

Itä-Suomen

Kiinteistöviesti

Etelä-Savon, Pohjois-Karjalan ja Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistysten jäsenlehti nro 2/2020



Työ ja sen tekijä – savolainen vahvistus lakineuvontaan

8

Miten koronapandemia on vaikuttanut taloyhtiöiden arkeen?

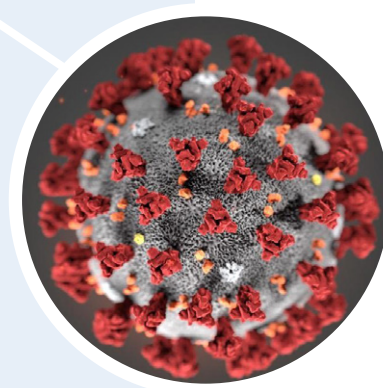
14

Mikä vedessä maksaa?

22

Tässä lehdessä

- 3 Pääkirjoitus
- 4 Tapahtumat ja koulutus
- 7 Hyvä viestintä taloyhtiössä -verkkokurssi
- 8 Tiina Räsänen – savolainen vahvistus lakipalveluissa
- 10 Yhdeksän lakimiestä palvelee taloyhtiöitä
- 14 Näin korona meillä näkyy
- 18 Isännöitsijän ja koronan paini
- 20 Korona vaikuttanut taloyhtiöiden korjaushankkeisiin
- 21 Usein kysyttyihin koronakysymyksiin vastauksia
- 22 Mikä vedessä maksaa?
- 24 Lepopankon putkistosaneeraus
- 25 Oikeustapauksia
- 26 Kolumni
- 27 Jäsenpalvelut



Kiinteistöliitto Itä-Suomi muodostuu kolmesta alueyhdistyksestä, jotka ovat Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys, Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistys ja Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistys. Yhdistyksissä on yhteensä 2 260 jäsentä. Kiinteistöliitto Itä-Suomi kuuluu Suomen Kiinteistöliitto-yhteisöön yhdessä 22 muun paikallisyhdistyksen kanssa.

Jäsenneuvonta

Kauppakatu 17, 70100 Kuopio
www.kiinteistoliitto.fi/ita-suomi
puh. 017 262 6633 (Pohjois-Savo)
puh. 010 667 6670 (Etelä-Savo ja Pohjois-Karjala)

Kiinteistöviesti-jäsenlehti

ilmestyy neljästi vuodessa
Painos: 2 440 kpl
Julkaisija: Kiinteistöliitto Itä-Suomi
Päätoimittaja: Piia Moilanen
Toimitus: Anna-Liisa Pekkarinen ja Anne Verger
Taitto: Viestitär Ky
Paino: Offsetpaino L Tuovinen Ky
Kannen kuva: Sofia Toivonen

Asumisen tulevaisuus

Kiinteistöliitto ja Suomen Vuokranantajat toteuttivat tänä keväänä laajan Asumisen tulevaisuus -kyselyn. Kyselyssä peilattiin asumisen trendejä vuoteen 2040 saakka. Odotetusti kyselyssä nousi esille väestön ikääntyminen ja kaupungistuminen. Kaupungistuminen korostui erityisesti nuorempien vastaajien (1990-luvulla syntyneet) joukossa. Myös ilmastonmuutos kuului merkittävimpien ilmiöiden joukkoon.

Kysyttäessä taloyhtiöiden palveluista ja yhteisöllisyydestä nousivat vanhuksille tarjottavien hoivapalveluiden lisäksi esille myös muita uuden tyyppisiä palveluita. Vastaajat pitivät todennäköisenä asuntojen vuokraamisen voimakasta digitalisoitumista sekä asukkaiden käyttämien siivouspalveluiden yleistymistä. Mahdolliseksi nähtiin myös uudentyyppiset asumisen muodot, kuten epätyyppillisten vuokrasuhteiden yleistyminen ja esimerkiksi yhteiskäyttöautojen lisääntyminen. Vastaajat pitivät mahdollisena myös yhteisten tilojen ja erilaisten palvelusten vaihtamisen lisääntymisen. Myös asuintalojen aulapalvelujen yleistyminen nähtiin mahdollisena, mutta odotukset jälkimmäisen osalta olivat maltillisia.

Kummityttöni tuskaili muutama päivä sitten, että tarvitsisi iskuporakonetta ripustaakseen peilin uuden asuntonsa eteiseen. Olisin lainannut porakonetta hänelle, mutta pitkän välimatkan vuoksi tämä ei ollut mahdollista, kummityttö kun asuu pääkaupunkiseudulla. Nuori ei jäänyt ongelmansa kanssa pitkäksi aikaa murehtimaan, vaan hän vei lapun taloyhtiön alaoven ilmoitustaululle. Lapussa hän ilmoitti ykskantaan tarvitsevansa iskuporakonetta, ja pyysi sitä naapuriltaan lainaan. Ei mennyt puolta tuntiakaan, kun nuoren ovikello soi. Ystävällinen, entuudestaan täysin tuntematon naapuri toi porakoneen terineen ja ruuveineen lainaan. Minä olin tapahtuneesta täysin ihmeissäni. Täällä iloisessa Itä-Suomessa olisin nähnyt tämän helposti tapahtuvan, mutta että kylmässä ja kovassa Helsingissäkin. Vastikään kuulin myös tapauksesta, jossa taloyhtiö oli ostamassa kivijalassa olevaa liiketilaa omaan yhteiskäyttöön kerhohuoneeksi tai kuntosaliksi. Yhteisöllisyys tulee varmasti tulevaisuudessa lisääntymään kaikissa asumismuodoissa. Myös koronapandemian on todettu yhdistävän meitä. Taloyhtiöillä on tuhannen taalan paikka olla eturintamassa kehittämässä yhteisöllisyyttä. Sen sijaan, että näemme naapurin uhkana ja ärsykkeenä, voisimme nähdä hänet mahdollisuutena ja kanssaeläjänä. Mihin kaikkeen meistä yhdessä vielä onkaan?

*Piia Moilanen, toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Itä-Suomi*



piia.moilanen@kiinteistoliitto.fi

[Twitter.com/piia_moilanen](https://twitter.com/piia_moilanen)



facebook.com/kiinteistoliittoitasuomi



Korjaushankkeen hankesuunnittelu ja korjaushankkeen läpivienti

Hankesuunnittelun keskeiset vaiheet ja niiden tyypillinen sisältö. Käytännön ohjeita hankesuunnittelun läpivientiin. Taloyhtiön rooli korjaushankkeen läpiviennissä.

Korjaushankkeet keskeiset vaiheet eri toteutusmuodoissa. Suunnittelun merkitys. Mihin tulisi panostaa urakoitsijan valinnassa ja rakentamisvaiheessa. Käytännön ohjeita korjaushankkeen läpivientiin.

Kouluttajana toimii Kiinteistöliiton kehityspäällikkö **Jari Virta**.

JOENSUU

Aika: maanantai 31.8.2020 klo 17.00 - 19.30
(Kahvitarjoilu klo 17.00 - 17.30)

Paikka: Riveria
(Niskakatu 17, auditorio)

MIKKELI

Aika: tiistai 1.9.2020 klo 17.00 - 19.30
(Kahvitarjoilu klo 17.00 - 17.30)

Paikka: Mikkelin yliopistokeskuksen auditorio, Lönnrotinkatu 5

KUOPIO

Aika: keskiviikko 2.9.2020 klo 17.00 - 19.30
(Kahvitarjoilu klo 17.00 - 17.30)

Paikka: Original Sokos Hotel Puijonsarvi, Minna Canthin katu 16

Hyvä hallintotapa taloyhtiössä

Millainen on taloyhtiön hyvä hallintotapa ja kuinka se toimii. Miten hallinto saadaan toimimaan avoimesti ja järkevästi. Taloyhtiön hyvä hallintotapa-suosituksen tarkoitus ja soveltaminen. Suositukset mm. yhtiökokouksen, hallituksen ja osakkaiden osalta.

Kouluttajana toimii Kiinteistöliiton yhteysjohtaja **Timo Tossavainen**.

VARKAUS

Aika: keskiviikko 7.10.2020 klo 16.30 - 19.00
(Kahvitarjoilu klo 16.30 - 17.00)

Paikka: Varkauden kaupunginkirjasto, Osmajoen tie 1

IISALMI

Aika: torstai 8.10.2020 klo 17.00 - 19.30
(Kahvitarjoilu klo 17.00 - 17.30)

Paikka: Ravintola Raatihuone, Kauppakatu 22

SAVONLINNA

Aika: keskiviikko 14.10.2020 klo 17.00 - 19.30
(Kahvitarjoilu klo 17.00 - 17.30)

Paikka: Original Sokos Hotel Seurahuone, Kauppatori 4-6

Tilaisuudet ja ohjelmat tulevat myös nettisivuillemme ita-suomi.kiinteistoliitto.fi/tapahtumat/.

Ilmoittautuminen nettisivujen kautta ([ita-suomi](https://ita-suomi.kiinteistoliitto.fi/)) tai sähköpostilla anne.verger@kiinteistoliitto.fi. Puhelimitse 017 262 6633 (Pohjois-Savo) tai 010 667 6670 (Etelä-Savon ja Pohjois-Karjala) viimeistään viikko ennen tilaisuutta.



Uudistalo haltuun

Uudisrakentamiseen liittyvien toimijoiden roolit ja tehtävät. Mitä tapahtuu yhtiön hallinnon luovutuksessa ja sen jälkeen. Miten vastuut jakautuvat ja miten kannattaa toimia virhetapauksissa. Kouluttajana toimii Kiinteistöliiton apulaispäälakimies **Kristel Pynnönen**.

KUOPIO

Aika: maanantai 5.10.2020 klo 17.00 - 19.30 (Kahvitarjoilu klo 17.00 - 17.30)

Paikka: Hotelli Scandic, Satamakatu 1

Muutokset tilaisuuksiin ovat mahdollisia.

Noudatamme valtioneuvoston yleisötilaisuuksille antamia ohjeita. Selvitämme mahdollisuutta koulutusten striimaukseen, jolloin koulutusta voi seurata myös etäyhteydellä.

Johdatus hallitustyöskentelyyn

Mikä on asunto-osakeyhtiö ja miten se toimii. Miten hallitus työskentelee. Mistä asioista hallitus voi päättää ja minkälaiset asiat tulee viedä yhtiökokouksen päätettäväksi. Luennolla käydään läpi hallitustyöskentelyn pelisääntöjä ja päätöksentekoa asunto-osakeyhtiössä. Kouluttajana toimii Kiinteistöliiton lakimies.

