



KANTA-HÄMEEN

# Kiinteistö

2 • 2026

viesti

❖ JÄSENLEHTI • KIIINTEISTÖLIITTO KANTA-HÄME ❖

*”Taloyhtiön huollosta ja hoidosta ei kannata säästää.”*

TUUKKA TUOMALA, hallituksen puheenjohtaja,  
Kiinteistöliitto Kanta-Häme



6

## OMAN KOTIIN

Nuorille osviittaa itsenäisempään ja vastuullisempaan elämään

7

## ISÄNNÖINTIPALKKIOT

nousseet muuta kustannuskehitystä nopeammin

8

## KAUKOLÄMPÖ

edelleen suosituin

– taloyhtiöiden halukkuus toteuttaa lämmitystaparemontti kutistunut

# Uutta asuntokantaa tarvitaan, mutta vanhempaakin on vaalittava

## Kiinteistöliitto Kanta-Hämeen hallituksen jäsenesittelyssä puheenjohtaja Tuukka Tuomala

– Taloyhtiön huollosta ja hoidosta ei kannata säästää. Vaikka se maksaa tänään jotain, maksaa se huomenna enemmän. Taloyhtiön hyvinvointi on tärkeimpiä tavoitteitamme, kertoo Kiinteistöliitto Kanta-Hämeen puheenjohtaja Tuukka Tuomala.

**T**uukka Tuomala aloitti kaupungin vuokra-asuntoyhtiö Hämeenlinnan Asunnot Oy:n toimitusjohtajana vuonna 2017. Vuodesta 2020 lähtien hän on toiminut Kiinteistöliitto Kanta-Hämeen hallituksen puheenjohtajana.

– Asumisen parissa toimiminen on ollut ammattini jo pitkään. Tiedostin tehtävän yhteiskunnallisen merkityksen myös elinvoimaisuuden kehittämisen nimissä. Tämä on ihan todellista arjessa vaikuttamista, lähellä ihmistä, kuvailee Tuomala.

Tuomala perustelee asumisen ja kiinteistöliiketoiminnan merkitystä ja alan vaikuttavuutta sillä, että noin 70 prosenttia Suomen kansallisvarallisuudesta on kiinni kiinteistöissä, asunnoissa ja niihin liittyvässä infrastruktuurissa.

– Tykkään olla vaikuttamassa siellä, missä voin vaikuttaa. Hämeenlinnan ja Forssan seudulla on toista tuhatta taloyhtiötä jäsenenämme, joten kyse on varsin merkittävästä kokonaisuudesta.

Kiinteistöliitto Kanta-Hämeellä on

kymmenen henkilön hallitus, missä on mukana ammattiosaamista tuoden näkemystä useilta eri toimialoilta ja näkökulmista.

– Meillä on aivan huippuhallitus, missä kollektiivinen osaaminen on valtakunnan kärkiluokkaa. Olen aina tehtävissäni tykännyt tuoda jotain uutta toimintaan. Esimerkiksi viestintää ja vaikuttamistyötä on vahvistettu. Valtakunnallisesti olemme aluejärjestöistä saaneet toiseksi eniten mediaosumia. Se on selkeä merkki, että olemme olemassa, teemme tärkeää työtä ja meiltä saa apua, kuvailee Tuomala.

### Kentän ääni peittoaa lокkien kirkunan

Edunvalvonnassa paremman toimintaympäristön eteen Kiinteistöliitossa tehdään paikallistasolta lähtien vaikuttamistyötä, jotta ääni kantautuisi aina valtakunnan päättäjille saakka. Yhteistyötä ja edunvalvontaa tehdään myös esimerkiksi energia- ja vesiyhtiöiden kanssa, jotta hintataso saataisiin pidettyä maltillisena.

– Panostamme viestintään ja pyrimme kohtaamaan tärkeitä päättäjiä, kuten olemme tehneet alueemme kansanedustajien kanssa jo useana vuotena. Teemme omaa toimialaamme ja toimintaamme näin tutuksi. Päättäjät voivat vastavuoroisesti pyytää Kiinteistöliitolta asiantuntemusta eduskunnassa esille tuleviin kysymyksiin.

Ruohonjuuritasen esimerkkinä Kiinteistöliitto Kanta-Häme on esimerkiksi pyrkinyt tekemään ehkäisevää työtä siinä, että lokit eivät valtaisi taloyhtiöiden kattoja.

– Pyrimme saamaan taloyhtiöt, isännöitsijät ja huoltoyhtiöt mukaan. Kaikki voittavat siinä, kun huoltotarpeita ja ylimääräisiä kuluja pystytään eliminomaan. Meidän tehtävämme on kuunnella kenttää ja tehdä johtopäätöksiä, mihin asioihin pystymme vaikuttamaan.

Edunvalvonta voi toimia myös toisin päin. Tuomala kertoo, kuinka EU:n energiadirektiivin kovia muutosvaatimuksia pystyttiin lieventämään Suomen oloihin. Kiinteistöliitto teki asiassa torjuntatoi-

*”Meillä on Kanta-Hämeessä huippuhallitus, missä kollektiivinen osaaminen on valtakunnan kärkiluokkaa.”*

mia useiden muiden järjestöjen kanssa.

– Meistä usein tuntuu, että Brysselissä tehtävät päätökset ovat kovin kaukaisia, mutta loppupeleissä vaikutukset voivat meillä paikallisestikin olla varsin isoja ja kalliita.

#### Koska harmaat pilvet karkaavat?

Vuodet 2020–2026 ovat kiinteistö- ja asumisen alalla olleet enemmän harmaansävyisiä kuin valoisia. Raken-

nuskustannukset ovat huomattavasti kohonneet, korkotaso noussut ja kuluttajien ostovoima sekä luottamus tulevaisuuteen heikentyneet.

– Seuraamme Hämeenlinnan Asunnoissa laskentatyökalulla jatkuvasti korjausvelka- ja korjaustarvetta. Taloyhtiöiden rapistuminen on tikittävä pommi tällä hetkellä, se pätee ihan koko Suomea. Kyllä me uutta asuntokantaa tarvitaan ja vanhaakin pitää poistaa käytöstä. Näistä suunnitelmista kerromme aikanamme.

Asunto-osakeyhtiöiden on oltava valveilla siinä, ettei korjaustarpeita venytetä liian pitkälle, koska se vaikeuttaa lainan saantia ja nostaa korjauskulujakin. Lisäksi Tuomala kehottaa käyttämään korjausten suunnittelussa osaavia ammattilaisia.

– Tämä on iso kysymys, mitä haluamme Kiinteistöliitossa tuoda vahvasti esille. Korjausvelan suhteen kannattaa aina olla mieluummin etupainotteinen. Taloyhtiön huollosta ja hoidosta ei kannata säästää. Vaikka se maksaa tänään jotain, maksaa se huomenna enemmän.

## Joustava vuokra-asuminen yleistyy

Hämeenlinnan Asunnot Oy on kaupungin suurin yksittäinen vuokranantaja, asuntokantaa on noin 2 250. Noin viisi prosenttia kaupunkilaisista pitää kotiaan yhtiön asunnoissa. Yhtiö on täysin Hämeenlinnan kaupungin omistama, voittoa tavoittelematon yhtiö.

