

# **Keskitetty rakennuksen elinkaaren aikaisen kosteudenhallinnan ohjaus- ja neuvontajärjestelmä, esiselvitys**

Motiva Oy, 29.9.2015

## Sisällysluettelo

1	<b>Esiselvityksen tausta</b>	4
2	<b>Esiselvityshankkeen tavoitteet ja toimenpiteet</b>	5
3	<b>Nykytilanne</b>	7
	3.1 Lainsäädännöllinen viitekehys (viranomaisen antama neuvonta, kiinteistön ylläpitovelvollisuus)	
	3.2. Viranomaisten tarjoama neuvonta ja viestintä	
	3.3 Muut toimijat ja heidän tarjoamansa neuvonta sekä viestintä	
	3.4 Yhteenveto nykytilanteesta (Motivan näkemys)	
4	<b>Sidosryhmähaastatteluiden ja asukkaille suunnatun kyselyn tuloksia</b>	12
	4.1. Sidosryhmähaastatteluiden tuloksia	
	4.2. Asukaskyselyn tuloksia	
	4.3 Yhteenveto sidosryhmien sekä asukkaiden näkemyksistä	
	4.3.1 Sidosryhmien näkemykset	
	4.3.2 Kuluttajien näkemykset	
	4.4. Yhteenveto näkemyksistä ja suositukset jatkotoimenpiteille	
5	<b>Katsaus muiden maiden tilanteeseen</b>	27
6	<b>Johtopäätökset nykytilanteen, haastatteluiden, kyselyn sekä muiden maiden tilannekatsauksen perusteella</b>	28
7	<b>Järjestelmän toteutusvaihtoehtojen määrittelyt, kustannusarviot sekä vaihtoehtojen kokonaisarviointi</b>	29
	7.1 Vaihtoehtojen kuvaukset	
	7.2. Vaihtoehtojen kustannusarviointia	
	7.3 Vaihtoehtojen kokonaisarviointi	
8	<b>Suositus ohjaus- ja neuvontajärjestelmäksi</b>	36
	8.1. Toiminnan ja koordinaattorin tehtävien kuvaus	
	8.2 Vaihtoehtoja neuvonnan koordinaattoriksi	
9	<b>Saatesanat</b>	39

## **Liitteet**

### Liite 1

Kosteudenhallintaan, suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon sekä korjausrakentamiseen liittyvien toimijoiden sekä olemassa olevien työkalujen ja menetelmien taustakartoitus

### Liite 2

Kosteudenhallinnan ohjaus- ja neuvontajärjestelmän kehittäminen. Asiantuntijoiden, sidosryhmien ja asukkaiden näkemyksiä rakennuksen elinkaaren aikaisesta huollosta ja remontoinnista sekä näihin liittyvästä neuvonnasta. Pirkko Kasanen ja Jaana Sorvali, Tyrsky-Konsultointi Oy, kesäkuu 2015.

### Liite 3

Suunnitelmallista kiinteistönpitoa ohjaava ja tukeva toiminta muissa maissa (Ruotsi, Norja, Saksa, Itävalta ja Skotlanti).

# 1 Esiselvityksen tausta

## 1.1 Eduskunnan kirjelmä liittyen rakennusten kosteus- ja homeongelmiin

Esiselvityksen taustalla on eduskunnan vuonna 2013 laatima kirjelmä liittyen rakennusten kosteus- ja homeongelmiin (Eduskunnan kirjelmä 5/2013 vp: Rakennusten kosteus- ja homeongelmat). Kirjelmässä eduskunta edellyttää, että ”hallitus ryhtyy toimenpiteisiin rakentamisen ohjauksen ja neuvonnan uudistamiseksi, koska nykyinen ohjausjärjestelmä ei toimi. Tässä yhteydessä *tulee saada aikaiseksi toimiva rakennusten elinkaaren aikainen ja rakentamisen kosteudenhallintaa koskeva keskitetty valtion ohjaus- ja neuvontajärjestelmä*. Nykyisistä viranomaisista tehtävän hoitoon soveltuisivat esimerkiksi ARA tai yksi ELY-keskuksista.”

Ympäristöministeriö käynnisti kirjelmään liittyen useita hankkeita<sup>1</sup>, joista yksi liittyi rakennusten elinkaaren aikaiseen kosteudenhallintaan ja ennakoivaan huoltoon ja ylläpitoon.

Rakennusten elinkaaren aikaiseen kosteudenhallintaan ja ennakoivaan huoltoon ja ylläpitoon liittyvän hankkeen toteutus tilattiin Motiva Oy:ltä, joka laati esiselvityksen elokuun 2014–2015 välisenä aikana. Tämä nyt julkaistu esiselvitysraportti ”**Keskitetty rakennuksen elinkaaren aikaisen kosteudenhallinnan ohjaus- ja neuvontajärjestelmä, esiselvitys**” toimitettiin ympäristöministeriöön elokuussa 2015.