JOENSUU

Aika: tiistai 24.11.2020 klo 17.00 – 19.30
(Kahvitarjoilu klo 17.00 - 17.30)

Paikka: Riverian auditorio, Niskakatu 17

Kouluttaja: päälakimies Jenni Hupli

MIKKELI

Aika: keskiviikko 25.11.2020 klo 17.00 - 19.30
(Kahvitarjoilu klo 17.00 - 17.30)

Paikka: Scandic Mikkelä, Mikonkatu 9

Kouluttaja: neuvontalakimies Tapio Haltia

KUOPIO

Aika: torstai 26.11.2020 klo 17.00 - 19.30
(Kahvitarjoilu klo 17.00 - 17.30)

Paikka: Hotelli Scandic, Satamakatu 1

Kouluttaja: apulaispäälakimies Kristel Pynnönen

Airbnb meidän taloyhtiössämme

Asuinhuoneistoja vuokrataan monella eri tavalla. Käytössä on monia eri jakamistaloutta tukevilla verkkoalustoja ja yrityksiä. Järjestämme yhdessä Suomen Vuokranantajien kanssa tilaisuuden, jossa kuulemme muun muassa, mitä huoneiston käyttötarkoitus tarkoittaa. Mitä taloyhtiö voi tehdä ongelmatilanteissa. Miten vahingonkorvaus ja vastuut vahinkotilanteessa jakautuvat. Mitä vuokranantajan tulee tietää ryhtyessään Airbnb-toimijaksi.

Kouluttajina Kiinteistöliiton ja Vuokranantajien lakimiehet.

JOENSUU

Aika: 7.12.2020 klo 17.00 – 19.30 (Kahvitarjoilu klo 17.00 - 17.30)

Paikka: Riverian auditorio, Niskakatu 17

KUOPIO

Aika: 8.12.2020 klo 17.00 – 19.30 (Kahvitarjoilu klo 17.00 - 17.30)

Paikka: Original Sokos Hotel Puijonsarvi, Minna Canthin katu 16

Vuosikokoukset

Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry

Torstai 11.6.2020 klo 17
Seurakuntaopisto (Huvilakatu 31,
C- rakennus, auditorio, Pieksämäki)
Kokouksessa käsitellään sääntöjen 11 §:n
mukaiset asiat.

Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistys ry

Maanantai 31.8.2020 klo 15
Riveria (Niskakatu 17, auditorio, Joensuu)
Kokouksessa käsitellään sääntöjen 11 §:n
mukaiset asiat.

Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistys ry

Tiistai 15.9.2020 klo 15
Kuopion Klubi (Kuninkaankatu 10)
Kokouksessa käsitellään sääntöjen 7 §:n
mukaiset asiat.

Lähetämme kutsut ja ilmoittautumisohjeet postitse tai sähköpostilla.



Taloyhtiötapahtuma

Järjestämme jäsenmatkan Taloyhtiö2020-tapahtumaan Helsingin Messukeskukseen ti 29.9.2020.

Bussi lähtee Pieksämäeltä ja ajaa Haukivuoren ja Mikkelin kautta Helsinkiin.

Taloyhtiö2020-tapahtumassa on jälleen kerran runsaasti ajankohtaisia aiheita, kuten miten välttyä taloudellisilta väärinkäyttöriskeiltä tai mihin remontteihin taloyhtiö voi hakea ARA-avustuksia. Mukana on myös kestopuosikkejä, kuten hallituksen jäsenen tehtävät sekä kuntoarviot ja korjaukset taloyhtiössä.

Tutustu ohjelmaan www.taloyhtiötapahtuma.net.

Matkaohjelma:

klo 6.00	Lähtö Pieksämäeltä (Matkakeskus)
klo 6.30	Haukivuori (Supan piha)
klo 7.00	Mikkeli (Maaherrankadulta, torin laidalta, Marskin patsaan kohdalta)
klo 10.00 – 15.00	Luentoja ja näyttelyyn tutustumista ja lounas
klo 15.00	Lähtö paluumatkalle
klo n. 18.00	Paluu Mikkeliin
klo n. 18.30	Haukivuorelle
klo n. 19.00	Pieksämäelle

Ilmoittautuminen viimeistään 15.9.2020:

anne.verger@kiinteistoliitto.fi tai p. 010 667 6670.

Kierrätähän kutsua hallituksessa.

Edellytämme vähintään 20 osallistujaa matkan järjestämiseksi.

Jäsenmatka on jäsenille ilmainen.

Tarjoamme matkat ja lounaan Messukeskuksella.

TALOYHTIÖ2020
HELSINGISSÄ 29.9.2020

Hyvä viestintä taloyhtiössä - videosarja on julkaistu jäsensivuilla

Hyvä viestintä lisää osakkaiden ja asukkaiden halua osallistua yhteisten asioiden hoitamiseen. Hyvä viestintä parantaa yhteishenkeä ja auttaa taloyhtiötä välttymään tiedonkulun puutteesta johtuvilta ongelmilta ja

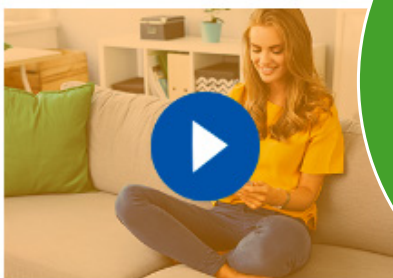
vahingoilta. Mutta millaista on hyvä viestintä taloyhtiössä – kenen siitä kuuluu huolehtia ja millaisia kanavia siihen tulisi käyttää?

Jäsensivuilla on julkaistu uusi Hyvä viestintä taloyhtiössä -videosarja.

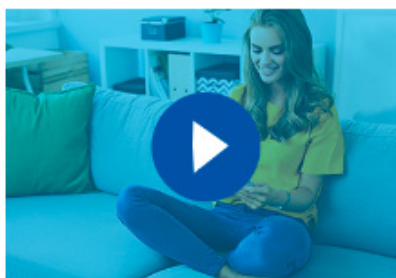
Videosarja pitää sisällään kahdeksan videota. Videot voi katsoa joko yksitellen tai kaikki videot kerralla.



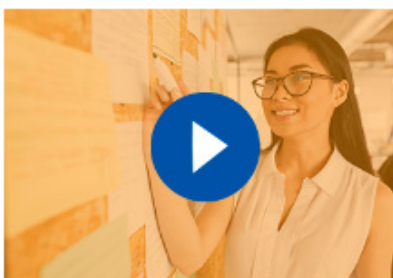
Johdanto: Hyvä viestintä taloyhtiössä



Päivittäisviestintä



Vuosikello



Viestintäkanavat



Isännöintisopimus



Yhtiökokousviestintä



Korjaushankeviestintä



Viestintä poikkeustilanteissa

Tutustu videoihin ja verkkokursseihin täältä:
[kiinteistoliitto.fi/jäsensivut](https://kiinteistoliitto.fi/jasensivut)
> videot ja verkkokurssit



Tiina Räsänen – savolainen vahvistus lakipalveluissa

Kiinteistöliiton lakineuvonta sai savolaisen vahvistuksen, kun kuopiolaislähtöinen **Tiina Räsänen** aloitti helmikuun alussa lakimiehenä. Savolaisuutta ei hänen virheettömästä yleiskielestään huomaa, ellei keskustelukumppani ala ”viäntämään”. Silloin Räsäsenkin puheeseen alkaa putkahdella savvoo. - Itse ei huomaa, että omakin puhe muuttuu, mutta eipähän tule kielimuuria, hän naurahtaa.

Lakineuvontaan soittaa ihmisiä ympäri Suomen, murteiden kirjo on ilahduttavaa, ja ruotsinkieliset ohjataan ruotsia äidinkielenään puhuvalle lakimiehelle. Puheluiden kesto vaihtelee muutamasta hetkestä puoleen tuntiin. Vaihe yhdistää kulloinkin vapaana olevalle lakimiehelle, suoria numeroita heille ei ole. Vaihe myös tarkistaa jäsenyyden kysymällä soittajalta taloyhtiön jäsennumeron, se siis kannattaa etsiä valmiiksi.

Kysymysten kirjo
moninainen

Tuoreena lakimiehenä Räsästä on yllättänyt kysymysten moninaisuus. - Neuvonnassa voi tulla



etteen mitä tahansa. Jos vastaus ei löydy ulkomuistista, mykistän puhelun hetkeksi ja etsin vastauksen, tai konsultoin kollegojani ja soitan kysyjälle takaisin.

Pelottaako koskaan, vastaatko oikein? - Ei. Jos olen epävarma, saan tukea kolleegiemmeiltä kollegoiltani. Ja on muistettava, että juristi vastaa niillä tiedoin, mitkä kysyjä hänelle antaa.

Sen Räsänen on jo huomannut, miten tärkeää on, että soittaja on miettinyt kysymyksensä valmiiksi. - Pitkästä ja laveasta selostuksesta lakimiehen on hankala hahmottaa ydinasiaa. On hänen ammattitaitoaan osata tehdä tarkentavat lisäkysymykset.

- Toisinaan soittaja kertoo, että puhelua kuuntelee koko hallitus ja isännöitsijä. Se onkin fiksua, sillä näin juristin vastaus tulee samanlaisena kaikkien asianosaisten tietoon.

”Saan konkreettisesti
auttaa”

Taloyhtiöasioiden lakimieheksi Räsänen luiskahti sattumalta. Hän valmistui oikeustieteen maisteriksi Itä-Suomen yliopistosta tänä keväänä. Aikaisemmin hän on saanut

tuntumaa asunto- ja kiinteistöalalta asianajotoimistosta. Kun paikka Kiinteistöliitossa avautui, hän haki ja sai sen.

- Tässä työssä saan konkreettisesti auttaa ihmisiä heidän pulmissaan.

Vaikka puhelin soi kiireisinä aikoina tauotta, työn kuormittavuus pysyy kohtuudessa. - Taloyhtiöiden ongelmaratkaisut ovat vaativia, mutta eivät ehkä niin henkilöityneitä ja tunnepitoisia kuin vaikkapa perheoikeudessa, hän kuvaa.

Räsänen asuu toistaiseksi vuokralla kerrostalossa, mutta tulevaisuudessa häämöttää oma asunnon ostaminen. - Pääkaupunkiseudun taloyhtiöstä, hän kaavaillee. Sitten hän saattaa suostua yhtiön hallitukseenkin, jotta pystyy vaikuttamaan omaan asumiseensa.

Toistaiseksi ei paluu juurille Kuopioon ole ajatuksissa, mutta ei poissuljettukaan.

- Jos työt ja elämä kohtaisi sopivasti Savon kanssa, niin miksipä ei. Kuopiossa on niin erilainen elämäntyyli, on rauhallista, ja luonto lähellä.



- Ei ole vielä pyydetty tangoa laulamaan extra-palveluna neuvonnassa, hymyilee neuvontalakimies Tiina Räsänen, viitaten savolaiseen tangokuningatarkaimaansa.

Yhdeksän lakimiestä palvelee taloyhtiöitä

Kaikkia Kiinteistöliiton juristipalveluja ei tunneta – tiesitkö sitä, että lakineuvontaan voi varata palveluajan.

Suomen Kiinteistöliiton lakipalveluissa työskentelee yhdeksän lakimiestä. Osaston tehtävistä tunnetuin ja eniten käytetty palvelu lienee maksuton puhelinneuvonta jäsen-taloyhtiöiden hallituksen jäsenille ja isännöitsijöille sekä tilin- ja toiminnantarkastajille.

Soittajien kysymyksiin on joka päivä vastaamassa vähintään 2,5 lakimiestä ja lisäksi yksi maksullisessa palvelunumerossa. Maksullinen neuvonta on tarkoitettu ei-jäsenille ja taloyhtiöiden hallintoon kuulumattomille asukkaille.

