

Suunniteltu, vai suunnittelematon kunnossapito?

Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä, Jari Halonen 2.11.2023



Hoidatko kunnossapitoa suunnitelmallisesti





Suunnittelematon kunnossapito

Suunnittelematon kunnossapito

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



Suunnittelematon kunnossapito



- Pahimmillaan ”räjähtää käsiin”
- Kustannukset moninkertaiset

Suunnittelematon kunnossapito

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

Vaihtoehdoksi jäi vain taloyhtiön konkurssi

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

Varkaus
Martti Ripaoja

Noin vuosi sitten varkauteilaisen rivitaloyhtiön lämmitysjärjestelmä hajosi. Pitemmän aikaa tempuillut järjestelmän alkoi kadottaa paineet jo alle tunnissa – kunnan vuoto jossakin.

Oli tarve remontille. Mutta sille ei enää järjestynyt rahoitusta rahalaitoksesta.

– Yksinkertaisesti kävi niin, että pankki ei enää antanut lainaa. Korjausvelka oli niin suuri. Oli olettavissa, että isoja korjauksia on tulossa lisää, kertoo **Hanna Karhunen**, yksi 15 asunnon yhtiön osakkaista.

Tammikuun lauantai on Hanna ja **Esko Karhunen** nelihenkinen perheen muuttopäivä.

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

Hanna Karhunen

– Haluttiin pysyä Kuoppakan puolella, kun molemmat ovat lähtöisin tältä puolelta kaupunkia. Ja Valtterin koulu on varmasti viimeinen, joka tänne jää.

Useimmat rivitalon huoneistoista ovat jo tyhjiä. Tilanne johti lopulta siihen, että taloyhtiö toteusi ainoaksi vaihtoehdoksi hakea itsensä konkurssiin.

Nyt yhtiö on muuttunut konkurssipesäksi, jolle haetaan huutokaupalla uutta omistajaa.

– Omaisuus häviää, lainat jää. Meillähän on ollut vain hallintaoikeus, meidän emme ole omistaneet mitään, Hanna Karhunen sanoo.

– Velkaa jäi kyllä ihan tarpeeksi. Ainakin yksi ostajehdoka on käynyt tutustumassa, mutta 50-vuotias, huonokuntoinen talo Värkäudessa ei ole houkuttelevimpia kohteita. Vaikka taloyhtiö oli lähes velaton, realisoinnista tuskin jää osakkaille asti saatavaa.

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

– Ilmiö ei ole muuttotappioalueil-

lakaan ainakaan vielä eskaloitunut.

– Tapauksia ei ole paljon, mutta on ihan loogisesti mahdollista, että sellaiseen ajaututaan. Se ei yllätä.

– Korjaustarvetta voi olla paljon ja syystä tai toisesta osa yhtiön asunnoista olla vajaakäytössä. Tilanne on taloudellisesti haastava, kun talot vanhenevat. Korjauskustannukset ovat nousseet, ja rahoituksen saatavuus on varsinkin pienillä yhtiöillä tiukassa, Kero sanoo.

Juuri Värkäuden tai Forssan kaltaiset paikkakunnat ovat tyyppi-tapauksia. Vanhojen kiinteistöjen arvot ovat matalia, pelivaraa remontteihin on niukasti.

Toinen riskinä pidetty ilmiö ovat uusien kohteiden isot taloyhtiöilainat. Niissäkin taloyhtiön on syytä seurata tarkkaan vastikkeiden kertymistä ja lainan lyhennysten sujumista.

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

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

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

kestää heidän aikansa eivätkä ole ajatelleet jatkuvuutta.

– Kattoremontistakin oli suunnitelma olemassa viitisen vuotta sitten. Sitte yhdessä asunnossa alettiin selvittää sisäilmaongelmia ja kattoremontinkin jouduttiin vetämään pois.

Kun pankki ei rahoittanut eivätkä osakkaat halunneet tai pystyneet satsaamaan edessä oleviin isoihin korjauksiin, taloyhtiö päätti hakeutua konkurssiin. Yhtiökokouksessa yksi äänestä vastaan ja yksi pidättäytyi.

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

Karhunen kertoo miettineensä muita samassa jamassa olevia taloyhtiöitä.

– Uskon että nämä lisääntyvät varsinkin näillä pienemmällä paikkakunnilla.

– Siksi ajattelin, että tehdään nyt tämä juttu, että ne joilla on vielä pienikin mahdollisuus, eivätkä ajautuisi tähän. Taloyhtiöiden kannattaisi tehdä remontit ajoissa, jolloin ne pystytään myös jaksottamaan pitemmälle ajalle.



Suunniteltu kunnossapito

Suunnitelmallinen kunnossapito

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



Suunnitelmallinen kunnossapito



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

Suunnitelmallinen kunnossapito

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



Suunnitelmallinen kunnossapito



- Tarveselvitys
- Hallituksen kunnossapitotarveselvitys
- Asukaskysely
- ”Pihaparlamentti”

Suunnitelmallinen kunnossapito

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



Suunnitelmallinen kunnossapito



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

Suunnitelmallinen kunnossapito

- Märkätilatarkastus
- Taloyhtiön kallein huonetila
- Riskialtis



Suunnitelmallinen kunnossapito



- Homma hanskassa
- Ei huolta huomista 😊



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

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy



KIINTEISTÖ-
MEDIA

SUOMEN

Kiinteistölehti

 **Kiinko**



talokeskus Est. 1923



KIINTEISTÖ
LIITTO