## 1.2 Korjausrakentamisen strategia

Korjausrakentamisen strategian<sup>2</sup> seurantahankkeessa keväällä 2015 asiantuntijat suosittelivat korjausvajeen taittamiseksi toimia erityisesti kolmella alueella, joissa oli selkeä liitäntä kiinteistöjen jatkuvaan, suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon; huoltoon, ylläpitoon ja korjaustoimintaan. Asiantuntijaryhmän toimenpidesuosituksissa<sup>3</sup> korostettiin erityisesti seuraavia asioita:

- **Korjauskulttuuriin muutos syntyy viime kädessä kiinteistönomistajista, joten on tärkeää saada omistajat tiedostamaan suunnitelmallisen kiinteistönpidon merkitys.** Tätä voidaan tukea hyödyntämällä työkaluja ja välineitä, jolla kiinteistönpidosta tulee pitkäjänteisempää, ymmärrettävämpää ja läpinäkyvämpää.
- **Kiinteistöjen ylläpito- ja korjauspalvelujen tuottavuutta tulee tehostaa.** Kasvava korjaustarve luo hyvät edellytykset uudenlaisten korjausmenetelmien, -toimintatapojen ja -prosessien käyttöön. Korjauspalveluja voidaan kehittää yhä asiakaslähtöisemmiksi ja läpinäkyvämmiksi, jolloin myös kiinteistönomistajien kynnys suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon madaltuu.
- **Hyvä osaaminen tukee laadukasta toimintaa ja kohottaa rakennusalan ammattilypeyttä.** Jatkossa tulee kiinnittää yhä enemmän huomiota mm. koulutuksen ja työelämän vuorovaikutukseen, lisä- ja täydennyskoulutusmahdollisuuksiin sekä koulutuksen kokonaisvaltaisuuteen.

<sup>1</sup> YM:n käynnistämät hankkeet: [http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto\\_ja\\_rakentaminen/Ohjelmat\\_ja\\_strategiat/Eduskunnan\\_lausumat\\_rakennusten\\_kosteus\\_ja\\_homeongelmista/Ymparistoministerion\\_hankkeet](http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Ohjelmat_ja_strategiat/Eduskunnan_lausumat_rakennusten_kosteus_ja_homeongelmista/Ymparistoministerion_hankkeet)

<sup>2</sup> Korjausrakentamisen strategia, 2007-2017. [http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto\\_ja\\_rakentaminen/Ohjelmat\\_ja\\_strategiat/Korjausrakentamisen\\_strategia](http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Ohjelmat_ja_strategiat/Korjausrakentamisen_strategia)

<sup>3</sup> Korjausrakentamisen strategian seuranta ja suositukset jatkotoimenpiteiksi. Asiantuntijaryhmän raportti kesäkuu

2015. <http://www.ym.fi/download/noname/%7bF821CEEB-173B-47CF-90E8-BBD0C28B031A%7d/109840>

## 2 Esiselvityshankkeen tavoite ja toimenpiteet

Tämän esiselvityksen tavoitteena on ollut selvittää mitä vaihtoehtoja on eduskunnan kirjelmässä esitetyn keskitetyn valtion ohjaus- ja neuvontajärjestelmän toteuttamiseen. Selvityksessä ei tarkastella rakentamisen aikaisen kosteudenhallinnan valvonnan ja ohjauksen järjestämistä. Tarkastelu käsittää viranomaisneuvonnan lisäksi järjestettävän neuvonnan (esim. alan organisaatioiden tarjoaman neuvonnan jne.).

Ympäristöministeriö pyysi Motiva Oy:ltä tarjoustaan esiselvityksen toteuttamiseen keväällä 2014. Esiselvityshanke käynnistettiin syksyllä 2014 (aloituskokous 27.10.2014). Joulukuussa 2014 laajassa, ympäristöministeriön eri kiinteistöihin liittyvistä toimialueista vastaaville virkamiehille järjestetyssä työpajassa laajennettiin esiselvityksen alkuperäistä rajausta koskemaan erityisesti olemassa olevien rakennusten suunnitelmallista kiinteistönpitoa niissä rakennuksissa, jotka eivät ole ammattimaisen kiinteistönhallinnan piirissä. Kosteusongelma nähtiin osana rakennuksen elinkaaren aikaisen hoidon kokonaisuutta, ei erillisenä neuvonnan kohteena. Esiselvitystyön toimeksiantoa täsmennettiin siten, että neuvonnan järjestämiseen voidaan käyttää olemassa olevia toimintoja ja verkostoja.

Ohjaus- ja neuvontajärjestelmä koskisi siten olemassa olevien rakennuksien elinkaaren aikaista kosteudenhallintaa, keskittyen erityisesti suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon rakennusten kosteudenhallintaan liittyen, korostaen ennakoivan huollon ja korjaamisen sekä suunnitelmallisen ylläpidon merkitystä ja mahdollisuuksia.