– Vuokraamme asunnot käytännössä omakustannushintaan. Hintaero yksityiseen vuokra-asuntokantaan on minimaalinen Hämeenlinnassa. Jos korottaisimme korjaustarpeissa vuokratasoa, emme saisi asukkaita, mainitsee toimitusjohtaja Tuukka Tuomala.

Hämeenlinnan Asuntojen asuntokannan käyttöaste on tällä hetkellä 88 prosenttia. Tuomala toivoisi, että se olisi mieluummin yli 90 prosenttia. Hämeenlinnassa on varsin kattava yksityisten vuokra-asuntojen tarjonta. Lisäksi isot valtakunnalliset vuokra-asuntoyhtiöt kilpailevat asukkaiden sydämistä ja samalla vaikuttavat vahvasti markkinahintoihin.

– Hämeenlinnan kiinteistökanta on vanhaa, keskimäärin 40 vuotta. Monissa vanhemmissa taloissa kaksiot saattavat olla yli 60-neliöisiä ja kolmiot 80-neliöisiä. Neliömäärin takia kokonaisvuokra voi tuntua joistakin

liian suurelta. Uudemmissa kohteissa asunnot ovat jonkin verran pienempiä, ja moni voisi hyvin pärjätäkin pienemmässä asunnossa.

Vuokra-asuntoyhtiön hallinnointi poikkeaa yksityisistä asunto-osakeyhtiöistä. Ei ole erikseen taloyhtiökohtaisia hallituksia ja taloyhtiökokouksia, vaan päätöksenteko on suurempaa. Erillisen isännöinnin tarve ei ole, sillä koko hallinto hoidetaan omistajayhtiön toimesta.

– Asukkaiden arjen asiointi, asunon vaihdosta korjaustarpeisiin hoidetaan meidän kauttamme. Korjaukset ja mahdolliset laitteiden uusimiset hoidetaan sopimusten sekä takuiden nimissä. Sinua ei irtisanota, jos olet hoitanut asiasi huolella. Asiakkaitamme löytyy jopa 50 vuotta pitkiä vuokrasuhteita.

Korkopolitiikka, rahoittajien vaakuusvaatimukset ja ostovoiman heikentyminen ovat osaltaan vaikuttaneet, että vuokra-asumisen suosio on lisääntymään päin.

– Uskon, että vuokra-asuminen on nuoremman polven tulevaisuutta. Se ei sido niin paljon kuin omistusasuminen. Varsinkin suuremmissa kaupungeissa tämä trendi on nostonut päätänsä.



KUVA: FREEPIK

### KORJAUSRAKENTAMISBAROMETRI

## Vuokrataloyhtiöissä kasvavaa korjaustarvetta monien taloushaasteiden varjostamana

Kiinteistöliiton jäsenenä olevien vuokrataloyhtiöiden johdolle kohdistettiin kokeiluluonteinen korjaustarpeiden kysely osana Kiinteistöliiton Korjausrakentamisbarometriä. Vastauksia saatiin 25 yhtiöstä, joiden yhteenlaskettu vuokra-asuntojen määrä on noin 25 000. Yhtiöt sijaitsivat ympäri Suomea, mutta vain yksi näistä sijaitsi pääkaupunkiseudulla.

Yleisnäkymässä vuonna 2026 vuokrataloyhtiöissä oli hieman enemmän (35 prosenttia) niitä, joilla korjaaminen kasvaa kuin niitä, joilla korjaukset vähenevät (30 prosenttia). Vuodelle 2027 näkymät ovat päinvastaiset, sillä vain 13 prosenttia vastaajista arveli kasvattavansa korjausrakentamisen määrää, ja vähentävien määrä oli 26 prosenttia.

Korjaamista kiihdyttävät tänä ja ensi vuonna korjaustarpeen kasvu, yhtiön rakennusten ikäjakama sekä tarve parantaa energiatehokkuutta. Kasvun esteitä sen sijaan ovat keskeisesti taloudelliset haasteet, rahoituksen niukkuus, ja osittain myös liian matalat käyttöasteet. Yleisissä avoimissa vastauksissa kävi ilmi suuret vaihtelut kunnan talous- ja vuokramarkkinan tilanteissa. Rahoitus on monissa yhtiöissä tiukilla, ja korjaaminen vaatii paljon investointeja. Osa vuokrataloyhtiöistä joutuu investoimaan hyvin tarkasti, jotta vuokralaisilla riittää maksukykyä myös investointien jälkeisiin vuokriin.



Lue lisää:  
Korjausrakentamisbarometri,  
kevät 2026





## Kiinteistöliitolta verkkokurssi taloyhtiöiden toiminnan-tarkastajille

**T**oiminnantarkastajan tehtävä on taloyhtiön kannalta tärkeä mutta vaatimuksiltaan sellainen, josta selviää tavallisella maalaisjärjellä ja huolellisuudella.

– Kiinteistöliiton jäsensivuilla verkkokurssi, joka auttaa hahmottamaan, mitä toiminnantarkastus sisältää, sekä antaa käytännön työkaluja tarkastuksen suorittamiseen. Lisäksi verkkosivuiltamme löytyy kaikkien kiinnostuneiden käyttöön tarkoitettu toiminnantarkastajan ohje. Neuvomme jäsentaloyhtiöiden toiminnantarkastajia myös puhelimitse, Kiinteistöliiton johtava talous- ja veroasiantuntija Juho Järvinen kertoo.

Toiminnantarkastuksen aikataulu kannattaa sopia isännöitsijän kanssa jo hyvissä ajoin ja tutustua sitä ennen tilikauden tapahtumiin pöytäkirjojen sekä omien havaintojen avulla.

**Toiminnantarkastajaksi voidaan valita** lähes kuka tahansa, joka ei ole mukana taloyhtiön hallituksessa. Taloyhtiöön voidaan lähtökohtaisesti valita toiminnantarkastaja tilintarkastajan sijaan, jos yhtiössä on alle 30 osakashallinnassa olevaa tilaa eikä vuoden 2010 kesäkuun jälkeen päivitetty yhtiöjärjestys vaadi tilintarkastajan valintaa. Toiminnantarkastaja voidaan valita taloyhtiöön myös tilintarkastajan lisäksi. Jokaisessa taloyhtiössä tulisi suorittaa vähintään toiminnantarkastus.

– Toiminnantarkastajaksi kannattaa ryhtyä rohkeasti, vaikka ei olisi entuudestaan perehtynyt taloyhtiön asioihin. Nykyään toiminnantarkastuksen voi usein hoitaa lähes kokonaan sähköisesti, Juho Järvinen sanoo.

Toimintakertomus kannattaa lukea huolella. Sitä lukiessa on hyvä varmistaa, ettei toimintakertomuksesta löydy ristiriitaisuuksia taloyhtiön muiden asiakirjojen, kuten tilinpäätöksen ja yhtiökokouksen pöytäkirjan kanssa. Toiminnantarkastajan kannattaa myös varmistaa, että taloyhtiön kauppakisteriote on ajan tasalla, eli sieltä löytyvät taloyhtiön nykyisten vastuuhenkilöiden yhteystiedot.