- Tyypillisesti soittajat kysyvät korjaus- ja kunnossapitovastuun jaosta, vastikeperusteiden ja yhtiöjärjestysten tulkinnasta, korjausrakojen ja hallintaanottomenettelystä liittyvistä asioista, kertoo päälakimies **Jenni Hupli**.

Toisinaan koko hallitus ja isännöitsijä ovat kuuntelemassa puhelua, jotta vastaus tulee kaikille samanlaisena.

Joutuuko soittaja odottamaan linjoilla pitkään?

- Odotusaika rajautuu keskimäärin muutama minuutti. Sesonkiaikoina, kuten yhtiökokousaikoina ja nyt koronapandemian aikaan, nostamme miehistystä. Jos ei



halua jonottaa yhtään, kannattaa varata soittoaika verkkosivuiltamme. Varaamalla saa 20 minuutin neuvonta-ajan juristin kanssa. Varaukseen voi liittää myös liitetiedoston pohjustamaan selvittävää asiaa, Hupli vinkkaa.

Ajanvarauspalvelu toimii yhtiökokoussesongin ulkopuolisina aikoina tiistaisin ja torstaisin kello 9–11.

Lakimiehen lausuntoa voi pyytää riitatilanteessa

Lakiosasto ei anna neuvontaa sähköpostilla, vaikka sitä usein pyydetäänkin.

- Jos puhelinneuvonta ei tunnu riittävän, meiltä on mahdollista tilata maksullisia asiantuntijalausuntoja, joiden avulla taloyhtiö voi pyrkiä ennaltaehkäisemään tai ratkomaan riitatilanteita ilman oikeudenkäyntiä.

Vuosittain lausuntoja laaditaan keskimäärin yli 80, peruslausunnon hinta on 800 euroa.

- Jos lausunto vaatii laajaa selvitystä, tai käsiteltäviä teemoja on useita, määräytyy kustannus työmäärän mukaan, lausunnon kohdetta tuki järkevästi rajaten.

Kiinteistöliiton juristit eivät

ole käytettävissä varsinaisen oikeusprosessin hoitoon.

Toimeksiannolla saa lakimiehen kokoukseen

Taloyhtiöt voivat tilata Kiinteistöliitolta myös toimeksiantoja. Kiinteistöliiton toimesta toimitaan esimerkiksi yhtiökokousten puheenjohtajina ja laaditaan yhtiöjärjestysmuutoksia ja rekламаatioita palveluntuottajille.

Kiinteistöliiton lakimies voi tulla myös kokoukseen asiantuntijaksi tai osapuolten kesken voidaan järjestää puhelinneuvotteluja, Hupli kertoo. Etäisyys ja korona-aika rajoittavat fyysistä läsnäoloa edellyttävien toimeksiantojen hoitoa.

Toimeksiantojen hinnastoon voi tutustua Kiinteistöliiton kotisivuilla: kiinteistoliitto.fi > palvelut > neuvonta > lakineuvonta > juridiset jäsenpalvelut - hinnasto 2020

Koulutusillat verkossa vetäneet väkeä

Koulutustoiminta on näkyvä ja arvostettu osa Kiinteistöliiton työtä. Juristit luennoivat Kiinteistöliiton ja ammatti-isännöitsijäinforissa ympäri Suomen koko kevät- ja syyskauden. Paikallisyhdistykset järjestävät nämä tilaisuudet.

- Kaikki lakiosaston palvelut eivät ole yhtä tunnettuja. Kannattaa perehtyä niihin ja käyttää jäsenetujaan, Hupli kehottaa.





Laki- ja sää-
dösmuutokset
ja muut alan
ajankohtaiset
aiheet vetävät
paikalle aina suu-
ren joukon jäsen-
taloyhtiöiden edus-
tajiä. Kiinteistöillat mai-
nitaankin tutkimuksissa yleensä
yhtenä tärkeimmistä syistä liittyä
Kiinteistöliiton jäseneksi.

Viime aikoina live-koulutuksia
ei ole voitu pitää koronan vuoksi,
vaan ne on siirretty verkkoon. Klik-
kaamalla sähköpostikutsun linkkiä
pääsee tottumatonkin netin käyt-
täjä osallistumaan koulutuswebi-
naariin tietokoneen, kännykän tai
tabletin kautta.

- Etäkoulutuksiin on osallistu-
nut satoja ihmisiä. Vaikuttaa, että
taloyhtiöt ovat rohkeasti ottaneet
digiloikan, Hupli kiittää.

Hän toivoo, että syksyllä voi-
vat myös live-koulutukset jälleen
käynnistyä, koulutuspäiväpyyntöjä
on tullut runsaasti.

Lainvalmistelussa taloyhtiöiden edunvalvoja

Taloyhtiöiden arjessa näkymätön
mutta merkittävä ja aikaa vievä la-
kiosaston tehtävä on taloyhtiöiden
edunvalvonta, jota Kiinteistöliitto
tekee aktiivisesti.

- Noin puolet
lakimiehistämme
osallistuu lainval-
mistelun työryh-
mätyöskentelyyn
esimerkiksi huoneis-
totietojärjestelmän,
sähköautojen latauspi-
teasioiden ja maankäyttö- ja
rakennuslain uudistuksen parissa.

Kiinteistöliiton juristit pitävät
taloyhtiöiden puolta lainvalmiste-
lutyössä, ja lain voimaantultua jal-
kauttavat muutokset taloyhtiöiden
tiedoksi kouluttamalla ja neuvo-
malla.

Viimeisenä vaan ei vähäisim-
pänä Hupli nostaa esille yhteis-
työn median kanssa. Kiinteistöliit-
to näkyy ja kuuluu säännöllises-
ti televisiossa, lehdissä ja kaikissa
sosiaalisen median kanavissa. Kun
kiinteistöalan asiantuntijan näke-
mystä tarvitaan, sitä kysytään to-
della usein Liitosta. Mediatyhteis-
työtä lakiasioissa on keskitetty
apulaispäälakimies **Kristel Pyn-
nöselle**, se viekin hänen työpanok-
sestaan suuren osan.

Yhtiökokouksia voi siirtää koronan vuoksi

Hupli näkee, että lakiosasto pys-
tyy tällä hetkellä palvelemaan jä-
senkuntaa hyvin, mutta resurssi-

en riittävyttä on seurattava valp-
paana.

- Odottamattomaan ei voi va-
rautua, kuten tämän kevään ko-
ronaan, joka on työllistänyt mei-
tä paljon. Laadimme heti koro-
nakriisin alussa verkkosivuille
koronaohjeistuksen, jota täyden-
simme yleisimmin esitetyillä ky-
symyksillä. Sivuiltamme löytyy
nyt myös työkaluja, joilla lasketaan
kynnystä etäosallistumiskeinojen
käyttöön yhtiökokouksissa.

- Yhtiökokous on silti pidettävä
myös fyysisesti, mutta lakimuutos
mahdollistaa yhtiökokouksen pitä-
misen syyskuun loppuun mennes-
sä.

Hupli kertoo, että eräät yhtiöt
ovat helpottaneet yhtiökokousten
pitoa ottamalla käyttöön ennak-
kokantalomakkeen, jolla osakas
ilmoittaa kantansa yhtiökokouk-
sessa käsiteltävään asiaan. Ko-
kouksessa kannat avataan, ja tämä
kannoittuminen katsotaan osak-
kaan osallistumiseksi. - Toki osak-
kaan on tiedostettava, että yhtiöko-
kouksessa voi nousta esityslistan
ulkopuolisiakin ehdotuksia äänes-
tykseen, ja näihin hän ei näin ollen
pääse osallistumaan.

Päälakimies Jenni Hupli: "Työlläni on tarkoitus"

Hupli on työskennellyt Kiinteistöliitossa kohta 7 vuotta
ja kiinteistöalan juridiikan parissa kaikkiaan yli 20 vuot-
ta. Hänestä on mukavaa tehdä yhteistyötä ihmisten
kanssa. - Kun pystyy auttamaan, kokee että työllä on
tarkoitus. Työssäni on joka päivä uuden oppimisen mah-
dollisuus. Lainsäädäntö muuttuu, tilanteet vaihtelevat,
tulee uusia näkökulmia. Vuosien kuluessa kokemus tuo
lisää ammattitaitoa, joskaan meillä nuori ikä ei tarkoita
keltanokkaa. Meillä jokainen uusi lakimies tuo valtavasti
uutta näkökulmaa työhömmä. Työn haaste on tunnistaa asiakkaan tarve, jota asiakas ei

välttämättä osaa ilmaista selkeästi. Tunnetila voi vaikut-
taa, tai monia vuosikymmeniä sitten alkaneiden asioi-
den kokonaisuudet ovat niin monimutkaisia. Juristin on
osattava erottaa olennainen.

Huplille on erityisen tärkeää selkokieliisyys. - Ihmisille
on puhuttava ymmärrettävästi ja vältettävä juristikieltä.
Luennoitsijamme ovatkin saaneet kiitosta selkeydes-
tään.

Koulutusaineistojen selkeyteen on satsattu ja esimer-
kiksi verkon Lakihelppiin. Lakihelppi ohjaa käyttäjänsä
kysymyksiin ja vastauksiin.



Lakineuvonta

Lakimiehillämme on vahva kiinteistölainsäädännön asiantuntemus ja antamamme neuvonta on tasapuolista ja objektiivista. Jäsenpalvelut on suunnattu jäsentaloyhtiöiden hallinnon edustajille ja niiden käyttö edellyttää voimassa olevaa jäsennumeroa, mutta tarjoamme myös kaikille avointa maksullista neuvontaa.

Puhelinneuvonta

Kiinteistöliiton lakineuvonta palvelee asumisen lainsäädäntöön ja taloyhtiöiden arkeen liittyvissä asioissa. Lakimiehet ovat erikoistuneet nimenomaan kiinteistölainsäädäntöön.

ma-to klo 9-15 ja pe klo 10-15 puhelimitse numerossa **(09) 1667 6300**.

Kaikille avoin palvelu

Kiinteistöliiton maksullinen neuvontapalvelu toimii numerossa **0600 0 1122**, palveluaika on ma-to klo 12-16. Neuvontapalvelun hinta on 1,98 euroa minuutissa + paikallisverkkomaksu.

Ajanvarauksella

Lakineuvonta ajanvarauksella osoitteesta ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/lakineuvonta.

Ajanvarauspalvelu on tarkoitettu ennalta esitetyn kysymyksen tarkasteluun mahdollisesti toimitetun tausta-aineiston perusteella. Varatut ajat ovat puhelinaikoja ja asiat käsitellään suullisesti. Varausajan pituus on 20 minuuttia.

Kirjalliset lausunnot ja toimeksiannot

Jäsentaloyhtiöt voivat kiistanalaisissa asioissa pyytää kirjallista lausuntoa Kiinteistöliitolta. Kiinteistöliiton kirjallisen lausunnon perusteella asia saadaan usein ratkaistuksi ilman kallista, raskasta ja riskialtista oikeusprosessia.

Kirjallinen lausunto on maksullinen jäsenpalvelu, joka hinnoitellaan työmäärän mukaan. Mahdollisessa oikeudenkäynnissä Kiinteistöliiton kirjallinen lausunto on hyvä selkänöja ja tuki taloyhtiölle.

Lausunto perustuu aina jäsentaloyhtiön toimittamiin tietoihin. Jäsentaloyhtiö vastaa riittävien ja oikeellisten tietojen toimittamisesta.