Esiselvityksen tekemisestä (taustakartoitus, kansainvälinen katsaus) sekä itse selvityksen koostamisesta on vastannut Motiva, jossa projektipäällikkönä on toiminut viestintäpäällikkö Kirsi-Maaria Forssell ja työhön ovat osallistuneet asiantuntija Harri Heinaro sekä yksikönpäällikkö Päivi Laitila. Työn toteuttamisessa on hyödynnetty ulkopuolista alihankkijaa, jotta voitiin varmistaa selvitystyön läpinäkyvyys ja laaja-alaisuus. Motivan alihankkijana toimi Tyrsky-Konsultointi, pääkonsultti Pirkko Kasasen johdolla (alihankkija kilpailutettiin vuodenvaihteessa 2014–2015).

Tyrsky-Konsultointi haastatteli kevään 2015 aikana yhteensä 13 sidosryhmien edustajaa ja asiantuntijaa sekä toteutti laajan asukkaille ja rakennusten omistajille suunnatun kyselytutkimuksen (yli 4000 vastaajaa). Korjausneuvonnan asiantuntijoilta kerättiin tietoja osana Vanhustyön Keskusliiton (VTKL) toteuttamaa korjausneuvonnan koordinaatiota ja kehittämistä koskevaa kyselyä (tammi-toukokuu 2015).

Haastattelujen ja kyselytutkimusten tulosten pohjalta Tyrsky-Konsultointi antoi omat suosituksensa ja johtopäätöksensä, joista on koottu tietoa lukuun 4. Tyrsky-Konsultoinnin raportti, joka sisältää tehtyjen haastattelujen koosteet, yhteenvedon kuluttajille suunnatusta kyselytutkimuksesta sekä kootun tiedon pohjalta annetut suositukset on koottu liitteeseen 2.

Esiselvityksen välituloksia esiteltiin ympäristöministeriölle maaliskuussa 2015. Ministeriön pyynnöstä Motivan ja Tyrsky-Konsultoinnin edustajat osallistuivat keväällä 2015 myös korjausrakentamisen strategian seurantaan liittyviin asiantuntijatyöpajoihin. Kesäkuussa 2015 järjestetyssä työpalaverissa käytiin ympäristöministeriön kanssa läpi Motivan ehdotukset järjestelmän eri vaihtoehtoiksi sekä tuloksia Tyrsky-Konsultoinnin kuluttajatutkimuksesta.

Esiselvitystyössä on hyödynnetty myös olemassa olevia erilaisia kansallisia neuvontamalleja, kuten kuluttajien energianeuvonta, korjausrakentamisen neuvonta ym. Työn aikana on seurattu eri selvitys- ja

kehityshankkeita liittyen erityisesti sekä korjausrakentamiseen, rakennusvalvontoihin että kosteus- ja hometalkoisiin.

Esiselvitykseen sisältyy lisäksi kosteudenhallintaan, suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon sekä korjausrakentamiseen liittyvien toimijoiden sekä olemassa olevien työkalujen ja menetelmien kartoitus (Taustakartoitus, liite 1).

Tavoitteena on myös ollut laatia lyhyt katsaus siitä miten *suunnitelmallista kiinteistönpitoa ohjaava ja tukeva toiminta* on järjestetty muissa maissa (esim. Ruotsi, Norja, Saksa, Itävalta ja Skotlanti), mutta lähetettyyn kyselyyn ei saatu kattavasti vastauksia ja katsaus jäi puutteelliseksi Itävallan ja Skotlannin osalta. Tarkempia tietoja on koottu erityisesti Ruotsin, Norjan ja Saksan toiminnoista. Kansainvälisen katsauksen tulokset on koottu lukuun 5 (koko katsaus, liite 3).

## 3 Nykytilanne

### 3.1 Kohderyhmät

Tavoitteena nykytilanteen tarkastelussa oli löytää tietoa erityisesti sellaisesta toiminnasta, joka on suunnattu ns. ei-ammattimaisen kiinteistön hallinnan piirissä oleville kiinteistöille ja etenkin kuluttajille (omakotitalot, rivi- ja kerrostalot).

Taloyhtiöissä kiinteistönpito on yleensä ammattimaista (ammatti-isännöitsijä, huoltoyhtiö), mutta taloyhtiön hallituksissa päätöksiä tekevät kuitenkin tavalliset asukkaat. Taloyhtiöille – etenkin taloyhtiöiden puheenjohtajille ja muille hallitusten jäsenille - tietoja ja ohjeita on tarjolla alan järjestöjen sekä palveluyritysten kautta (esim. Suomen Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry, jne.). Taloyhtiöiden asukkaiden tärkein tietolähde esimerkiksi omassa asunnossa tehtäviin kunnossapitotöihin tai asunnossa tehtäviin korjauksiin liittyen on oman taloyhtiön hallitus, isännöitsijä tai huoltoyhtiö.

Pientaloille tietoa on saatavilla vähemmän. Eniten tietoa löytyy sekä Korjaustieto.fi että Hometalkoot.fi -sivustojen kautta sekä Suomen Omakotiliiton että Pientalorakentamisen Kehittämiskeskuksen kautta (organisaatioiden neuvonta on yleensä suunnattu jäsenistölle, esim. Omakotiliiton sähköinen huoltokirja on maksullinen jäsentuote).