# Taloyhtiö-tykkääjä

Tällä palstalla julkaisemme lukijoiden ja kumppaniemme kirjoituksia aiheesta ja aiheen vierestä. Eli matalalla kynnyksellä kynä käteen ja kirjoittamaan taloyhtiöarjen asioista muidenkin iloksi ja ihmetykseksi... Jutut julkaistaan nimettömänä tai nimimerkillä kirjoittajan niin halutessa.

Lähetä kirjoituksesi:  
hasse.renfeldt@kiinteistoliitto.fi



## Kaikki haluavat vaikuttaa, kunnes pitäisi osallistua

**T**aloyhtiön demokratia on hieno asia. Ainakin niin kauan kuin se ei vaadi osallistumista.

Paperilla kaikki näyttää kauniilta. Osakkaat kokoontuvat yhtiökokoukseen, päättävät yhteisistä asioista ja vaikuttavat siihen, miten taloyhtiötä hoidetaan. Käytännössä paikalla ovat usein hallitus, isännöitsijä, yksi tunnettu osakas ja henkilö, joka tuli varmistamaan, ettei vastike nouse. Kahvia on keitetty kahdelletoista. Pullaa syö kolme.

Silloin on hiljaista.

Mutta kun kesä tulee, taloyhtiö herää. Ei virallisesti, vaan henkisesti. Aurinko sulattaa lumen lisäksi asukkaiden sisäisen kuntotarkastajan, pihasuunnittelijan ja päätöksenteon asiantuntijan.

Yhtäkkiä kaikilla on näkemys siitä, mitä pensasaidalle pitäisi tehdä. Nurmikko on liian pitkä, liian lyhyt tai muuten vain vääränlainen. Roskakatos haisee. Ja hallitus ei taaskaan ole ymmärtänyt sitä yhtä ilmeistä asiaa.

Keskustelu alkaa usein lauseella: ”En minä nyt valita, mutta...” Sen jälkeen kyse ei yleensä ole enää havainnosta vaan kannanotosta.

Kesädemokratia toimii eri säännöillä kuin yhtiökokousedemokratia. Yhtiökokouksessa asiat ovat esityslistalla, päätökset kirjataan ja joku kantaa vastuun. Kesädemokratiassa asioita valmistellaan pihalla sandaalit jalassa ja yleensä ilman aikomustakaan tehdä itse mitään.

Keväällä sama ihminen ei päässyt kokoukseen, koska oli kiire. Heinäkuussa hänellä on aikaa analysoida pensaan leikkauskulma, pihan yleisilme ja hallituksen henkinen kelpoisuus yhdellä hengenvetolla. Osallistuminen

on raskasta, mutta arvostelu virkistää.

Hallitus saa kesällä uuden roolin. Keväällä se on valittu hoitamaan yhtiön asioita. Kesällä siitä tulee puutarhatoimi, pysäköinninvalvonta ja tunnepurkausten vastaanottokeskus. Hallituksen jäsen liikkuu pihalla varovasti, koska milloin tahansa voi ilmentyä osakas kysymään, miksi tuo koivu näyttää tuolta.

Ja koivu näyttää tietenkin väärältä.

Osakkaalla on oikeus vaikuttaa. Mutta vaikuttaminen ei tarkoita sitä, että ilmestyy jälkikäteen kertomaan, miten kaikki olisi pitänyt tehdä toisin. Se on toki suosittu harrastus.

Erityisen kaunista kesädemokratiassa on mielipiteen ja vastuun välinen etäisyys. Mielpide tulee paikalle heti. Vastuu saapuu, jos ehtii. On helppo sanoa, että ”tälle pitäisi tehdä jotain”. Harvempi jatkaa: ”Minä voin selvittää vaihtoehdot ja tuoda asian käsiteltäväksi.”

Silloin pihalle laskeutuu hiljaisuus.

Taloyhtiössä tarvitaan mielipiteitä. Mutta mielipide muuttuu hyödylliseksi vasta, kun mukana tulee edes pieni annos vastuuta. Jälkikäteen jokainen on pihasuunnittelija, kustannuslaskija ja kiinteistöstrategi.

Paras taloyhtiödemokratia syntyy siitä, että ihmiset tulevat mukaan silloin, kun asioista päätetään. Jos ei tule kokoukseen, osallistu keskusteluun tai halua ottaa mistään koppiä, kannattaa kesän pisintä puheenvuoroa ehkä hienon lyhentää.

Taloyhtiössä saa olla mielipide. Se on jopa suotavaa. Mutta jos vaikuttaminen alkaa vasta päätösten jälkeen, kyse ei ole demokratiasta.

Se on jälkiviisautta parvekkeen kai-teeseen nojaten.

# Lämmitysjärjestelmän energiansäästö- selvityksen avulla **säästät aikaa, rahaa ja energiaa!**

Lämmitys on taloyhtiön suurin energian kuluttaja. Energiansäästöselvitys on kattava raportointi- ja laskelma-palvelu, joka kertoo taloyhtiön hallitukselle yhdellä raportilla eri lämmitysjärjestelmien energiansäästö-mahdollisuudet ja löytää parhaat keinot energian-kulutuksen vähentämiseksi kiinteistössä.

#### Meiltä saat:

- Selvityksen energiansäästömahdollisuuksista
- Taloudelliset laskelmat päätöksenteon tueksi
- Ehdotuksen parhaimmasta lämmitysjärjestelmästä energiansäästön tekemiseksi



**Loistava  
työkalu**  
energiansäästö-  
hankkeiden  
tueksi!

Kysy lisää / pyydä tarjous:

☎ 040 589 1811

✉ [jorma.askolin@kantaputki.fi](mailto:jorma.askolin@kantaputki.fi)

**Kantaputki**

Hämeessä ja pk-seudulla toimiva Kantaputki on osa Aro Systems Oy konsernia, joka on yksi Suomen johtavia talotekniikka-alan yrityksiä.

[kantaputki.fi/energiansaastokartoitus](https://kantaputki.fi/energiansaastokartoitus)

**LOIMUA**

## LÄMPÖÄ, VIILENNYSTÄ JA VÄHEMMÄN PÄÄNVAIVAA



Kaukolämmön toimittajana Loimua auttaa sovittamaan uusiin ja vanhoihin taloyhtiöihin energiaratkaisut, jotka toimivat tänään ja huomioivat myös huomisen.

Kysy lisää! Kaukolämpölaitteiston uusinta avaimet käteen -palveluna jopa 5 vuoden maksuajalla.

Asiakkuuspäällikkö Sini Tamminen  
puh. 040 593 0101, [sini.tamminen@loimua.fi](mailto:sini.tamminen@loimua.fi)



Nummen koulun ysiluokkalaiset Vilma Tapola, Aliisa Leikkainen, Aada Myllyniemi ja Heli Seppänen kertoivat tulevaisuuden odotuksistaan. Osalla heistä saattaa jo tulevana syksynä olla edessä muutto omaan opiskeljakämppään ensi syksynä.