Varsinaisia toimeksiantoja ei tarjota palvelumuotona, mutta yhtiöjärjestyksen muutoksia ja pienimuotoisia asiakirjojen laatimisia on mahdollista tilata erillistä korvausta vastaan. Kiinteistöliitto ei tarjoa asiamiespalveluita.

Lausunto- ja toimeksiantopyynnöt tulee toimittaa sähköisesti osoitteeseen

toimeksiannot@kiinteistoliitto.fi

tai postitse osoitteeseen Kiinteistöliitto, Lakipalvelut, Annankatu 24, 3. kerros, 00100 Helsinki.

Lausunto- ja toimeksiantoprosessi alkaa, kun yhtiö on vastaanottanut Kiinteistöliitolta tilausvahvistuksen.

Lue lisää lakipalveluista
kiinteistoliitto.fi/palvelut/neuvonta/



Puheenjohtajat kertovat:

Näin korona meillä näkyy

Koronapandemia on aiheuttanut taloyhtiöissä vaihtelevia toimenpiteitä. Isännöitsijät ja huoltoyhtiöt ovat ohjeistaneet asukkaita, ja huoltoyhtiöt lisänneet siivoukseensa desinfiointia ja tarjonneet lisämaksusta läisäsiivousta. Yhtiökokoukset on usein siirretty myöhemmäksi. Hallituksen kokouksia live-nä ja etänä. Jos tarvitsee kokoontua, turvavälit muistetaan. Oma lukunsa ovat remontit, joita käynnistetään mahdollisuuksien mukaan. Kysyimme taloyhtiöiden puheenjohtajilta eri puolilta aluettamme, miten heillä koronan kanssa on pärjätty.

Sinikka Valanta,

Asunto Oy Mikkelin Pursimies, Mikkeli

”Meillä on 28 asuntoa, asukkais-tamme suurin osa kuuluu riskiryh-mään yli 70 vuoden ikänsä vuoksi. Talossamme on juuri aloitettu kat-toremontti ja valmistelomme kau-kolämpöremonttia. Kattoremont-tiin eivät koronarajoitukset vaiku-ta, sillä työmiehet työskentelevät ulkona. Työmaapalavereita pide-tään isossa askarteluhuoneessam-me turvavälit huomioiden alle 10 hengen porukalla.

Meidän oli pakko pitää yhtiö-kokous rajoitusten aikaan, koska remonttilainan saaminen edellyt-ti yhtiökokouksen päätöstä. Yhtiö-kokouksutussa kerrottiin osallis-tumisrajoitukset. Paikalla oli nel-jä osakasta. Esityslistaan osakas pystyi ennakolta ruksaamaan re-monttihi-väksyn-tänsä.

Jos ei hyväksynyt hallituksen esi-tystä, piti olla yhteydessä isän-nöitsijään.

Hallituksen kokouksen eh-dimme pitää ennen koronara-joituksia. Etäkokouksia meillä ei ole pidetty, koska kaikille ei digimaailma ole tuttua. Meillä on kätevästi iso kerhohuone ala-kerrassa, jossa on hyvin tilaa pitää kokous. Isännöitsijä kirjoittaa pöy-täkirjan ja saa allekirjoitukset sa-man tien.

Huoltoyhtiö käyttää siivouk-sessa desinfiointia aineita. Tunnol-linen siivoojamme putsaa huolel-la kaikki nippelit-nappelit. Pesu-tupaa ja kuivaushuonetta on lupa käyttää, mutta seinällä on selkeät koronasäännöt. Talosaunaa meil-lä ei ole. Viikoittaiset jumppamme askarteluhuoneessa on peruttu.

Itse en ole halunnut ohjeistaa ketään, koska mediasta tulee niin paljon tietoa. En halua sotkea ih-misten ajatuksia.



Asukkaamme ovat nyt paljon kotosalla, mutta omatoimisina lii-kumme ja hoidamme asiamme it-se. Virkeimmät lenkkeilevät näis-sä Saksalan hyvissä maastoissa. Täällä tuntuu turvalliselta. Ihmiset välttelevät lähikontakteja ja käyt-tävät käsidesiä. Kaupoissa nouda-tetaan rajoituksia, odotetaan kas-soilla edellisen asiakkaan pois-tuminen ja käteisen rahan sijasta käytetään maksukorttia.”

Kari Toivanen,

Asunto Oy Merimiehenkatu 49, Joensuu

"Taloyhtiössämme on 33 huoneistoa ja kaikenikäisiä asukkaita. Varovaisuus näkyy; porraskäytäväsä ei jäädä kuulumisia vaihtamaan, vain piholla jutellaan turvavälit huomioiden. Ikääntyneillä asukkailla näyttävät lapset käyvän ehkä aiempaa useammin.

Huoltoyhtiö lisäsi normaaliin viikkosiivoukseensa muun muassa porraskäytävien käsi-johteiden desinfioinnin kuukausihintaan kuuluvana. Talosaunaa käytämme vähän, ja nyt käyttäneekö kukaan,

mutta pesutupaa ja kuivaushuonetta käytämme. Kerhohuonetta meillä ei ole, eikä talkoita ole pidetty.

Isännöitsijän
kanssa hoi-
damme



asioita puhelimitse. Yhtiökokousta emme pystyneet pitämään, mutta pyrkimys on pitää se kesän aikana.

Hallituksen kokouksen ehdimme pitää ennen "koronahässäkää", muutoin hallitus pitää yhteyttä sähköpostitse. Etäkokouksia meillä ei ole pidetty, koska ei ole ollut erityistä tarvetta, mutta harjoitsemme asiaa jatkossa. Hallituksemme on aktiivista porukkaa.

Remontteja meillä ei ole käynnissä, koska kaikki peruskorjaukset on tehty."

Ulla Happonen,

Asunto Oy Kuopion Kotikulma, Kuopio

"Meillä on 20 asunnon taloyhtiö, asukkaat ovat enimmäkseen eläkeläisiä. Isännöitsijä on jakanut koronaohjeet ilmoitustaululle ja isännöintitoimiston taloyhtiösivuille. Huoltoyhtiö on ohjeistanut siivoajaamme desinfioimaan päivittäin kaiteet ja ovenrivat ilman eri veloitusta. Meillä on yhteisiä tiloja vain pyykkitupa, tässä korona-ajassa se onkin hyvä. Pyykkitupaan olemme hankkineet itse desinfiointiaineen.

Talossa emme jää juttelemaan nokakkain. Jos itse kohtaan talomme vanhempaa väkeä, varmistan tarvitsevatko he apua. Lähiomaiset käyvät heitä auttamassa, jättävät kauppakassin ovelle tai menevät sisälle. Eräs nuorempi henkilö tarjosi minullekin apuaan, mutta minä hoidan itse asiani. Koen että pe-

rusliikunta on eläkeläisille välttämätöntä. Muutoin olen vain netin ja puhelimen välityksellä muiden kanssa tekemisissä.

Hallituksestamme kaksi on eläkkeellä ja yksi työelämässä. Kokoukset olemme pitäneet etänä Teams-sovelluksen avulla. Se on toiminut meillä todella hyvin. Muutenkin käytämme kaikessa digitekniikkaa, kiitos isännöitsijämme aktiivisuuden. Toivon, että hallituksen kokouksia pidetään etänä jatkossakin, onhan se tulevaisuuden kuva.

Yhtiökokous oli alun perin tarkoitus pitää kesäkuussa, mutta kokousta siirrettiin, koska laki sen sallii nyt. Kokousmääräajan jatkaminen syyskuun loppuun on mainio asia, jotta mahdollisimman moni



osakas pääsee osallistumaan kokoukseen, jossa hallitus kertoo tulevista hankkeista. 20 vuotta näkyy olevan talolle kriittinen ikä. Se jälkeen alkaa ilmaantua kaikenlaista korjattavaa, joka vaatii enemmän rahaa kuin perusvastikkeen kerääminen."

Susanna Peura,

Asunto Oy Savonlinnan Postityttö, Savonlinna

"Viisivuotiaassa talossamme on 38 asuntoa, asukkaat ovat iältään opiskelijoista ikäihmisiin. Yhteisiä tiloja meillä on vain kuivaushuone. Korona ei ole arkeemme vaikuttanut. Isännöitsijä on toimittanut ilmoitustauluille koronatiedotteiden ja yhtiökokouksen mukana tarkemmat koronaohjeet. Huoltoyhtiö lie-nee hoitanut siivouksen koronaohjeistusta noudattaen, lisäksi siivousta emme ole kokeneet tarvitsevamme.

Kun taloyhtiössä noudatetaan annettuja yleisiä turvaohjeita, arki sujuu normaalisti. Jokainen varmaan kotiin tullessaan pesee kä- tensä ensimmäiseksi. Isännöitsijä on myös ohjeistanut huoltoyhtiön välttämään asuntoihin menoa, ellei ole hätätilanne.

Lasten hiekkaleluja näyttää jo ilmaantuneen hiekkalaatikoille, ja



huolto on tuonut penkit pihalle. Käyttäjiä en ole vielä huomannut.

Yhtiökokouksen pidimme huh- tikuussa etäkokouksena. Isännöit- sijä lähetti kokousaineistot esi- tyslistoineen osakkaille, ja kun

uudessa talossa ei kenelläkään ollut huomautettavaa, esitysli- san päätösehdotukset jäivät voi- maan. Kokouksen läsnäolovelvoi- te toteutui, kun isännöitsijä ja hallituksen puheenjohtaja al- lekirjoittivat pöytäkirjan.

Hallitus jatkoi entisel- lä kokoonpanolla. Kokoukset hoidamme nyt sähköpostilla, yleensä kyllä kokoonnumme livenä.

Ounastelen, että korona- huippu saapuu Itä-Suomeen vas- ta myöhemmin, mutta ei sitä auta jäädä miettimään, pitää vain pors- kuttaa eteenpäin. Savonlinna ke- säkaupunkina tekee kovasti töi- tä löytääkseen vaihtoehtoisia, ko- koontumisrajoitukset huomioivia tapahtumia, koska oopperajuhlat, isot konsertit ja urheilutapahtu- mat on peruttu."

Aimo Mursu,

Asunto Oy Iisalmen Vapaaherttua, Iisalmi

"Kymmenvuotiaassa talossamme on 31 huoneistoa, yhteistilat ja ker- hohuone. Talosaunaa ei ole. Senio- ritaloksi rakennetussa talossamme asuu pääosin ikäväkeä.

Hyvin meillä on toimeen tultu koronan kanssa. Pandemian alus- sa kaupunki soitteli, mitä palveluja tarvitsemme tänä aikana.

Koronatiedotteita ei talossam- me ole jaettu, mutta mediasta on tullut valtavasti infoa. Kyllä ihmi- set ovat niistä saaneet yllin kyllin tietoa.