Kuntien rakennukset ovat yleisesti ottaen ammattimaisen kiinteistönpidon piirissä. Kuntaliitto on tehnyt kuntien rakennusten kiinteistönpitoon ja korjaustoimintaan liittyen omia selvityksiä sekä ohjeita. Kuntien rakennusten energiankäyttöä sekä kiinteistönpitoa viedään eteenpäin myös kuntien energiatehokkuussopimustoiminnassa.

### 3.2 Kiinteistöihin liittyvä neuvonta ja viestintä

Nykytilanteen tarkastelussa eroteltiin

1. Viranomaisten virkатыönä antama neuvonta (esim. rakennusvalvontojen antama neuvonta, rakentamismääräysten kautta tulevat ohjeet),
2. Viranomaisten johdolla toteutettava viestintä ja neuvonta (Korjaustieto.fi, Hometalkoot.fi),
3. Muu koordinoitu neuvonta (korjausneuvonnan verkostot, kuluttajien energianeuvonnan verkostot) sekä
4. Eri liittojen, järjestöjen ja yhdistysten, erityisesti jäsenilleen, antama neuvonta.

Tietoja toimijoista, tarjottavasta neuvonnasta sekä työkaluista koottiin seuraavan aihealuejaottelun mukaisesti:

- a) Suunnitelmallinen kiinteistönpito ja siihen liittyvät toimijat sekä käynnissä oleva kohderyhmille suunnattu neuvonta ja viestintä
- b) Korjaustoiminta ja siihen liittyvä käynnissä oleva neuvonta ja viestintä, etenkin Korjaustieto.fi
- c) Kosteus- ja hometalkoot, ja muu kosteus- ja homeongelmiin liittyvä neuvonta ja viestintä (Hometalkoot.fi)
- d) Muu kohderyhmille suunnattu, käynnissä oleva neuvonta- ja viestintätoiminta (rakennuksiin liittyvä), etenkin kuluttajien energianeuvonta.

Kooste toimijoista, tarjottavasta neuvonnasta aihealueittain, sekä käytössä olevista työkaluista (verkkosivut, neuvontapalvelut jne.) on koottu liitteeseen 1, taustakartoitus.

### 3.2.1 Viranomaisten virkатыönä antama neuvonta

Viranomaisilla on eri lakeihin ja asetuksiin sisällytettyjä velvollisuuksia neuvoa ja opastaa kansalaisia. Kiinteistöjen ylläpitoon, korjaamiseen sekä rakentamiseen liittyviä neuvonta- ja opastusvelvollisuuksia on sisällytetty mm. sekä hallintolakiin että maankäyttö- ja rakennuslakiin. Hallintolaissa<sup>4</sup> todetaan, että viranomaisen on annettava toimivaltansa rajoissa maksutonta opastusta asiakkailleen hallintoasian hoidossa sekä vastattava kysymyksiin ja tiedusteluihin. Jos asia ei kuulu ko. viranomaisen toimivaltaan, on viranomaisen ohjattava asiakas oikealle viranomaiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa<sup>5</sup> määrätään mm. rakennusvalvontaviranomaisen<sup>6</sup> tehtävistä (erityisesti rakentamiseen liittyen) mutta myös rakennushankkeeseen ryhtyvän (eli rakennuttajan, rakennuksen omistajan) velvollisuuksista (mm. rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen<sup>7</sup> laatiminen ja ylläpitäminen) sekä rakennuksen ja sen ympäristön kunnossapitoon<sup>8</sup> liittyvistä asioista.

Rakennusvalvontaviranomaisten toimintaa ja siten myös viranomaisten virkатыönä antamaa neuvontaa pyritään kehittämään. Tähän liittyen on ollut käynnissä rakennusvalvontojen yhdistämistä koskeva selvityshanke ”Uusimuotoinen rakennusvalvontatoimi”, jonka ensimmäinen vaihe valmistui helmikuussa 2015<sup>9</sup>, ja jossa esitettiin uusimuotoisen rakennusvalvonnan toiminta- ja organisaatiovaihtoehtoja. Selvityksessä korostettiin, että rakennusvalvonnan organisaatiouudistuksen ohella tulisi sen toimintaa kehittää, esimerkiksi kohdentamalla viranomaisvalvontaa eri tavalla, kehittämällä ja vahvistamalla yksiköiden asiantuntemusta sekä hyödyntämällä jatkossa nykyistä enemmän myös yksityistä asiantuntemusta.

### 3.2.2 Viranomaisten johdolla toteutettava neuvonta ja viestintä: Korjaustieto.fi ja Hometalkoot.fi

Ympäristöministeriön johdolla ja tuella on koottu tietoa rakennusten (pientalojen ja kerrostalojen) korjausrakentamiseen ja kosteudenhallintaan liittyen.