## Itsenäisempään ja vastuullisempaan elämään

**K**iinteistöliitto Kanta-Häme yhteistyössä Hämeenlinnan historian ja yhteiskuntaopin opettajien kanssaideoivat nuorille suunnatun luennon, joka syventäisi oppia omillaan asumisen ja taloyhtiömaailman osalta.

– Osana yhteiskuntavastuutamme haluamme viedä nuorille ennakoivaa ja käytännönläheistä tietoa itsenäisestä asumisesta nuorille, etenkin taloyhtiöön muutettaessa. Yhteiskuntaopin tunneilla on yleisestikin kerrottu, miten taloyhtiöt toimivat ja mitä vastuuta itsenäistyvälle nuorelle tulee vanhempien luota pois muutettaessa, kertoo Kiinteistöliitto Kanta-Hämeen toiminnanjohtaja **Hasse Renfeldt**.

Nummen koulun historian ja yhteiskuntaopin lehtori **Marketta Hulkko-Lassila** oli ensimmäinen, joka tarttui Kiinteistöliiton tämän vuoden kevättalvella luentoesitykseen, mikä mukavasti täydensi koulun omaa opetustarjontaa.

– Mitään erityistä kurssia itsenäistymistaidoista ei ole peruskoulun opetussuunnitelmissa. Itsenäistymiseen, arjen hallintaan ja omillaan pärjäämiseen liittyvät taidot on leivottu sisään laaja-alaiseen osaamiseen sekä yksittäisten oppiaineiden tavoitteisiin. Arjen taitoja opitaan ainakin yhteiskuntaopissa, kotitaloudessa ja terveystiedossa, mainitsee Hulkko-Lassila.

### Oma tupa, oma lupa

Kysyimme lehtorilta, miten nuoret suhtautuvat näihin oppeihin. Onko se pakopullaa, kuten joillekin esimerkiksi matematiikka tai jotkut kieliopinnot vai ollaanko oikeasti uteliaita, innostuneita ja kiinnostuneita omasta tulevaisuudesta?

– Ysiluokkalaisia nuoria on melko helppoa motivoida näihin aiheisiin, koska he ymmärtävät, että muutto pois kotoa opiskelemaan lähestyy, kun peruskoulu loppuu.

Joillakin saattaa olla jo lähellä edessä itsenäisempi elämä jo silloin, kun lähdetään toiselle paikkakunnalle esimerkiksi erikoislukioon tai ammatilliseen koulutukseen.

– Tästä on keskusteltu oppitunneilla ja nuoret tuntevat itseään vanhempia nuoria, jotka ovat jo näin tehneet. Nämä asiat ovat lähellä nuoren arkea ja siksi ne kiinnostavat useimpia.

### Oma asuminen jännittää, mutta itsenäisyys kiehtoo

Pääsimme myös kyselemään tulevaisuudensuunnitelmia neljältä ysiluokkalaiselta tytöltä, joista kaksi kertoi haastatteluhetkellä toukokuussa hakeneensa lukioon niin Helsingissä kuin Hämeenlinnassa. Muutto omaan opiskeljakämppään saattaa siis olla jo syksyllä edessä.

– Oppitunneilla ja Kiinteistöliiton esityksessä meille on kerrottu, mitä oma asuminen tuo tullessaan: laskujen maksaminen, taloyhtiön säännöt, jätteiden lajittelu, veden kulutus jne., kertoo Aada Myllyniemi.

### Minkälaisesta asunnosta ysiluokkalaiset haaveilevat?

– Kun olen tarpeeksi aikuinen ja on säännölliset tulot, haluaisin rakentaa ja sisustaa oman talon. Jos pääsen Helsinkiin lukioon, haluan oman siistin vuokra-asunnon. Vähän se jännittää, mutta ei paljoa, sillä tutustun kyllä helposti uusiin ihmisiin, vakuuttaa **Aada Myllyniemi**.

– Haluaisin avaran kerrostaloasunnon alueelta, mistä kaikki olennainen olisi saatavilla helposti. Mielelläni muuttaisin vaikka isompaankin kaupunkiin. Haluaisin mieluummin asua yksin niin saisi omaa rauhaa, toivoo **Aliisa Leikkainen**.

Oppilaat ovat yhteistuumiin tyytyväisiä, että itsenäistymiseen liittyviä asioita käsitellään ja opitaan koulussa. Joillekin omaan asumiseen siirtyminen on varsin lähellä ja siksi tieto ja tulevaisuuden suunnittelu kiehtovat.

Kiinteistöliitto on laatinut Omilleen muuttavan nuoren muistilistan, mitä on jaettu oppitunneilla ja eri tilaisuuksissa. Se on selkeä ohjenuora vaikkapa vanhempien kanssa asioista keskusteluun.

## Vuoden puheenjohtaja Forssasta



Valtakunnallisen vuoden taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja -palkinnon on saanut **Laura Leiviskä** Forssasta. Perusteluiden mukaan hän ajattelee aidosti taloyhtiön ja sen asukkaiden etua ja selvittää asioita haastavissakin tilanteissa. Laura Leiviskä pokkasi Kanta-Hämeen Kiinteistöliiton Vuoden taloyhtiön puheenjohtaja -palkinnon syksyllä 2025. Onnittelemme lämpimästi!

## Hallitustyöstä nuorekkaampaa



Kiinteistöliiton toimitusjohtajana toukokuussa aloittanut **Mia Koro-Kanerva** haluaa uudistaa taloyhtiöiden hallitustyötä.

– Taloyhtiöiden hallituksiin tarvitaan konkarien rinnalle myös uutta, nuorta väkeä. Kiinteistöliiton pitää myös nuorille aikuisille, jotka ovat asumisuransa alussa, Koro-Kanerva linjaa.

# Isännöintipalkkiot nousseet yleistä kustannuskehitystä nopeammin



**I**sännöintipalkkiot ovat nousseet taloyhtiöissä selvästi yleistä kustannuskehitystä nopeammin, ilmenee Kiinteistöliiton Isännöintipalkkiot 2026 -tutkimuksesta. Kiinteän kuukausipalkkion mediaani on noussut noin 10 % vuodesta 2023, ja erillisveloitukset vielä tätä enemmän. Samaan aikaan elinkustannusindeksi kasvoi vain 3,8 %, joten isännöinnin hinnankorotukset ylittävät selvästi yleisen kustannustason. Arvonlisäveron korotus selittää noususta vain pienen osan.

40 huoneiston taloyhtiössä kiinteä kuukausipalkkio oli 800 €/kk (mediaani), 20 huoneiston talossa 500 €/kk ja 100 huoneiston talossa 1 450 €/kk. Nousua oli 7–12 %. Rivitaloissa korkeimpia palkkioita maksoivat 2020-luvulla valmistuneet yhtiöt, kerrostaloissa ennen 1940 valmistuneet. Pääkaupunkiseutu erottui kalleimpana, mutta muualla maassa erot olivat pieniä.

