ulkopuolelle, esim. julkisivuun tai rivitaloyhtiössä ns. käyttöoikeuspihalle
 - Jopa huoneistoparvekkeella
 - Jos muutostyöoikeus on kohtuuton, eikä sen suorittamista edes ehtoja asettamalla ole saatettavissa kohtuulliseksi
 - Esim. jos ILP asennettaisiin julkisivullisesti näkyvälle paikalle



Yhtiö – ennakoi ja päättää ehdot etukäteen

- Päätöksenteko kannattaa ottaa haltuun ennen ensimmäistäkään ILP-muutostyöilmoitusta
- **Hallitus valmistelee – yhtiökokous päättää**
- Hallituksen päätösehdotus yhtiökokoukselle (hallituksen päätös)
- Yhtiökokouksen enemmistöpäätös ILP:n asentamisen ehdoista yhtiössä
 - Hallituksen päätösehdotus muodostaa perustan
 - Tunnistettava harkintavallan rajat: KKO 2021:32 ja AOYL:n yhdenvertaisuusperiaate
- Jatkossa hallitus käsittelee ILP-muutostyöilmoitukset yhtiökokouksen periaatepäätöksen mukaisesti

Jos prosessi käynnistyykin muutostyöilmoituksesta

- Muutostyöilmoitus on käsiteltävä viivytyksettä
- Hallitus käyttää lähtökohtaisesti päätösvaltaa muutostyöasioissa
- Jos aika ei riitä asian viemiseen yhtiökokouksen päätettäväksi, hallituksen tehtävä päätös
- Hallituksen päättämät ILP-muutostyöehdot on hyvä saattaa jälkikäteen yhtiökokouksen enemmistön vahvistettavaksi tulevia muutostöitä varten.

Tutustu ohjeeseen

- Ohjeessa käsitellään ilmalämpöpumpun hankintaa viilennyskäyttöön asuinkerrostalossa osakkaan omana muutostyönä.
- Tutustu oppaaseen täällä: <https://issuu.com/kiinteistoliitto/docs/ilmalampopumppu-ohje>

Kerrostaloasunnon viilennys
ilmalämpöpumpulla –
ohje taloyhtiöille osakkaan
omaan muutostyöhön



Kiitos!

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy



KIINTEISTÖ-
MEDIA

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923



KTI



UIPI
1923
INTERNATIONAL UNION
OF PROPERTY OWNERS



KIINTEISTÖ
LIITTO



2023

KIINTEISTÖLIITTO
Pohjois-Suomi

Uutiskirjeitä jäsenille **13**,
jokaisessa yli **5 000**
vastaanottajaa.
(+6 %)

Sidosryhmä-
tiedotteita **4**, kussakin yli
1 350 vastaanottajaa
(+ 12 %)

4 jäsenlehteä, painos
4 800/lehti

Pohjois-Suomen
Taloyhtiöpäivä pidettiin
4. kerran



554 seuraajaa
(+ 8 %)
Puheenjohtajien FB-
ryhmässä **110**
jäsentä



807 seuraajaa
(+ 21%)



50 seuraajaa, uusi
tili

Uusia jäseniä 81,
jäsenmäärä 1 479 (+4 %)

Jäsenivujen käyttäjiä **17 %**
yhteystahoista

29 webinaaria
21 lähitapahtumaa

Puheenjohtajaklubit
Oulussa, Kajaanissa,
Raahessa ja Ylivieskassa,
tapaamisia **14** kpl

Tapahtumiin osallistui
kaikkiaan
2 350 (+ 10 %)

Neuvontapuheluita
956, joista **296** Ouluun



Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi ry

Kirkkokatu 53, 90100 Oulu

040 1498398 neuvonta

040 4854311 jäsenasiat

<https://pohjois-suomi.kiinteistoliitto.fi/>

pohjois-suomi@kiinteistoliitto.fi

Yhteystietomme



Johanna Laitala

040 1498398

johanna.laitala@kiinteistoliitto.fi

- jäsenneuvonta ja sovittelu
- koulutus
- asukaskysely & strategia taloyhtiöille
- edunvalvonta ja vaikuttaminen
- mediasuhteet ja viestintä & sosiaalinen media
- isännöintivaliokunnan sihteeri
- puheenjohtajaklubin sihteeri
- kannatusjäsenyyteen liittyvät asiat
- Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen jäsenlehden päätoimittaja



Merja Kokko

040 4854311

merja.kokko@kiinteistoliitto.fi

- jäsenyysasiat
- jäsenrekisteri
- laskutus
- koulutusten koordinointi
- kokousten varaukset (Kirkkokatu 53 alakerta)
- Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen jäsenlehden toimitussihteeri
- talousarvio-ohje

Kirkkokatu 53, 90100 Oulu
pohjois-suomi@kiinteistoliitto.fi
pohjois-suomi.kiinteistoliitto.fi

Sovithan käyntiajan etukäteen.
Palvelemme ma-pe klo 9.00 – 15.00

Jos et tavoita meitä juuri kun tilanne on päällä, jätäthän soittopyynnön sähköpostiin, tekstiviestillä, WhatsApp-viestillä tms.

Voit olla myös yhteydessä Kiinteistöliiton neuvontaan.

[Facebook](#)

[Instagram](#)

[LinkedIn](#)

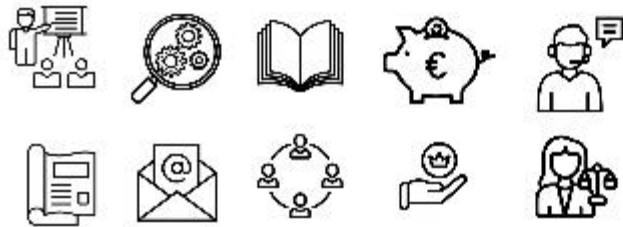
[YouTube](#)

[Taloyhtiökupla-podcast](#)

TERVETULOA MUKAAN TOIMINTAAN

liittymisvuosi 2024 on maksuton

Taloyhtiön hallituksen ei tarvitse tehdä päätöksiä yksin, kun taloyhtiö on Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen jäsen. Moni asia ratkeaa helposti puhelinneuvonnassa ja verkostoitumalla muiden taloyhtiöpäättäjien kanssa.



 www.pohjois-suomi.kiinteistoliitto.fi