#### Korjaustieto.fi

Korjaustieto.fi<sup>10</sup> on ympäristöministeriön tuottama verkkopalvelu, joka toimii ovena kotien ja kiinteistöjen kunnossapitoon ja korjaamiseen. Asiantuntijoiden kokoama sisältö on tarkoitettu asukkaille, omistajille ja taloyhtiöille sekä kiinteistönhoidon ammattilaisille. Työkalut, neuvontapalvelu, ajankohtaiset uutiset ja vinkit sekä ammattilaisten hakupalvelu auttavat ylläpitämään terveellisiä, arvonsa säilyttäviä suomalaiskoteja. Ympäristöministeriö toimii palvelun ylläpitäjänä, mutta vastuu ylläpidosta on siirtymässä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lle.

<sup>4</sup> Hallintolaki, 6.6.2003/434, 8§ Neuvonta

<sup>5</sup> Maankäyttö- ja rakennuslaki, 21.12.2012

<sup>6</sup> MRL, 124 § Viranomaisvalvonta rakentamisessa

<sup>7</sup> MRL, 117 i § Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

<sup>8</sup> MRL, 116 § Rakennuksen kunnossapito

<sup>9</sup> Uusimuotoinen rakennusvalvontatoimi. Selvitys rakennusvalvontatoimen kehittämisen vaihtoehtoista, 25.2.2015.

Ympäristöministeriö

<sup>10</sup> Korjaustieto.fi: [www.korjaustieto.fi](http://www.korjaustieto.fi)



### **Kosteus- ja hometalkoot**

Kosteus- ja hometalkoot<sup>11</sup> on valtakunnallinen toimintaohjelma, jonka tehtävänä on saattaa alkuun suomalaisen rakennuskannan tervehdyttäminen kosteus- ja homevaurioista. Toimintaohjelma käynnistettiin vuonna 2009 ja se jatkuu vuoden 2015 loppuun saakka.

Talkoiden avulla tuodaan uutta tietoa, taitoa ja työkaluja eri toimijoiden käyttöön ja rakennusten koko elinkaareen sekä vaikutetaan laajasti asenteisiin.

Talkoissa on tähän mennessä ollut mukana yli 300 asiantuntijaa kautta Suomen. Yhteisenä tavoitteena on saada rakentamisen ja kiinteistönpidon koko ketju kuntoon, ja tätä varten on työskennelty yli 60 erilaisen hankkeen ja projektin tiimoilta. Toimenpideohjelma on sisältänyt seitsemän toiminta-alueita: uudis- ja korjausrakentaminen, kosteus- ja homevauriokorjaaminen, koulutus, pätevytyminen ja tutkimus, asuntokauppa ja neuvonta, valtion kiinteistöt ja työpaikat, valtion tukijärjestelmät sekä viestintä.

Kosteus- ja hometalkoita johdetaan ympäristöministeriöstä, mutta talkoita tehdään läheisessä yhteistyössä mm. muiden ministeriöiden ja valtionhallinnon toimijoiden sekä kuntasektorin, yritysmaailman ja järjestöjen kanssa.

Näkyvä osa ohjelmaa on ollut asukkaille ja rakennusten omistajille (pientaloille sekä vuonna 2015 myös kerrostaloihin) suunnattu Hometalkoot.fi -sivusto.

### **Korjausrakentamisen viestintäryhmä**

Muuta viranomaisen johdolla tehtävää toimintaa on esimerkiksi Ympäristöministeriön koolle kutsuma Korjausrakentamisen viestintäryhmä, joka korvaa aiemmin toimineen Korjaustieto.fi –palvelun toimituskunnan.

### **3.2.3 Muu koordinoitu, olemassa oleviin rakennuksiin ja kiinteistöihin liittyvä neuvonta ja viestintä**

Motiva koordinoi valtakunnallista kuluttajien energianeuvontaa<sup>12</sup>, jonka aihealueita ovat asuminen, rakentaminen, remontointi sekä liikkuminen. Energianeuvontaa on saatavilla valtakunnallisten kanavien (eneuvonta.fi -verkkosivut, eneuvonta-palvelupuhelin) lisäksi alueellisilta organisaatioilta (12 alueella Suomessa).

Energianeuvonta toimii aktiivisena verkostona, jossa neuvontatahoille järjestetään verkostotapaamisia, yhteistä koulutusta sekä tuotetaan neuvonta-aineistoja ja -sisältöjä. Motiva toimii verkoston koordinaattorina, jonka vastuulla on verkkosivuston ylläpito ja päivitys, valtakunnallisen neuvontapuhelimen ylläpito, valtakunnallinen viestintä sekä neuvontaverkoston ylläpito (tapaamisten ja koulutuksen järjestäminen, uusien neuvonta-aineistojen tuottaminen).

Alueelliset toimijat tarjoavat energianeuvontaa alueellaan eri tavoilla. Osalla toimijoista on omat neuvontaan tarkoitetut verkkosivut (esim. Tampereella Neuvoo.fi) tai oma neuvontapuhelin (esim. Keski-Suomen energiatoimisto Jyväskylässä). Yhteistä alueellisille neuvoille on se, että ne toimivat alueellaan aktiivisesti, järjestävät neuvontatapahtumia, ovat mukana kuluttajatapahtumissa, viestivät aluemedioissa, jne.