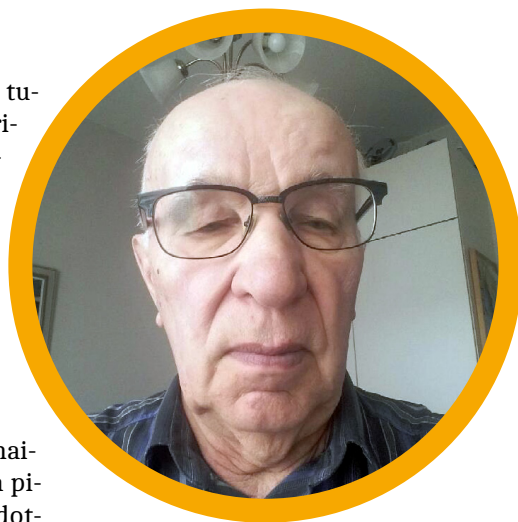
Isännöitsijän kanssa olen keskustellut puheli- messa korona- toimista, ja hän on niis- tä sopinut huollon kans-

sa. Huolto tiennee, miten asiat tu- lee hoitaa rauhaisassa seniori- talossa, jossa elämä on taval- liseen taloyhtiöön nähden verkkaisempaa.

Kerhohuoneessamme toimii viisi eri kerhoa, ne pis- timme heti tauolle rajoitus- ten tultua. Kerhot jatkavat sit- ten, kun niiden aika taas on. Yksi on muuten koronakerho!

Pihatalkoita meillä ei varsina- sesti pidetä. Huoltoyhtiö hoitaa pi- hamme mallikkaasti, me vain odot- telemme pihakeinussa nurmikon vihertymistä – turvavälit huomioi- den.

Hallituksen tilinpäätöskokous pidettiin eilen kerhohuoneessam- me, me viisi henkeä istuimme hyvin väljästi. Päätimme pitää yhtiöko- kouksen jatkoaikamahdollisuutta



hyödyntäen syyskuun loppuun mennessä. Meillä ei ole mitään kii- rettä, koska uudehkossa talossa ei vielä ole remonttitarpeita, eikä nyt ole muitakaan kiireisiä asioita."

Heikki Hakuli,

Asunto Oy Varkauden Petäikönkatu 9, Varkaus
sekä kaksi muuta yhtiötä

"Olen puheenjohtajana kolmessa taloyhtiössä, joista yksi on Kouvolassa. Isännöitsijät ovat lähettäneet taloyhtiöille koronatiedotteen, joka on ilmoitustaulun lisäksi jaettu kaikille asukkaille.

Omassa taloyhtiössäni siivouskertoja on lisätty, ja ovensuihin laitettu käsidesit. Kerhohuonetta ei käytetä, sinne pääsee muutenkin vain hallituksen luvalla. Pesutupa, kuivaushuone ja talosauna ovat yhteisessä käytössä, sauna desinfioidaan jokaisen saunontaillan jälkeen. Talkoiden pito on vuosien mittaan kuihtunut.

Yhtiökokouksia ei ehditty pitää taloistani yhdessäkään ennen koronarajoitusten voimaan astumista. Nyt odotamme uusia koronaohjeita ennen kuin päätämme kokouksien pidosta. Siihen asti jatkamme entisillä vastikkeilla ja hallituskokoonpanoilla.

Remontteja ei ole taloissa alkamassa, ja hallituksen kokoukset on pidetty normaalisti. Osallistujia on vain muutama ja kokoustilat suuria, joten olemme voineet pitää riittävät turvavälit. Etäkokouksia ei ole pidetty. Pitäisi kuulemma tehdä digiloikkaa, mutta minusta on parempi toimia kasvokkain.



Talomme ikäväki vaikuttaa pärjänneen korona-ajassa ihan hyvin. Osa on lähtenyt kesämökeilleen, osa liikkuu vain välttämättömän. Liikuntaa saa mielestäni harrastaakin, meidän perhe käy melkein joka päivä lenkkipolulla. Pidämme talossamme huolta toisistamme, enkä tiedä kenenkään jääneen pulaan.

Koronasta on kyllä aiheutunut yhtiöllemme ongelmia, koska liike-tilaosakas teki konkurssin joitakin aikoja sitten. Nyt koronan vuoksi ei asioita päästä edistämään, koska osapuolet ovat karanteenissa. Vastiketappiot kasvavat koko ajan."

Koronan vaikutukset taloyhtiöissä

Vastaukset usein kysyttyihin kysymyksiin sekä vinkit naapuriapuun ja yhtiökokouksen etäjärjestelyihin löydät osoitteesta:

www.kiinteistoliitto.fi/korona



KIINTEISTÖ
LIITTO

Isännöitsijän ja koronan paini

- 13.3.2020 oli pahan onnen perjantai. Silloin tämä koronaruljanssi lähti liikkeelle! Heti aloimme tiedottaa hallituksia asiasta, kertoo isännöitsijä **Satu Malinen** Isännöinti Tiet ja Talot Oy:stä Ylämyllyltä.

Malinen isännöi kaikenkokoisia taloyhtiöitä lähikunnissa. Isännöintitoimisto on nyt kiinni, asiointi tapahtuu sähköpostitse, puhelimitse tai sopimuskäynnin.

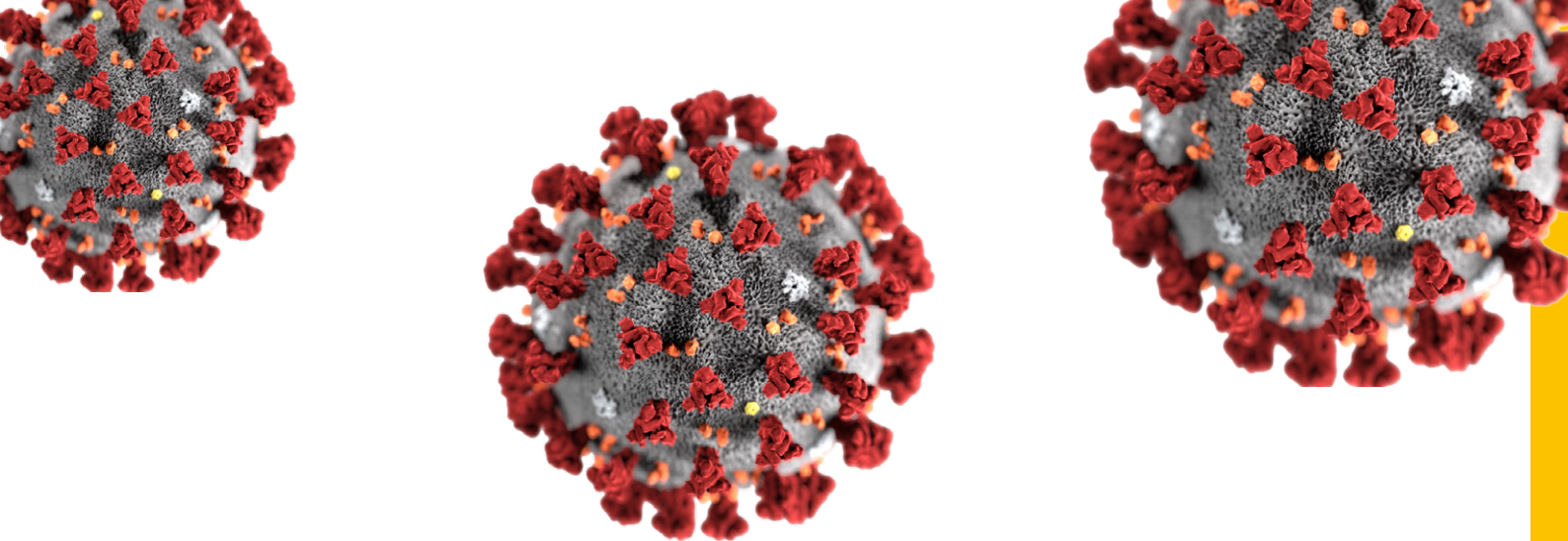
Hän kertoo, että huoltoyhtiöt ovat tehostaneet siivoustaan ja tarjonneet lisämaksusta lisäsiivousta. Kerhohuoneet on pääosin pidetty käytössä, mutta kokoon-tuen vain alle 10 henkilöä kerrallaan turvavälit huomioiden. Lenkisaunavuoroja ei ole peruttu. Yhteisten tilojen käyttösuositukseksi on, etteivät koronaan sairastuneet tai altistuneet käytä niitä. Pihatal-koot on peruttu, yksin voi talkootyötä tehdä.

Huoltomiehet menevät huoneistoihin suojavarusteissa ja vain hätätilanteessa. Riskiryhmäläinen pyydetään poistumaan toiseen huoneeseen tai ulos. Isännöitsijällä on oikeus kartoittaa etukäteen, onko asukas karanteenissa tai eristyksissä – jos asukas tietosuojasta huolimatta sen haluaa kertoa.

- Yritykset ovat vastuussa työntekijöistään. Tauti ei katso, kehen se iskee, eivätkä työntekijät halua sairastua ja sairastuttaa kanssaihmiään.



- Isännöitsijälle tämä on ollut työllistävää aikaa, mutta nopeasti on tilanteet otettu haltuun, isännöitsijä Satu Malinen tiivistää.



Eri tapoja pitää yhtiökokous

Yhtiökokouksia on hallituksien päätöksellä järjestetty monimuotokokouksina kokoontumisrajoitukset huomioiden. Valtakirjalla on voinut osallistua tai etäosallistua ennakkokannanotolla postin tai sähköpostin välityksellä. Ennakkokannanotolla osakas on kertonut kantansa kokousasiaan täyttämällä kutsun mukana olleen vastausosan.

Isännöitsijän työtä on helpottanut Kiinteistö- ja Isännöintiliiton verkkosivuilla olevat vastaukset koronakysymyksiin sekä loma-keuhjat. - Onko kaikkialla menty lakien ja säädösten mukaan, vai tulee poikkeusoloista riittävät lakimiesten käsiteltäväksi, Malinen miettii.

Kokousten pito on onnistunut yllättävänkin hyvin, vaikka kokouspaikat ovat kiinni. Kokouksia on nyt pidetty kuivaushuoneissa, isännöintitoimistolla ja jopa pihoilakin. - Koska osallistujia saa olla enintään kymmenen, olisi hyvä, jos taloudesta osallistuisi vain yksi henkilö.

Kokouksia on pidetty myös Teams-etäkokousovelluksen avulla, jos osallistujat ovat halunneet.

Vain ulkoremontteja

Sisäpuoliset remontit on siirretty myöhemmäksi, mutta esimerkiksi kattoremontteja on käynnissä, koska niissä tekijöiden ei tarvitse tulla huoneiston sisäpuolelle. Taloyhtiöt ovat huolissaan urakoiden läpiviennistä. - Isot yritykset talou-

dellisine puskureineen kestävät paremmin poikkeusaikoja, mutta miten käy pienten yritysten, jos tilaukset hiipuvat ja työntekijöitä sairastuu. Ne ovat jo lomauttaneet työntekijöitään. Konkurssit tuovat lisäkustannuksia taloyhtiöille, ja lopputuloskin voi kärsiä.

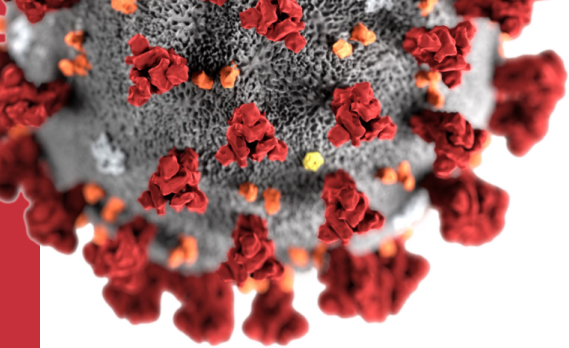
Lomautukset ja työttömyydet voivat jatkua pitkään ja vaikuttaa asukkaiden maksukykyyn. Perintätoimet ja huoneistojen haltuunotot lisääntyvät, jos yhtiövastikkeita jää maksamatta pitkäksi aikaa.