## Palkkioerittelyssä parannettava

Taloyhtiöiden näkökulmasta merkittävä ongelma on laskutuksen läpinäkyvyys. Jopa 32 % hallitusten puheenjohtajista kertoo reklamoinneista tai selvityspyynnöistä isännöinnin laskutukseen liittyen. Erillisveloitusten taso vaihtelee huomattavasti, ja niiden seuranta on välttämätöntä todellisen kustannustason hahmottamiseksi. Vaikka isännöintiala on

sitoutunut erittelemään palkkiot vuosittain, 43 % taloyhtiöistä ei ole saanut tällaista erittelyä. Kiinteistöliiton mukaan käytäntöjä on terhakoitava. Erillisveloituksissa erot ovat suuria: isännöitsijätodistuksen mediaanihinta on 130 € (+13 %), edullisin neljännes veloittaa 100 € tai vähemmän ja kallein 140 € tai enemmän. Kokouspalkkiot ja tunti-veloitukset ovat nousseet noin 10–15 %.

## Sopimukseen ja laatuun huomiota

Isännöinnin kilpailutuksissa tärkein syy on laatu ja tehtävien hoituminen (60 %), ei hinta. Silti palkkiomuutosten käsittelyssä on puutteita: vain hieman yli puolet muutoksista on käsitelty hallituksessa ja kirjattu pöytäkirjaan. Noin viidennes isännöitsijöistä ilmoittaa alkavansa laskea esityksensä mukaisesti, ellei hallitus reagoi – mikä korostaa sopimusten tuntemisen tärkeyttä.

Kiinteistöliitto muistuttaa, että isännöintipalkkiot ja erillisveloitukset ovat osa sopimusta, ja muutokset edellyttävät molempien osapuolten hyväksyntää. Taloyhtiöiden on syytä valvoa kustannuksia, vaatia selkeitä erittelyjä ja varmistaa, että isännöintisopimus vastaa yhtiön tarpeisiin.

*Tutkimuksen tulokset ovat saatavissa Kiinteistöliiton jäsensivuilta Tutkittua tietoa -osioista.*



## Hyvät teot taloyhtiössä

### Etsimme hyviä tekoja ja ihmisiä asunto-osakeyhtiöiden toimintaympäristöstä

Kiinteistöliitto Kanta-Häme haluaa tuoda esiin tekoja, hankkeita ja henkilöitä, jotka ovat toiminnallaan vaikuttaneet kiinteistöalan ja taloyhtiöiden toimintaympäristön kehittämiseen. Etsimme jälleen Kanta-Hämeen alueelta:

#### Vuoden taloyhtiöteko

Kutsumme taloyhtiöitä kertomaan hyvin onnistuneesta korjaushankkeestaan tai muusta taloyhtiön ja sen asukkaiden elämään ja arkeen liittyvästä positiivisesta hankkeesta tai ilmiöstä.

#### Vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja

puheenjohtaja, joka on tehtävässään tunnollinen, osallistava ja huolellinen sekä osoittanut johtajuutta.

#### Voittajien julkistus

Voittajat julkaistaan loppuvuonna 2026 järjestettävässä tilaisuudessa. Ehdota palkittavaa tahoa lyhyesti ja ytimekkäästi hyvin perustellen 15.10.2026 mennessä.



Ilmoita ehdokkaasi tästä linkistä.

## Paloturvallisuus tärkeää parvekkeella grillatessa

Grillaaminen on parvekkeellakin sallittua, kunhan se tehdään paloturvallisuutta noudattaen.

Parvekkeella grillatessa kannattaa käyttää sähkö- tai kaasugrillia, sillä avotulen tekeminen ei ole parvekkeella sallittua. Kuuma grilliä ei pidä jättää valvomatta, ja se pitää sijoittaa riittävän etäisyyden päähän syttyvistä materiaaleista. Sammutuspeite tai muuta sammutusvälineistöä on hyvä pitää käden ulottuvilla.

Kerrostaloyhtiöiden järjestysmääräyksissä parvekkeella grillaaminen on usein kielletty, mutta kelloissa ongelmana on niiden valvomisen hankaluus ja sopivien seuraamusten puute.

Huoneisto voidaan ottaa järjestysmääräysten rikkomisen perusteella taloyhtiön hallintaan enintään kolmeksi vuodeksi. Hallintaanottoa ei kuitenkaan voida tehdä, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys.

– Grillaaminen kuuluu normaaliin elä-

mään. Huoneiston hallintaanotto on niin järeä toimenpide, että järjestysmääräyksessä olevan grillaamiskiellon rikkominen jää yleensä vaille oikeusvaikutusta, ellei grillaaminen vaaranna paloturvallisuutta. Sen vuoksi parvekegrillaamista ei kannata kieltää yhtiön järjestysmääräyksissä, Kiinteistöliiton juristi **Minni Yli-Olli** toteaa.

Vaikka parvekegrillaamista ei kannatakaan kieltää, grillaajan on silti hyvä huomioida myös naapureiden viihtyvyys.



## Taloyhtiön autopaikoista kannattaa laatia pelisäännöt

**A**utopaikkoihin liittyvät kysymykset nousevat säännöllisesti esiin Kiinteistöliiton lakineuvonnassa. Kysymyksiä herättävät autopaikkojen jakamiseen ja maksujen määräytymiseen liittyvät asiat, mutta myös virheellinen pysäköinti taloyhtiön alueella.

Autopaikat voivat olla taloyhtiön tai osakkaiden hallinnassa. Tämä on autopaikkoja koskevissa kysymyksissä oleellinen seikka, joka ilmenee taloyhtiön yhtiöjärjestyksestä. Jos yhtiöjärjestyksestä ei löydy mainintaa huoneistoihin kuuluvista autopaikoista tai autopaikkaosakkeista, autopaikat ovat taloyhtiön hallinnassa.

Jos autopaikat ovat taloyhtiön hallinnassa, niistä kannattaa laatia autopaikkasäännöt, jotka vahvistetaan yhtiökokouksessa. Sääntöjen täytyy pohjautua osakkeenomistajien yhdenvertaisuuteen, ja autopaikkojen jaossa osakkaan vuokralaisella on yhtäläinen oikeus autopaikkaan kuin talossa asuvalla osakkaalla, toteaa peruseräpäätteistä Kiinteistöliiton juristi **Minni Yli-Olli**.

Jos autopaikat ovat taloyhtiön hallinnassa, yhtiö voi periä niistä vuokraa eli autopaikkamaksua. Maksut määrittelee taloyhtiön hallitus. Taloyhtiön kannattaa laatia autopaikan vuokraajan kanssa vuokrasopimus, jossa määritellään tarkemmin vuokrauksen ehdot.

### Pysäköintiohjeet järjestysmääräyksiin

Jos taloyhtiössä on riesana asukkaiden tai ulkopuolisten pysäköinti väärille paikoille, taloyhtiön kannattaa ohjeistaa pysäköinnistä esimerkiksi järjestysmääräyksillä. Taloyhtiö voi myös harkita sopimuksen tekemistä yksityisen pysäköinninvalvonnan kanssa, jos luvaton pysäköinti on jatkuvaa.