<sup>11</sup> Kosteus- ja hometalkoot: [www.hometalkoot.fi](http://www.hometalkoot.fi)

<sup>12</sup> Kuluttajien energianeuvonta: [www.eneuvonta.fi](http://www.eneuvonta.fi)

Kuluttajien energianeuvontaa rahoittaa Energiavirasto, joka osoittaa koordinaattorille (Motiva Oy) rahoituksen valtakunnalliseen neuvontaan ja viestintään, neuvontaverkoston koordinointiin sekä suunniteltujen neuvonta-aineistojen tuottamiseen. Alueelliset neuvontaorganisaatiot rahoittavat toimintaansa maakuntien, kuntien, energiayhtiöiden ja alueiden muiden toimijoiden rahoituksella.

### **3.2.4 Eri liittojen, järjestöjen ja yhdistysten erityisesti jäsenilleen antama neuvonta**

Rakennuksiin ja kiinteistöihin liittyviä liittoja, järjestöjä ja yhdistyksiä on Suomessa useita. Toimijoilla on kuitenkin kaikilla oma, rajattu tai rajoittunut näkökulma aiheeseen ja niiden toiminta voi olla joko julkista, osin julkista tai vain jäsenistölle suunnattua.

Eri liitoista, järjestöistä ja yhdistyksistä voimakkaimmin ja säännöllisimmin neuvontaa ja viestintää tekevät:

- Suomen Kiinteistöliitto ry (taloyhtiöt)
- Suomen Omakotiliitto ry (omakotitalot)
- Pientalorakentamisen Kehittämiskeskus ry (omakotitalot)
- Isännöintiliitto ry (taloyhtiöt, isännöitsijät)
- Vanhustyön keskusliitto ry (pääosassa vanhusväestö, yli 65-vuotiaat)
- Hengitysliitto ry (kuluttajat, sisäilma, kosteusongelmat)
- Sisäilmayhdistys ry (kuluttajat, ammattilaiset, sisäilma, kosteusongelmat)
- RAKLI ry (toimitilat, rakennuttajat)

Lisäksi on joitain toimijoita, kuten TTS Työtehoseura, Marttaliitto ry, Suomen Kylätoiminta ry, jotka pääosin tarjoavat tietoa ja neuvontaa kotitalouksille, mutta joiden toiminta ainakin jossain määrin sivuaa kiinteistöjen ylläpitoon liittyvää neuvontaa.

Lisätietoa järjestöjen, yhdistysten ja järjestöjen neuvonnasta on koottu liitteeseen 1, Taustakartoitus.

### **3.2.5 Muu olemassa oleviin rakennuksiin suunnattu, erityisesti kaupallisten toimijoiden antama neuvonta**

Tietoa esim. korjausrakentamiseen liittyen antavat myös erilaiset kaupalliset toimijat (rautakaupat, asennusliikkeet, urakoitsijat jne.) sekä kaupalliset verkkopalvelut, kuten Rakentaja.fi, Omataloyhtiö.fi. Kaupallisten verkkopalveluiden aineisto koostuu usein yritysten tuottamasta aineistosta, jolla markkinoidaan yrityksen tuotteita tai palveluita.

### 3.3 Yhteenveto nykytilanteesta

#### Toimijoita on useita

Kiinteistöjen korjaamiseen, ylläpitoon sekä kosteuden hallintaan on tietoa tarjolla sekä pientaloille että taloyhtiöille suunnattuna. Erilaisia verkkosivustoja, työkaluja (esim. sähköinen huoltokirja, erilaiset tarkistuslistat), oppaita ja esitteitä löytyy monen toimijan kautta.

Aktiivista viestintää tai neuvontaa toteuttavat monet toimijat, useimmiten kukin omasta näkökulmastaan ja oman toiminta-alueensa tai -aiheensa puitteissa. Tarjottu neuvonta ja viestintä on myös osin rajattu joko vain toimijoiden jäsenistöön, tiettyyn osa-alueeseen (esim. sisäilma, kosteusongelmat) tai tiettyyn kohderyhmään (omakotitalot, taloyhtiöt, vanhusväestö jne.).

#### Aineistoa löytyy paljon eri lähteistä

Eniten kaikkia kohderyhmiä palvelevaa aineistoa löytyy Korjaustieto.fi -palvelusta ja Hometalkoot.fi -sivustolta. Motivan verkkosivustoille (www.motiva.fi sekä eneuvo.fi) on koottu erityisesti asumiseen sekä laitteiden sähkönkulutukseen liittyviä tietoja – yrityksille, kunnille, pientalon rakentajille sekä asukkaille (asukkaat ja taloyhtiöt).

Kiinteistöliiton ylläpitämällä Taloyhtiö.net -sivustolla on kattavasti tietoa taloyhtiöille esim. peruskorjaustoiminnasta, talotekniikasta jne. Kiinteistöliitto tarjoaa myös neuvontapalveluita, mutta ne on pääosin rajattu liiton jäsenistölle. Omakotiliitto on tuottanut sähköisen pientalon huoltokirjan mutta se on tarjolla vain liiton jäsenille kuten Omakotiliiton tarjoama puhelinneuvonta.