- Maksusuunnitelman sopiminen on ensisijainen keino välttää asunnon haltuunotolta. Haltuunotto on taloyhtiölle ikävä, huoneiston voi vuokrata korkeintaan kolmeksi vuodeksi, ja myynti voi olla vaikeaa varsinkin taantuvissa maaseutupaikissa.

Etäkokous uusi normaali?

Mahtaako etäkokouksista tulla koronan tiimoilta uusi normaali, pohtii Malinen. - Jos osallistujilla on tietotaitoa, ja tekniikka toimii, etäkokous on näppärä vaihtoehto, mutta siihen ei voi ketään pakottaa, ja kaikille pitää taata yhdenvertaiset mahdollisuudet osallistumiseen.

Malisesta kolmen kuukauden lisäaika yhtiökokousten pitoaikaan on ehkä liian lyhyt, ehtivätkö kaikki syyskuun loppuun. - Vapaista kokoustiloista voi tulla puute, jos monet hallitukset ovat siirtäneet kokouksiaan. Uudemmissa taloissa ei ole kokoontumistiloja, eivätkä taloyhtiöt yleensä vuokraa omia tilojaan ulkopuolisille.



Korona vaikuttanut taloyhtiöiden korjaushankkeista lähes joka kolmanteen

Koronakriisillä on ollut vaikutusta taloyhtiöiden korjaushankkeista lähes joka kolmanteen. Eniten virus on vaikuttanut korjaushankkeita koskevaan päätöksentekoon, mikä on viivästynyt lähes joka viidennessä taloyhtiössä. Tiedot selviävät Kiinteistöliiton jäsenilleen tekemäs-

tä kyselystä, johon vastasi yli 3300 taloyhtiöiden hallitusten jäsentä tai isännöitsijää huhtikuun kahden ensimmäisen viikon aikana. Korjaushankkeiden suunnitteluun korona on vaikuttanut joka kymmennessä vastauksessa ja urakointiin lähes yhtä monessa tapauksessa.

Huhtikuun toisella viikolla koronan vaikutukset yleistyivät vastauksissa edelliseen viikkoon verrattuna, mikä kertoo siitä, että kriisin vaikutukset selviävät vähitellen käytännön toiminnassa, toteaa Kiinteistöliiton pääekonomisti **Jukka Kero**.

Talousvaikutuksia toistaiseksi alle 20 prosentilla taloyhtiöistä

Koronakriisin vaikutukset taloyhtiöiden talouteen ovat olleet toistaiseksi varsin vähäisiä. Hieman alle 20 prosenttia vastaajista ilmoitti, että joitakin vaikutuksia on kuitenkin jo ollut. Koronakriisi on vastausten perus-

teella vaikuttanut eniten niiden taloyhtiöiden talouteen, joilla on keskimääräistä huomattavasti enemmän vuokratiloja eli liike- tai toimistotiloja. Näiden taloyhtiöiden edustajista 17 prosenttia raportoi, että vuokra-

lainen on vaatinut vuokriinsa lykkäystä tai leikkausta. 14 prosenttia tilojaan vuokraavista taloyhtiöistä kertoi, että taloyhtiö on myöntänyt vuokralaisille lykkäyksiä tai leikkauksia.

Kevään yhtiökokoukset

Kiinteistöliitto tiedusteli kyselyssään myös taloyhtiöiden kevään yhtiökokouksien järjestelyistä poikkeusolosuhteissa. Kolmannes vastaajista ilmoitti siirtävänsä yhtiökokousta myöhempään ajankohtaan. Runsas neljännes vastaajista ilmoitti, ettei päätöstä yhtiökokouksen järjestämisestä ole vielä tehty. 18 prosenttia vastaajista kertoi, että yhtiökokous on pidetty tai pidetään normaalina fyysisenä kokouksena, viranomais-

päätöksiä kuitenkin noudattamalla. Etäyhteyksiä ilmoitti käyttävänsä 13 prosenttia vastaajista. Itä-Suomessa etäyhteyksiä ilmoitti käyttävänsä kuusi prosenttia vastaajista kertoi, että taloyhtiö kerää etukäteen osakkaiden kannat kirjallisesti yhtiökokousta varten. Itä-Suomessa osakkaiden kantoja etukäteen kirjallisesti ilmoitti keräävänsä 13 prosenttia vastaajista.

Yhtiökokouksen järjestäminen postitse on Itä-Suomessa muuta maata yleisempää

Usein kysyttyihin kysymyksiin vastauksia

Koronaepidemian edetessä on tullut uusia menettelyjä ja viran-omaisohjeistuksia asian osalta välillä lähes päivittäin. Kiinteistöliitto on laatinut verkkosivuilleen hakemiston usein kysytyistä kysymyksistä koronaan liittyen. Kysymyksiin vastaa Kiinteistöliiton asiantuntijat. Kysymykset täydentyvät sitä mukaan, kun uusia kysymyksiä ja vastauksia neuvontaan tulee. Katso kaikki kysymykset ja vastaukset kiinteistoliitto.fi/korona.

Milloin yhtiökokous on viimeistään pidettävä?

Yhtiökokous on yleensä pidettävä 6 kk sisällä tilikauden päättymisestä. Valtaosalla asunto-osakeyhtiöistä tilikausi on kalenterivuosi ja näissä yhtiöissä yhtiökokous on siis normaalisti pidettävä viimeistään kesäkuun aikana. Koronavirusepidemias- ta johtuen eduskunta on hyväksynyt 1.5.2020 voimaan tulleen poikkeus- lain, ja tänä vuonna asunto-osakeyh- tiöt voivat pitää 30.9.2019-31.3.2020 päättyneen tilikauden jälkeen pidet- tävän varsinaisen yhtiökokouksensa syyskuun 2020 loppuun mennessä.

Kuka päättää pidetäänkö yhtiökokous vai ei?

Hallitus päättää yhtiökokouksen koollekutsumisesta. On siis halli- tuksen päätettävissä, milloin yhtiö- kokous pidetään ja mitä etäosal- listumismahdollisuuksia otetaan käyttöön. Hallituksen kannattaa miettiä yhdessä isännöitsijän kanssa, miten kokousjärjestelyt ja etäosallis- tumismahdollisuus sujuvimmin hoi- detaan.

Voidaanko yhtiökokous pitää täy- sin etäkokouksena?

Yhtiökokousta ei voi järjestää koko- naisuudessaan etäkokouksena, vaan aina on järjestettävä myös perintei-

nen yhtiökokous. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että kokouspaikalla voi olla paikalla esimerkiksi vain isän- nöitsijä ja hallituksen puheenjohtaja, joka yleensä toimii yhtiökokouksen puheenjohtajana. Tulee kuitenkin muistaa, että jos muutkin hallituksen jäsenet tai joku osakkaista haluaa osallistua kokoukseen tulemalla hen- kilökohtaisesti kokouspaikalle, niin hänellä on siihen oikeus. Tämä tulee huomioida jo kokouskutsuja lähetet- täessä, eli kokouspaikka tulee edel- leen kertoa kutsussa.

Olen 74-vuotias ja ikäni vuoksi koronakaranteenissa. Haluan kuitenkin osallistua yhtiökokouk- seen. Miten se on mahdollista?

Yhtiökokoukseen osallistuminen on mahdollista etäyhteydellä, jos kokouskutsussa on etäyhteyshmah- dollisuus huomioitu. Toinen vaihto- ehto on valtuuttaa joku toinen käyt- tämään äänioikeutta puolestasi.

Jos etäosallistuminen yhtiöko- koukseen halutaan toteuttaa postitse, miten tämä käytännös- sä toteutetaan?

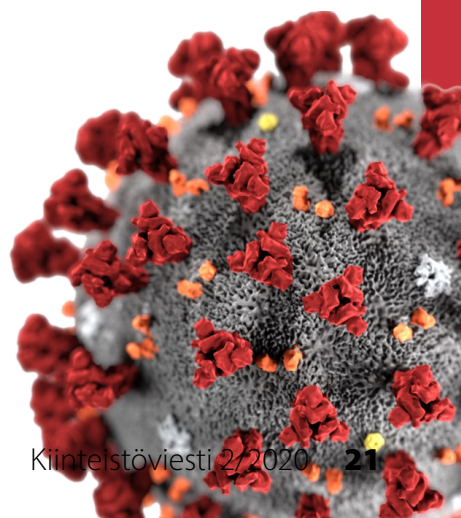
Etäosallistumisoikeuden mahdolli- saminen postitse vaatii sen, että kai- kista käsiteltävistä asioista on selkeät hallituksen päätösehdotukset, joita voi joko kannattaa tai vastustaa.

Onko yhtiöllä velvollisuus järjestää yli 70-vuotiaille tai muille karanteenissa oleville osakkailleen tietokone, jotta he voivat osallistua yhtiökokouk- seen etäyhteyttä käyttäen?

Asunto-osakeyhtiöllä ei ole velvolli- suutta järjestää tietokoneita karan- teenissa oleville osakkaille.

Jos etäkokouksessa tapahtuu äänenlaskuvirhe, voiko moite- kanne menestyä?

Osakkeenomistaja voi moittia yhtiö- kokouksen päätöstä. Moittiminen tapahtuu nostamalla moitekanne käräjäoikeudessa kolmen kuukau- den kuluessa yhtiökokouksesta. Moitekanne voi menestyä vain, jos äänenlaskussa tapahtunut virhe on vaikuttanut päätöksen sisältöön. Moitekanneoikeudenkäynteihin liit- tyy merkittäviä oikeudenkäyntikului- hin liittyviä riskejä.



Mikä vedessä

Taloyhtiön osakkaat ovat velvollisia maksamaan yhtiövastiketta yhtiön menojen kattamiseksi. Yksi taloyhtiön menoista, joka katetaan vastikkeella, on veden kulutuksesta aiheutuneet kustannukset. Vastike tulee maksaa yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä vastike maksettavaksi siten, että tiettyjä menoja varten on eri maksuperuste. Perusteena voi olla esimerkiksi hyödykkeen todellinen tai luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus. Nimenomaan veden kulutuksen osalta on tyypillistä, että on määrätty erillisestä vastikkeesta (vesivastike/vesimaksu) ja perusteena on henkilölukumäärä tai kulutettu veden määrä. Todetakoon, että vesimaksu on yksi niistä vastikkeista, joka aiheuttaa eniten kysymyksiä, tulkintatilanteita ja jopa riitoja.

Vesimaksu henkilöluvun mukaan

Henkilölukuun perustavan vesimaksun osalta on syytä huomioda, että osakkaan on lain mukaan

ilmoitettava huoneistossa asuvien tai sitä muuten käyttävien henkilöiden lukumäärä yhtiölle. Osakkaalla on tällöin oma-aloitteinen ilmoitusvelvollisuus. Samaten asiaa tiedusteltaessa osakas on velvollinen vastaamaan tiedusteluun.