**K**aukolämpö on edelleen kerros- ja rivitalojen yleisin lämmitysmuoto. Maalämpö on viime vuosina kasvattanut suosiotaan tasaisesti. Tiedot selviävät Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöilleen tekemästä kyselystä.

Kerrostaloista kaukolämpöä käyttää lähes 80 prosenttia ja rivitaloista noin puolet. Kerrostaloista kaukolämpöä käyttää vajaat viisi prosenttiyksikköä pienempi osuus kuin neljä vuotta aiemmin. Maalämmön osuus on kerrostaloissa noussut vuoden 2022 seitsemästä prosentista runsaan kymmenen prosentin osuuteen ja rivitaloissa 12 prosentista 16 prosenttiin.

Pidämme tärkeänä asiana, että Suomessa on lämmitysmarkkinat, jotka tarjoavat taloyhtiöille vaihtoehtoja erilaisiin tarpeisiin, sanoo Kiinteistöliiton johtava asiantuntija **Petri Pylsy**.

Suoraa sähkölämmitystä käyttää kyselyn rivitalovastaajista noin neljännes, ja tyypillisesti vähintään osassa asuntoja on käytössä ilmalämpöpumppu.

### Näköpiirissä ei suurta siirtymää lämmitystavasta toiseen

Noin 10 prosenttia kaikista vastaajista on sitä mieltä, että taloyhtiön lämmitystapaan saatetaan tehdä jotakin uudistuksia, eli vaihdetaan lämmitystapaa tai täydennetään nykyistä jollakin toisella lämmönlähteellä.

Tässä on nähtävissä merkittävä ero vuonna 2022 tehdyn kyselyn tuloksiin. Silloin vastaajista lähes kolmannes ja Helsingissä lähes puolet ajattelivat, että taloyhtiön lämmitysjärjestelmään tehdään jotakin uudistuksia seuraavan viiden vuoden aikana, Petri Pylsy toteaa.

Energiakriisin aikaisen hintakeskustelun laantuminen ja heikon taloustilanteen synnyttämä varovaisuus investointeja kohtaan voivat heijastua vastaajien

näkemyksiin. Puolueeton asiantuntija ja huolellinen hankesuunnittelu ovatkin oleellinen osa onnistunutta hanketta.

### Kaukolämpöyhtiöiden pidettävä ratkaisunsa kilpailukykyisenä

Jos kaukolämpöyhtiöt haluavat säilyttää vallitsevan asemansa, niiden on pidettävä hinnat kilpailukykyisenä ja huolehdittava tuotannon vähäpäästöisyydestä.

Kuntaomisteisissa kaukolämpöyhtiöissä on tärkeää varmistaa, ettei poliittisilla päätöksillä heikennetä kilpailukykyä. Maltillinen tuottotavoite tukee kohtuullisia asumiskustannuksia, Pylsy huomauttaa.

Myös lämmitykseen liittyvien hankkeiden luvituksen on oltava ymmärrettävää, nopeaa ja ennakoitavaa, erityisesti maalämpöhankkeissa. Viranomaisten ei pidä luoda perusteettomia hidasteita tai esteitä hankkeiden toteuttamiselle.

### Lämmityksen säädöt kuntoon

Yhtiökokous on oiva paikka keskustella, vaikka iso lämmitysremontti ei olisikaan ajankohtainen. Kyselyn vastaajista noin neljännes oli sitä mieltä, että omassa taloyhtiössä sisälämpötilat eivät ole kokonaisuudessaan sopivalla tasolla. Tämä voi olla merkki siitä, että lämmityksen säädöt ja toiminta eivät ole kunnossa.

Lämmitysjärjestelmän oikea toiminta on suunnitelmallisen kiinteistönpidon perusasioita, jonka pitäisi olla kunnossa kaikissa taloyhtiöissä, Petri Pylsy muistuttaa.



Lue lisää:  
Energia- ja ilmasto-  
kyselyn tulokset 2026,  
lämmitys



# Kaukolämpö edelleen suosituin

## – taloyhtiöiden halukkuus toteuttaa lämmitystaparemontti kutistunut

# HUOLETTOMAMPAA TALOYHTIÖARKEA

YHTIÖKOKOUKSET & HALLITUKSEN NEUVONTA  
ISÄNNÖINNIN & OSAKKAIDEN JURIDINEN TUKI  
VASTUUNJAKO JA KUNNOSSAPITOVELVOLLISUUDET  
RIITATILANTEIDEN RATKAISU

TURVAA TALOYHTIÖN TOIMINTA ENNAKOIVALLA  
& ASIAANTUNTEVALLA LAKINEUVONNALLA,  
OTA YHTEYTTÄ JO TÄNÄÄN:

ASIANAJOTOIMISTO  
**ARGUENDO**  
LEHTINEN & LIUSJÄRVI

ASIANAJOTOIMISTO ARGUENDO OY  
Palokunnankatu 6, 2. krs., 13100 Hämeenlinna  
010 321 4500 • toimisto@arguendo.fi • arguendo.fi

# KIINTEISTÖN- HOITOA



JO KOLMEN  
SUKUPOLVEN AJAN

**A. Kariniemen  
Talohuolto Oy**

HÄMEENLINNALAINEN  
PERHEYRITYS

Päivystys 24/7  
040 126 3337

 **Yrittäjät**



MUTKATON DIGIARKI TALOYHTIÖÖN

# Täyden palvelun valokuidulla

Lounea tarjoaa valokuidun taloyhtiöön avaimet käteen -periaatteella. Saatte valokuituliittymän, laajakaistan sekä haluamanne TV- ja viihdesisällöt samassa paketissa helposti ja luotettavasti yhdeltä kotimaiselta toimijalta.

Tartu laajakaistatarjoukseen osoitteessa:

[WWW.LOUNEA.FI/TALOYHTIOILLE](http://WWW.LOUNEA.FI/TALOYHTIOILLE)



UUTUUS

**Lounea  
Valokuitu 10M  
0 €/kk  
/huoneisto**  
Sis. Kaapeli-TV

- Tarjous saatavilla 31.7.2026 asti.
- Aukkaat voivat nostaa nopeutta erillisen lisänopeushinnaston mukaan jopa 10 000 M -nopeuteen saakka
- Kampanjahinnat edellyttävät kaikkia huoneistoja kattavaa 60 kk määräaikaista taloyhtiösopimusta. Vain uusiin taloyhtiösopimuksiin.

Alueesi taloyhtiöratkaisujen asiantuntijat:

JAAKKO POSIO  
jaakko.posio@lounea.fi  
044 7733 699

TANJA TAMMINEN  
tanja.tamminen@lounea.fi  
044 7733 595

**Lounea**  
VALOKUITU

## Aurinkosähköjärjestelmät yleistyvät hiljalleen

# 5 %

Viisi prosenttia taloyhtiöistä kertoo, että yhtiössä on oma aurinkosähköjärjestelmä. Tiedot selviävät Kiinteistöliiton energia- ja ilmastoaiheisesta kyselystä. Vuonna 2022 aurinkosähköjärjestelmä oli kahdella prosentilla kyselyyn vastanneista taloyhtiöistä.