#### Neuvonnan näkökulmat ja kohderyhmät ovat pirstaleisia

Näkökulmien rajoittuminen pienempiin osa-alueisiin tai vain yhdelle kohderyhmälle tarjottavaan aineistoon/neuvontaan tekee järjestöjen ja organisaatioiden tarjoamasta neuvonnasta ja viestinnästä hyvin pirstaleista.

#### Neuvonta on kampanjanomaista ja usein määräaikaista

Neuvontaa ja viestintää toteutetaan myös osin määräaikaisten kampanjoiden muodossa, jolloin neuvonnan ja viestinnän jatkuvuus sekä siten tunnettuus on heikompa. Hyvä esimerkki on eri kiinteistöalan järjestöjen käynnistämä kampanja Toukotalkoot, jossa on tuotettu erittäin hyvää aineistoa sekä pientaloille että taloyhtiöille. Aineistoa käytetään kentällä mutta sen tunnettuus tai verkkosivun tunnettuus ei ole vahvaa.

#### Kansalaisen vaikea löytää omiin tarpeisiinsa sopivaa neuvotahoa

Neuvontaorganisaatioiden moninaisuuden, rajoittuneiden toiminta-alueiden tai kohderyhmien sekä neuvonnan epäsäännöllisyyden vuoksi yksittäisen kansalaisen voi olla hankalaa ja jopa mahdotonta löytää neuvontaa tai tietoa omaan tarpeeseensa. Toisaalta jos kuluttaja kuuluu esim. jonkin toimijan jäsenistöön tai toiminnan piiriin (esim. VTKL), voi hän saada erittäin asiantuntevaa sekä yksilöllistä neuvontaa.

#### Eri toimijoiden resurssit ovat usein niukat ja niiden määrä ja suuntaus vaihtelee

Järjestöjen toiminnan resurssit ovat usein niukat ja/tai niiden määrää vaihtelee vuosittain (esim. muutokset mahdollisissa valtionavustuksissa jne.), joten esimerkiksi viestinnän ja pitkäjänteisen toiminnan kehittäminen ja ylläpitäminen saattaa olla vaikeaa. Myös neuvonnan sisällön ja neuvonnan asiantuntemuksen kehittäminen ja ylläpitäminen vaatii resursseja. Niukkojen julkisten resurssien vuoksi järjestöjen neuvonta saattaa olla jopa "osaoptimoitua", jolloin kuluttaja ei saa parasta mahdollista neuvontaa.

## 4 Sidosryhmähaastatteluiden ja asukkaille suunnatun kyselyn tuloksia

Esiselvityksen yhtenä tärkeänä tehtävänä oli selvittää asiantuntijoiden ja sidosryhmien sekä toisaalta omakotiasujien ja muiden kiinteistönomistajien käsityksiä ja näkemyksiä neuvonnan tarpeista, kiinteistön elinkaaren aikaisen huollon nykytilanteesta ja parhaista tavoista neuvonnan järjestämiselle.

Tietoa hankittiin asiantuntijoiden ryhmähaastatteluissa sekä korjausneuvojille ja asukkaille suunnattujen kyselyiden kautta. Haastattelut toteutti Tyrsky-Konsultointi, joka laati yhdessä Motiva Oy:n kanssa myös asukkaille suunnatun kyselyn. Korjausneuvojille suunnatun kyselyn toteutti Vanhustyön Keskusliitto (VTKL) osana omaa laajempaa kyselyään (Motiva Oy ja Tyrsky-Konsultointi tuottivat osan kysymyksistä). Sidosryhmähaastatteluiden ja asukaskyselyn tulokset sekä havaintoja korjausneuvojille suunnatusta VTKL:n kyselystä on koottu liitteeseen 2.

Sidosryhmähaastatteluissa sekä asukkaille suunnatussa kyselyssä keskityttiin viiteen tutkimusalueeseen:

### 1. Kiinteistönomistajan tietämys:

Miten kiinteistönomistajat ymmärtävät kiinteistön elinkaaren aikaisen hoidon tarpeen? Onko kiinteistön hoito suunnitelmallista vai reagoidaanko ilmeneviin ongelmiin? Miksi ei ole suunnitelmallista?

### 2. Kiinteistönomistajan tiedon tarpeet

Mitä tietoa kiinteistönomistajat tarvitsevat kiinteistöjen suunnitelmallisen, elinkaarenaikaisen hoidon tueksi, kosteusongelmien ehkäisemiseksi? Mitä elinkaari tarkoittaa toimenpiteinä tai ominaisuuksina?

### 3. Tiedon toimittamisen tapa

Miten kiinteistönomistajat ja -hoitajat parhaiten tavoitetaan ja saadaan hyvät neuvot perille?

### 4. Neuvonnan työkalut ja menetelmät

Mitä neuvonnan työkaluja ja menetelmiä (myös sellaisia, jotka eivät liity kosteusasioihin) on käytössä nykyisillä organisaatioilla? Mikä on neuvojen tietämys elinkaariasioista kosteudenhallinnan kannalta?