Henkilölukuun perustuvat vesimaksut peritään huoneistossa tosiasiallisesti asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella. Lähtökohtana on osakkaan ilmoituksen lisäksi henkilön kotipaikka, mutta se ei ole ainoa kriteeri asumiselle. Henkilön voidaan katsoa asuvan huoneistossa, vaikka hän ei olisi siellä kirjoilla, mikäli asuminen pystytään muulla tavalla todentamaan. Sen sijaan vesimaksua ei tarvitse maksaa esimerkiksi perhepäivähoitolapsista tai vieraista, sillä he eivät asu huoneistossa. Tulkintatilanteita ovat aiheuttaneet esimerkiksi pitkät poissaolot ja uusioperheet. Tulkin-

tatilanteissa yhtiön hallitus joutuu tekemään tulkinnan asumisesta.

Vastikkeen alennus

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että esimerkiksi loma tai armeija eivät välttämättä ole sellaisia pysyviä poissaoloja, jotka oikeuttaisivat vesimaksusta vapautumiseen.

Vesimaksusta voi kuitenkin tulla vapautus siinä tilanteessa, että osakehuoneiston käyttö estyy. Lain mukaan osakas on nimittäin oikeutettu saamaan

alennusta yhtiövastikkeesta silloin, kun huoneistoa ei voida käyttää sen käyttötarkoituksen mukaisella tavalla.

Käytännössä vastikealennus perustuu siihen, että huoneiston käyttö on estynyt huoneiston tek-

Vastikkeista vesimaksut aiheuttavat eniten kysymyksiä, tulkintatilanteita ja riitoja.

maksaa?

nisen tuhoutumisen tai vaurioitumisen seurauksena. Viime kädessä käytön estymisen määrittää asiantuntijan arvio huoneiston asumiskelvottomuudesta tai esimerkiksi terveysturvallisuuden lausunto. Osakkaan oma subjektiivinen käsitys asunnon kunnosta ei oikeuta vastikkeen alennukseen.

Lain tulkinta vastikkeen alennuksesta on hankala, kun arvioidaan, paljonko vastiketta olisi syytä alentaa. Lain mukaan vastiketta alennetaan määrällä, jolla yhtiön käyttö- ja kunnossapitokulut vähenvät huoneiston käytön estymisen vuoksi. Selkein tällainen kulu on henkilölukuun perustuva vesimaksu.

Vesimaksut putkiremontin yhteydessä

Putkiremontin yhteydessä herää usein kysymys vesimaksujen poistamisesta. Asiaa arvioitaessa tulee kuitenkin huomioida, että alennus tulee kyseeseen poikkeustilanteissa, joissa huoneistoa ei voida käyttää. Onko putkiremontin osalta kyseessä poikkeustapaus vai onko vesimaksut silloinkin maksettava?

Lain esitöitä tulkiten kaikissa huoneistoissa toteutettava putkiremontti ei näyttäisi oikeuttavan vesimaksusta vapauttamiseen, koska hallituksen esityksen mukainen alennus ei voi tulla kyseeseen kaikkia huoneistoja koskevan tavanomaisen kunnossapito- tai uudistustyön yhteydessä. Tästä huolimatta käytäntöjä ja mielipiteitä putkiremontin aikaisten vesimaksujen perimiseen lienee yhtä monta kuin on putkiremontissa olevia taloyhtiöitäkin. Osa taloyh-

tiöistä kokee oikeudenmukaiseksi, että yhtiön putkiremontin aikaisten vesikulut jaetaan hoitovastikeperusteella, toiset taas pitävät järkevänä yhden vesimaksun perimistä per huoneisto ja loppujen vesikulujen jakautumista hoitovastikeperusteella. On myös tilanteita, joissain osakkaat vapautetaan vesimaksuvelvollisuudesta niiden kuukausien osalta, jolloin kyseinen huoneisto ei ole ollut asuttavassa kunnossa.

Niin tai näin, ei taloyhtiön velvollisuus maksaa käyttämäänsä vedestä poistu putkiremontin ajaksi, vaan jollakin perusteella kulut tulee yhtiön sisällä jakaa. Kulujen jakamiseen yhtiöjärjestyksensä määräyksen vastaisesti ilman lain poikkeussäännöksen tuomaa vastikkeenmaksun vapautusoikeutta tai ilman osakkaiden suostumuksia yhtiöjärjestyksen vastikeperusteesta poikkeavaan kustannusten jakoon liittyy kuitenkin aina riski. Niinpä poikkeusjärjestelyihin ryhtyminen tulee harkita tarkkaan.



Lepopankon putkistosaneeraus:

Toteutussuunnittelu alkoi

Kiinteistöviesti seuraa kuopiolaisen jättyhtiön, Asunto Oy Lepopankon, käyttövesi- ja viemärisaneerausprojektin etenemistä. Keväällä 2019 taloyhtiö piti ensimmäisen asukastilaisuuden, jossa hallitus esitteli laatimansa hankesuunnitelman. Pian tämän jälkeen yhtiökokouksessa taloyhtiö päätti aloittaa putkistosaneerauksen, jossa käyttövesiputkistot uusi- taan pintavetoina, ja viemärit sukite- taan kuntotutkimuksen suosituksen mukaan. Sähköistykseen kosketaan vain putkistosaneerauksen vaati- milta osin.

Sukitus valittiin, koska mene- telmästä on Suomessa myönteiset kokemukset varsin pitkältä ajalta. Sukituksen vuoksi asukkaiden ei yleensä tarvitse muuttaa tilapäises- ti pois kotoaan, kuten perinteisessä putkiremontissa, ja sukitus on hal- vempi toteuttaa. Jos remonttiin yh- distetään vesijohtojen uusimista, poismuutto on kuitenkin remontin ajaksi todennäköistä.

Koesukituksella
aloitettiin

Syksyn 2019 aikana rakennuttaja- konsultti **Kari Hiltunen** laati projekti- ohjelman, ja koko taloyhtiön märkätilojen tilanne dokumentoi- tiin, tarkistusmitattiin kaikki tilat sekä laadittiin yhtiön vanhojen pää- piirustusten tilalle uudet ajantasai-

set digitaaliset piirustukset.

Keväällä 2020 taloyhtiö teki sukitettavuusselvityksen ja koesu- kituksen C-talon ylimpien neljän kerroksen keittiöviemäreiden pys- tylinjaan ja siihen yhdistyviin vaa- kalinjoihin. Viemärit kuvattiin en- nen ja jälkeen työn, ja hallituksen puheenjohtaja **Alpo Ojapellon** mu- kaan sukituksen tulos näytti hyväl- tä.

Urakkamuotoa ei ole vielä pää- tetty. Esimerkiksi yhteistoiminta- toteutuksen mallia selvitetään. Yh- teistoimintaurakassa tavoitteena on välttyä urakan aikaisilta lisätoi- lä, kun suunnittelijat ja urakoitsijat tekevät tiivistä yhteistyötä. Lisäk- si tarkoitus on laatia suunnitelmat niin, että taloyhtiön toiveet ja ura- koitsijan tekniset mahdollisuudet tulevat hyödynnetyksi.

Päävastuu hankkeen kulusta on tilaajalla eli rakennushankkeeseen ryhtyvällä asunto-osakeyhtiöllä.

Korona kampittaa
suunnittelua

Hallitus kilpailutti rakennus-, LV- ja sähkösuunnittelun, ja valittu- jen suunnittelijoiden kanssa sopi- mukset allekirjoitettiin maaliskuun 2020 alussa. Suunnitteluvaiheen rakennuttamisesta vastaa projek- tihohtajana edelleen Kari Hiltunen, suunnittelunohjauksesta vastuulli- sena on taloyhtiön hallitus.

Asukasinfon piti olla maalisi- kuussa suunnittelijavalinnan jäl- keen, mutta koronan vuoksi se lyk- kääntyi. Infotilaisuus pidetään heti, kun se on mahdollista. Myös suun-ittelijat ovat tilaisuudessa kuule- massa asukkaiden toiveet, vastaa- massa kysymyksiin ja kertomassa, miten ja missä aikataulussa sanee- raus on pyrkimys viedä läpi. Suun-ittelijat tekevät suunnittelun osit- taisen kiinteistökerroksen ennen infotilaisuutta koronan myötä an- taessa.

Saneeraus
kahdessa vaiheessa

Suurella taloyhtiössä saneeraus to- teutetaan kahdessa vaiheessa, en- simmäisen vaiheen toteutussuun- nittelu on tarkoitus saattaa loppuun vuoden 2020 aikana ja kakkosvai- heen vuoden 2021 aikana. Urak- kalaskennan ajankohta määritetty suunnittelun edetessä. - Meillä ei ole kiirettä, suunnittelemme rau- hassa ja huolella, Ojapelto toteaa.

Kun kaikki suunnitelmat ja eh- dotus urakoitsijoista on valmiina, pidetään yhtiökokous, jossa ura- koitsijat ja kustannukset hyväk- sytetään. Työn aloitus on vuonna 2021–2022.

Osakkaat voivat teettää sanee- rauksen yhteydessä omakustantei- sia muutostöitä kuten kylpyhuo- neiden ja keittiöiden uusimisia.

Asunto Oy Kuopion Lepopankko, Puijonlaakso

- rakennettu vuosina 1973—1974
- kolme taloa: A-talo 9 kerrosta, B-talo 10 kerrosta, C-talo 9 kerrosta
- 129 asuntoa, kooltaan 28 m²—126 m²
- 8073 m²
- kuusi autotallirakennusta, 59 tallia, lämpöpistokepaikkoja 60, asiakaspaikkoja 8
- kerhohuone A-talossa, 1 pyykkitupa, 3 kuivaus- huonetta, kuivakellarit ja kylmäkellarit, grillikota
- pyörävarastot
- hallituksen puheenjohtaja: Alpo Ojapelto
- isännöinti: oma asukasisännöitsijä Marko Haavisto
- rakennuttajakonsultti/projektihohtaja: Suunnitteluryhmä Karrak Oy/Kari Hiltunen.

Oikeustapauksia

Itä-Suomen hovioikeus 10.2.2020,

päätös 58, dnro S 19/720 (vailla lainvoimaa 11.2.2020)

Asiassa oli ollut käräjäoikeudessa kysymys siitä, oliko liikehuoneistojen hallintaanottamiselle ollut edellytykset maksamattomien vastikkeiden perusteella. Asiassa oli ollut riidatonta, että osakkaalla (A) oli ollut vastike- ja muuta velkaa yhtiölle. Velan määrä oli ollut riittävä 37.229,93 euroa ylittävältä osin. Asiassa oli myös riidatonta, että A:lla oli yhtiöltä vastaanotettava, jonka määrä oli kuitenkin ollut riittävä. Käräjäoikeus oli

hylännyt A:n kannevaatimuksen koskien yhtiökokouksen päätöksen moitetta ja A:n vastasaatavan määräksi yhtiöltä oli vahvistettu 26.212,86 euroa. A oli velvoitettu suorittamaan yhtiölle vastikesaatavia, vesimaksuja, ilmanvaihtokoneen lämmönkulutukseen perustuvia kustannuksia sekä perintäkuluja kuittauksen jälkeen 13.828,75 euroa sekä yhtiön oikeudenkäyntikuluja 17.667,62 euroa korkoineen. A vaati hovioikeu-

nessa tuomion muutosta ja oikeudenkäyntikulujensa korvaamista. Yhtiö vastavaliitti tuomiosta ja vaati myös, että A vaaditaan korvaamaan yhtiön oikeudenkäyntikulut hovioikeudessa. Hovioikeus ei myöntänyt A:lle jatkokäsittelylupaa ja käräjäoikeuden tuomio jäi voimaan. Yhtiön oikeudenkäyntikuluvaatimus hovioikeudessa hyväksyttiin siltä osin, kuin toimenpiteet olivat liittyneet A:n valitukseen vastaamiseen.