Noin joka kymmenes tuoreimman kyselyn vastaajista kertoo, että omassa taloyhtiössä todennäköisesti hankitaan aurinkosähköjärjestelmä.



Lue lisää:  
Energia- ja ilmastokyselyn  
tulokset, aurinkosähkö

## Ilmastonmuutoksen hillintä ja haittoihin varautuminen nähdään tärkeänä

# 80 %

Yli 80 prosenttia Kiinteistöliiton kyselyyn vastanneista taloyhtiöistä pitää energiatehokkuutta tärkeänä, mutta erityisesti asumiskustannusten hallinnan kannalta. Tietoisuus ilmastonmuutoksen haittoista ja niihin varautumisesta on kasvussa.

Kaksi kolmasosaa kokee, että heidän taloyhtiönsä energiatehokkuudessa on parantamisen varaa. Sama määrä vastaajia kertoo, että heidän taloyhtiössään yritetään aktiivisesti pienentää energia- ja vesikustannuksia.



Lue lisää:  
Suhtautuminen energia- ja  
ilmastoasioihin talo-  
yhtiöissä



## Normaalia elämää ei voi taloyhtiössä rajoittaa

**T**aloyhtiössä arkeen kuuluvat monenlaiset elämisen äänet, joita ei voi säännöillä suitsia. Mutta miten normaalit elämisen äänet määritellään? Mitä pitää sietää, ja mitä voidaan pitää häiritsevinä?

Laki ei määrittele sitä, milloin taloyhtiössä pitää olla hiljaista. Sen sijaan taloyhtiön järjestyssääntöihin on voitua kirjata, että hiljaisuus on esimerkiksi kello 22–7 tai 23–6. Kuitenkin asumisen arjessa voi tapahtua asioita, joista kuuluu ääntä myös öiseen aikaan.

– Suihkussa tai vessassa saa käydä mihin vuorokauden aikaan tahansa. Esimerkiksi vatsataudin iskiessä voi olla tarpeen pestä myös pyykkiä yöllä, vaikka normaalisti pyykinpesua tulisi öiseen aikaan välttää, jos siitä kuuluu ääntä naapurin, sanoo Kiinteistöliiton vanhempi lakimies **Pauliina Haapsaari**.

Pienten lasten ääntä tulee taloyhtiössä sietää. Lapset voivat juosta ja itkeä, eikä siihen voida rajoituksilla puuttua.

### Jatkuvasti ei voi juhlia yöhön asti

Kovaääninen musiikin soittaminen tai muu vastaava metelöinti ei ole öiseen aikaan sallittua. Juhliminenkin on toisinaan osa normaalia elämää, mutta jos naapurissa on toistuvasti meneillään kovaääniset juhlat, kyse on häiritsevästä elämästä, johon taloyhtiö voi puuttua.

– Sillä on merkitystä, tehdäänkö jotain kerran vai toistuvasti, Pauliina Haapsaari toteaa.

Jos häiriöön haluaa puuttua, asia kannattaa aina ensisijaisesti yrittää hoitaa keskustelemalla. Jos tämä ei toimi, häiriöstä kannattaa kerätä näyttöä eli pitää kirjaa häiriön laadusta, ajankohdasta ja kestosta ja ilmoittaa häiriöstä aina taloyhtiölle.

– Viime kädessä taloyhtiö voi puuttua häiriöön ottamalla asunnon hallintaan, mutta se on raskas prosessi, joka edellyttää olennaista perustetta ja näyttöä, Haapsaari sanoo.

## Taloyhtiön talkoisiin osallistuminen on vapaaehtoista

**K**evät ja kesä ovat taloyhtiöissä talkoiden aikaa. Yhteisellä tekemisellä saadaan monessa yhtiössä piha kuntoon, ja samalla syntyy mukavaa kanssakäymistä naapureiden kesken.

Talkoisiin osallistuminen on kuitenkin aina vapaaehtoista, eikä osallistumatta jättämisestä voida jakaa rangaistuksia, kuten ylimääräisiä maksuja tai vastikkeita.

– Kaikilla osakkailla tai asukkailla ei välttämättä ole samanlaiset mahdollisuudet osallistua talkoisiin esimerkiksi oman elämäntilanteensa tai terveytensä

takia. Talkoiden järjestäjien ei kannata lähteä syyllistämään tai kyselemään syytä sille, miksi joku jättää talkoot väliin, sanoo Kiinteistöliiton juristi **Minni Yli-Olli**.

Jos oma tilanne sallii, talkoisiin osallistuminen kannattaa, ja myös vuokralaiset ovat tervetulleita mukaan.

### Hallitus huolehtii talkoiden järjestelyistä

Taloyhtiön hallituksen tehtävänä on huolehtia pihatalkoiden järjestämisestä ja niistä tiedottamisesta osakkailla sekä

asukkaille. Talkoista kannattaa ilmoittaa kaikille hyvissä ajoin.

– Hallituksen kannattaa myös varmistaa, että talkoisiin osallistuvien suojaksi on otettu talkoovakuutus, joka korvaa vahingot, jos joku talkoissa esimerkiksi loukkaa itsensä, Minni Yli-Olli muistuttaa.

Liian vaarallisia tai vaikeita tehtäviä talkoissa ei kuitenkaan kannata ryhtyä hoitamaan, vaan esimerkiksi puiden kaataminen tai räystäiden puhdistaminen kannattaa ulkoistaa ammattilaisille.

## Yhtiökokouksen päätökset lisärakentamishankkeesta yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia

**14.10.2025 Korkein oikeus, nro KKO:2025:89, dnro S2024/230**

**Lainvoimainen**

Asunto-osaakeyhtiön yhtiökokous oli 24.5.2018 tehnyt päätökset lisärakentamishankkeesta, jossa oli tarkoituksena rakentaa uusi asuinrakennus rivitalon päätyhuoneiston viereen. Hankkeesta saatava tuotto olisi korottanut yhtiön kaikkien osakkeiden arvoa. Toisaalta lisärakentaminen olisi aiheuttanut vain päätyhuoneistolle haittaa, joka olisi alentanut kyseisen huoneiston arvoa. Päätyhuoneiston osakkeenomistajat moittivat lisärakentamishanketta koskevia yhtiökokouspäätöksiä.

Yhtiökokous oli 3.12.2019 päättänyt, että päätyhuoneiston osakkeenomistajille suoritettaisiin lisärakentamishankkeesta yhtiölle tulevasta taloudellisesta hyödystä ylimääräinen korvaus, jotta hankkeen hyödyt jakautuisivat tasaisesti kaikille yhtiön huoneistoille.

Korkein oikeus katsoi tuomiossa esitetyillä perusteilla, että yhtiökokouksen 24.5.2018 tehdyt päätökset olivat yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia. Kyseisiä päätöksiä koskevassa yhdenvertaisuusarvioinnissa ei voitu antaa merkitystä myöhemmin yhtiökokouksessa 3.12.2019 tehdyille päätökselle.