Helsingin hovioikeus 14.2.2020,

päätös 157, dnro 19/1088 (vailla lainvoimaa 14.4.2020)

Asiassa hovioikeuden ratkaistavana oli, oliko kiinteistö-osakeyhtiön hoitovastikkeita koskeva lasku, joka kohdistui A-B:n rakentamattomiin tilojen ollut perusteeton. Yhtiöjärjestyksen mukaan osakkaiden tuli maksaa hoito- ja rahoitusvastikkeita osakkeiden lukumäärän mukaan. Yhtiöjärjestyksessä ei ollut määräyksiä siitä, ettei rakentamattoman tilan osalta tullut maksaa vastiketta, eikä asiasta näytetty tehdyn päätöstä myöskään yhtiökokouksessa. Sen sijaan yhtiön hallituksen pöytäkirjaan oli kirjattu, ettei vastikkeita makseta rakentamattomista tiloista. Hovioikeus katsoi näytetyksi,

ettei yhtiössä ollut noudatettu sellaista käytäntöä, jossa rakentamattomista tiloista olisi ollut tarkoitus periä vastikkeita. Yhtiökokouksen päätös oli yhtiössä useiden vuosien ajan noudatettu käytäntö huomioon ottaen merkinnyt sitä, että rakentamattomien tilojen osalta oli vahvistettu vastikkeen maksuvelvollisuus taannehtivasti. Hovioikeus katsoi, ettei osakeyhtiölaisista tai yhtiöjärjestyksestä ole seurannut ehdotonta kieltoa tehdä tarvittaessa taannehtivaa päätöstä vastikkeista. Tapauksessa kysymys oli kuitenkin ollut aikaisemman hyväksytyn käytännön muuttamisesta taannehtivasti ilman,

että menettelylle näyttäisi olleen mitään erityistä syytä. A-B:llä oli tästä huolimatta yhtiökokouksen päätöksen perusteella velvollisuus suorittaa taannehtivasti vahvistetut vastikkeet. Toiseksi asiassa oli kysymys siitä, oliko yhtiökokouksen päätös mitätön yhdenvertaisuuden loukkaamisen vuoksi. Tuomiosta ilmenevillä perusteilla hovioikeus katsoi, että A-B:ltä oli yhtiökokouksen päätöksen perusteella ryhdytty perimään yhtiön perustamisesta lukien taannehtivasti vastikkeita tilan B11 osalta ja tämän oli katsottu loukkaavan heidän yhdenvertaisuuttaan muiden tilojen osakkaisiin nähden.

Valvotaan vaan ei vahdita

Kun tein tämän Kiinteistöviestin koronajuttuja, tuli isännöitsijä Satu Malisen kanssa puheeksi, miten tärkeää remonttihankeissa on käyttää rakennustöiden valvojaa, erityisesti näinä aikoina, kun mediassa pelotellaan yritysten konkurseilla koronan vuoksi.

Jos taloyhtiön remonti urakoitsijan konkurssin takia keskeytyy, valvojan osuus korostuu. Eihän hän ole hyväksynyt maksueriä maksuun työn ollessa piiruaan keskeneräisen? Onhan hän huolehtinut vakuuksien voimassa olosta? Vaikka rakennusaikainen vakuus on vain 10 prosenttia koko urakkasummasta, sillä kuitenkin järjestää remontin jatkumaan jonkun toisen urakoitsijan toimesta, ja hallitus voi huokaita helpotuksesta: Selvittiinpäs tästäkin. Onneksi valvoi.

Aiemmassa työssäni rakennuttamisen parissa kuulin joskus, että valvoja sormitettiin liiallisesta tiukkuudesta maksuerien hyväksymisessä. Oliko tarpeetonta närkästystä, tiedä häntä, mutta niin tiukalla ei kukkaron nyörejä pidä pitää, että jouduttaa urakoitsijan konkurssia.

Työn tilaajalle tulee konkurseista aina kustannuksia, siitä ei pääse mihinkään. Huonoina aikoina valvoja onkin pahan paikan edessä; kun yhteen suuntaan kumartaa, niin toiseen pyllistää.

Puheenjohtajavuosinani taloyhtiössämme on tehty katto- ja porraskäytäväremontti. Olen havainnut, miten tärkeä tuki valvoja on puheenjohtajalle jo näissä suhteellisen pienissä urakoissa. Miten suuri tuki hän olisikaan isoissa LVIS-saneerauksissa, jotka koskettavat konkreettisesti myös asukkaita, mietin.

Isännöitsijät eivät ole rakennusalan asiantuntijoita, ja vaikka olisivatkin, eivät he valvontatyöhön oman työnsä lisäksi repeä, siksi valvontatyöhön pitää palkata ulkopuolinen valvoja, valvomaan taloyhtiön etua. Ei se ole kustannuskysymys; meillä valvonnan osuus taisi olla parin prosentin luokkaa urakkasummasta. Sillä rahalla sai paljon; työselitykset, uraka-asiakirjat, sopimustekniikan sekä ennen kaikkea vastuunkannon urakoiden läpimenosta, ja tottakai takuuaikaistenkin, melko vähäisten, töiden loppuun huolehtimisen.

Miinuksena koimme, ehtikö valvojamme valvoa tarpeeksi, koska joitakin asioita setvittiin vielä jälki-

käteen. Toisaalta ei valvoja voi olla ”vahtija”, puhaltamassa koko ajan urakoitsijan niskaan.

Kun valitsee valvojaksi sen kaikkien tietämän hyvän (mutta harmillisen ylityöllistetyn) henkilön, niin kääntöpuolena voi olla, että häntä ei saa kiinni tilanteen ollessa ”päällä”, ja hän vastaa puhelimeen tai sähköposteihin viiveellä. Samaa olen kuullut muidenkin puheenjohtajien harmittelevan.

Yhden erimielisyyden urakoitsijan kanssa hoidimme lähes täysin ilman valvojaa, joskin hänen siunauksellaan. Sitkeät neuvottelut ja todistelut vaativat kokonaisen vuoden, mutta lopulta urakoitsija uusi työnsä, ja hissiemme seinissä alkoi maali pysymään. Ensimmäinen maalaus kun tippui palasina seiniltä jo muutamassa viikossa. Nyt hissien pinnat ovat kolmen vuoden kovan käytön jälkeen edelleen siistit. Kannatti siis pitää puoliaan, vaikka valvojan osuus asian maaliin saattamisessa jäi ohueksi.

Valvojan napakkuutta on myös vaatia, että urakoiden vastaanottotarkastuksissa todetut virheet ja puutteet korjataan, eivätkä ne jää roikkumaan vuosikausiksi, niin kuin tuntuu usein käyvän. Mikähän siinä lie, että mitä maineikkaampi ja suurempi yritys on kyseessä, sen vaikeampaa loppusilauksen tekeminen on, hyvän maineen menetyksen uhallakin. Eräs alalta eläköitynyt rakentaja totesi minulle lakonisen murheellisesti: ”Kun ei niitä takuutyönjohtajia enää ole, niin kuin oli ennen.” Eikö takuutöiden asiallinen loppuun vienti ja asunnonostajien tyytyväisyys ole enää rakennusliikkeille tärkeää. Todella harmillista ja lyhytnäköistä, jos se on totta.

Koronatonta ja kaunista kesää kaikille!

Anna-Liisa Pekkarinen
annaliisapekkarinen@gmail.com
www.annaliisapekkarinen.net

Viidettä
vuotta
puheen-
johtajana



Jäsenpalvelut 2020

Kattavat neuvontapalvelut



PUHELINNEUVONTAA

Tarkemman yhteystiedot ja palveluajat lehden takakannessa



VERKKONEUVONTAA

kiinteistoliitto.fi
kiinteistoliitto.fi/ita-suomi



KIRJALLISIA LAUSUNTOJA

kirjalliset lausunnot
kiinteistönpidon pulmatilanteissa

Tiedotus- ja viestintäpalvelut



Itä-Suomen Kiinteistöviesti

Jäsenlehti ilmestyy neljä kertaa vuodessa.



Suomen Kiinteistölehti

Valtakunnallinen lehti
ilmestyy 10 kertaa vuodessa.



Sähköinen uutiskirje

Noin 5 kertaa vuodessa ilmestyvä
uutiskirje ajankohtaisista asioista.

Jäsenkoulutus

Koulutustilaisuudet

Maksuttomia koulutustilaisuuksia muun muassa laki-asioista, taloudesta, korjausrakentamisesta sekä kiinteistöpalveluiden tilaamisesta.



Verkkokurssit

- HTHJ - Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen
 - HTHJPLUS - Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä
 - Toiminnantarkastuksen perusteet
- Katso lisää: kiinkust.fi

Tutkimus- ja kehitysyksikkö sekä edunvalvonta

Asiantuntijamme ovat mukana kymmenissä kehityshankkeissa, joiden tuloksia tuodaan esille viestinnässä sekä hyödynnetään edunvalvontatyössä.



Mobiilijäsenkortti

Lataa nyt mobiilijäsenkortti. Kannat aina mukana jäsennumeroa, tiedon kaikista neuvontapalveluista ja tapahtumista sekä koulutuksista. Mobiilijäsenkorttiin on koottu yhteen sekä valtakunnalliset että paikalliset jäsenedut ja -alennukset. Mobiilijäsenkortti löytyy puhelimesi sovelluskaupasta haulla Kiinteistöliiton jäsenkortti.



Jäsenneuvonta

Puhelimitse ja ajanvarauksella tarjottavat neuvontapalvelut ovat jäsentaloyhtiöiden hallituksen jäsenten, isännöitsijöiden ja tilin- sekä toiminnantarkastajien käytössä.

Paikallisneuvonta Kiinteistöliitto Itä-Suomi

Toiminnanjohtaja Piia Moilanen

p. 017 262 6633 (Pohjois-Savo)

p. 010 667 6670 (Etelä-Savo, Pohjois-Karjala)

Valtakunnallinen Kiinteistöliiton puhelinneuvonta



Korjaus- ja tekninen neuvonta
tiistai ja torstai klo 9-13
puh. 09 1667 6311



Lakineuvonta
ma-to klo 9-15 pe klo 10-15
puh. 09 1667 6300



Talous- ja veroneuvonta
ma-to klo 9-12
puh. 09 1667 6369

Yksilöllistä neuvontaa ajanvarauksella

<http://ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/lakineuvonta>

<http://ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/energianeuvonta>

Kaikille avoin lakineuvonta

Ma-to klo 12-16 numerossa 0600 0 1122

Neuvontapalvelun hinta on 1,98 euroa minuutti + paikallisverkkomaksu.