## Hovioikeus purki asuntokaupan useiden asuntokauppalaian vastaisten virheiden vuoksi

**22.10.2025 Turun hovioikeus, nro 378, dnro S 23/819**  
**Vailla lainvoimaa 23.10.2025**

Hovioikeuden arvioitavana asiassa olivat asuntokauppalaian mukaiset virheet. Ostaja osti vuonna 2012 uusitun saunallisen kaksion, jonka sauna ei ollut lämmennyt. Saunan alitehoisuuden korjaaminen olisi edellyttänyt asunto-osaakeyhtiössä suoritettavaa sähköjärjestelmän peruskorjausta. Ostaja olisi voinut pyrkiä vaikuttamaan asunto-osaakeyhtiön toimintaan ja vaatia sähköjärjestelmän uusimista. Peruskorjausta ei kuitenkaan onnistuessaankaan olisi voitu pitää ostajan kannalta tyydyttävänä lopputuloksena ottaen huomioon remontin kustannukset ja kesto sekä se, että ostajalla oli ollut perusteltu aihe odottaa, että uusi sauna on sellaisenaan toimiva. Pesuhuoneen veden-eristys ja peruskorjauksen yhteydessä puutteellisesti tehtyjen palokatkojen sekä ilmanvaihtokanavan ja käyttövesiputkien eristäminen ja lattiapinnoitteiden uusiminen oli edellyttänyt, että ostajan oli täytynyt muuttaa asunnosta toisaalle.

Huoneiston lattiapinnoissa oli todettu merkittävää mikrobikasvustoa, asunnon ilmanvaihto oli ollut puutteellinen ja palokatkot olivat puuttuneet huoneistojen väliltä. Nämä vaikuttivat osaltaan merkittävästi ostajan asumiserveytyeen.

Virheiden laatu ja laajuus huomioon ottaen hovioikeus arvioi, että ostaja ei olisi ostanut huoneistoa, jos olisi ollut tietoinen huoneistossa ja taloyhtiössä olevista rakennusvirheistä. Kun vielä otettiin huomioon ostajan huoneistossa todetut virheet, taloudellisen virheen suuruutta oli pidettävä merkittävänä. Virheet toistuivat monissa kohtaa koko taloyhtiössä, jolloin ostajan vastuulle koko taloyhtiön korjauksista maksettavaksi tuleva määrä ei myöskään olisi jäänyt vähäiseksi. Näin ollen ostajalle aiheutunutta taloudellista virhettä oli kokonaisuudessaan arvioituina pidettävä olennaisena, joten asuntokauppalaian mukaan muuta seuraamusta kuin kaupan purkua ei voitu pitää kohtuullisena ja kauppa oli purettava.



## Asunto-osaakeyhtiöiden yhdessä omistaman pysäköintitalon kiinteistöveroprosentti

**17.2.2026 Korkein hallinto-oikeus, dnro 2787/2024**

Asunto Oy A omisti yhdessä kuuden muun asunto-osaakeyhtiön kanssa osuuden tontista ja kokonaisuudessaan tontilla olevan asuinrakennuksen. Lisäksi Asunto Oy A omisti muiden asunto-osaakeyhtiöiden kanssa erillisen LPA-kaavamerkinnällä (autopaikkojen korttelialue) olevan tontin, ja sille rakennetun pysäköintitalon. Yhtiön osakkeet tuottavat hallinto-oikeuden huoneistoihin yhtiön omistamassa rakennuksessa sekä autopaikkoihin pysäköintitalossa, joka oli yhtiön osittaisessa omistuksessa. Yhtiöiden välillä oli hallinnanjakosopimus, jossa sovittiin autopaikkojen osoittamisesta eri asunto-osaakeyhtiöiden kesken.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavana oli kysymys siitä, sovelletaanko pysäköintitaloon vakituisten asuinrakennusten veroprosenttia vai yleistä kiinteistöveroprosenttia.

Korkein hallinto-oikeus totesi asemakaavaan ja yhtiöiden väliseen sopimusjärjestelyyn perustuen, että pysäköintitalon katsotaan liittyvän välittömästi asuinrakennuksiin. Tämän perusteella pysäköintitaloa on pidettävä kiinteistöverolain mukaisena autotallirakennukseen rinnastettavana rakennuksena, johon sovelletaan vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosenttia.

## Kolmen kuukauden vastikerästit oikeuttivat huoneistojen hallintaanottoon

**24.2.2026 Rovaniemen hovioikeus, nro S 21/2025/625, dnro**

Rovaniemen hovioikeus piti voimassa käräjäoikeuden ratkaisun, jonka mukaan Asunto Oy B:llä oli oikeus ottaa A:n hallitsemat huoneistot B9 ja C40 yhtiön hallintaan maksamattomien vastikkeiden vuoksi.

Hovioikeus katsoi käräjäoikeuden tuomion perusteluista ilmenevän tavoin, että vastikkeenmaksun laiminlyönnin vähäisyystä arvioitaessa voidaan pääsääntönä pitää, että laiminlyönti ei ole vähäinen, jos osakas on jättänyt noin 2-3 kuukauden vastikkeita vastaavan määrän maksamatta. Hovioikeus totesi, että A:n maksulaiminlyönnit olivat toistuvia ja määrältään vähäistä suurempia. Maksamattomien vastikkeiden määrä oli vastannut molempien huoneistojen osalta noin kolmen kuukauden vastikkeiden määrää. Lisäksi A oli maksanut vastikkeita jatkuvasti 1-2 kuukautta myöhässä.

Oikeudenkäyntikulujen osalta A velvoitettiin korvaamaan As Oy B:n hovioikeuskuluista yhteensä 5 510,50 euroa.

 **tapahtumia**

## Syyskauden 2026 koulutuksia

### **TALOYHTIÖN VIILENNYSRATKAISUT**

**26.8.2026, Hämeenlinna**

Wetterin auditorio, klo 18–20

### **AJANKOHTAISTA JURIDIIKKAA ISÄNNÖITSIJÖILLE**

**17.9.2026**

Wetterin auditorio, klo 14–16

### **AJANKOHTAISTA JURIDIIKKAA HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJILLE**

**17.9.2026**

Wetterin auditorio, klo 18–20.30

### **TALOYHTIÖN PUHEENJOHTAJAILTA**

**30.9.2026, Forssa**

Hotelli Fabrik, klo 17–20

### **SUUNNITELMALLINEN KUNNOSSAPITO**

**22.10.2026, Hämeenlinna**

Wetteri, klo 18–20

### **TALOYHTIÖN PUHEENJOHTAJAILTA**

**18.11.2026, Hämeenlinna**

Raatihuoneen juhlasali, klo 18–21

Pidätämme oikeuden muutoksiin. Katso yksityiskohtaisemmat tiedot verkkosivuiltamme.

**Ilmoittautuminen ja lisää tapahtumia: [www.kiinteistoliitto.fi/kanta-hame](http://www.kiinteistoliitto.fi/kanta-hame)**

**Merkkaa heti kalenteriisi ja ilmoittaudu. Tapahtumat ovat jäsenillemme maksuttomia!**



**KIINTEISTÖLIITTO**  
**Kanta-Häme**