### 5. Neuvonnan organisaatio

Millainen nykyisistä toiminnoista ja niihin integroitavista uusista toiminnoista muodostuva verkosto tuottaisi, kokoaisi ja veisi perille tarpeellisen tiedon?

Seuraavissa kappaleissa sidosryhmähaastatteluiden sekä asukaskyselyn keskeiset tulokset on selostettu tutkimusaiheittain (tarkempia tietoja liitteessä 2).

#### 4.1. Sidosryhmähaastatteluiden tuloksia

Sidosryhmähaastatteluiden perusteella esiin nousseet havainnot tutkimuskysymyksiin:

- Kiinteistönomistajan tietämys
  - Yleensä heikko, kokonaiskäsitys puuttuu
  - Myös kiinnostus usein heikkoa
- Kiinteistönomistajan tiedon tarpeet
  - Huoltokirja puuttuu, korjaushistoria ei ole tiedossa
  - Ennakointi, suunnittelu, budjetointi, rahan varaaminen korjauksiin ei ole suunnitelmallista
  - Vastuut ja riskit (erityisesti myyntitilanne) pohdituttavat
  - Osaavia tekijöitä on vaikea löytää
- Tiedon toimittamisen tapa
  - Yksi luukku, helppo yhteys toivottavaa
  - Tärkeät tilanteet (osto/myynti, remontin suunnittelu jne.) ensisijaisia
  - Yleisiä asioita verkossa ja puhelimitse, kohdekohtaisia asioita käsitellään kasvokkain tai kohteessa
  - Media mukaan tiedon välittämiseen
- Neuvonnan työkalut ja menetelmät
  - Huoltokirjan kehittäminen tarpeen, asioista/toimenpiteistä muistuttaminen esim. vuosikellon avulla
  - Neuvojen osaamisen varmistaminen tärkeää, esimerkiksi lyhyiden koulutusten kautta
- Neuvonnan organisaatio
  - Verkostoituminen tärkeää, neuvottavan ohjaaminen eteenpäin sinne missä osaamista on, eri toimijoiden osajista kootut asiantuntijapoolit hyödyllisiä
  - Alueelliset organisaatiot ovat tarpeen valtakunnallisen toiminnan lisäksi. Liian pienet yksiköt eivät ole toivottavia.
  - Vertaistuki, täydentävän tiedon saanti
  - Hallinnon rajat ja järjestöjen profiilit tehtävä selviksi

Sidosryhmähaastatteluissa nousi esiin myös muita, tutkimuskysymysten ulkopuolisia huomioita:

- Kannustimet ja tuet  
Esim. huoltokirjan käytöstä etua vakuutusmaksuihin, kiinteistöveroon. Kotitalousvähennyksen ulottaminen suunnitteluun, kuntotarkastuksiin. Pankeilta huomiota vakuuden arvon säilymiseen, mikä rohkaisisi talon kunnossapitoon.
- Ammattimaiset tuotteistetut palvelut  
Kohtuuhintaisten ammattimaisten, valmiiksi hinnoiteltujen palvelupakettien kehittäminen, erityisesti omakotiasukkaille (eivät hallitse itse kokonaisuutta, eivät osaa toteuttaa tai hankkia palveluita).
- Kuntotarkastusten laatu  
Kuntotarkastusten teossa ja raportoinnissa nähtiin parantamisen varaa: raportin tulee olla ymmärrettävä ja maallikon kannalta käyttökelpoinen.
- Kosteudenhallinta ja kosteusongelmat  
Nostettiin esiin esim. kiinteistönvälittäjien mahdollisuus kiinnittää huomiota talon hoitoon ja tehdä neuvontaa tunnetuksi. Kodeissa käyvät henkilöt kuten kotipalvelun työntekijät, nuohoojat,

omakotitalkkarit ym. voisivat tehdä neuvontaorganisaatiolla hälytyksiä huolestuttavista tapauksista kuten kosteusongelmiin viittaavasta hajusta.

## 4.2. Asukaskyselyn tuloksia

Asukkaille ja rakennusten omistajille toteutettiin myös laaja suunnattu kyselytutkimus. Asukaskysely toteutettiin verkkopohjaisena kyselynä aikavälillä 30.3 - 3.5.2015. Kyselyn linkki oli motiva.fi, enevonta.fi, vtkl.fi, kotitalolehti.fi, taloyhtio.net, korjaustieto.fi, kuluttajaliitto.fi ja otakantaa.fi -verkkosivuilla. Kyselystä viestittiin myös Omakotiliiton ja Kiinteistöliiton jäsenkirjeessä, kuluttajien energianeuvonnan uutiskirjeessä sekä Marttaliiton ja Motivan Energiansäästöviikon facebook -sivuilla.

Kysymykset suunnattiin omakotitaloasukkaille sekä taloyhtiöiden asukkaille erikseen, taloyhtiöiden kohdalla kysymyksiä oli myös taloyhtiöiden hallitusten jäsenille. Vastaajia oli yhteensä 4565, joista suurin osa (68 %) oli omakotitalon omistajia, 17 % kerrostaloasunnon omistajia ja 13 % rivitaloasunnon omistajia. Vuokra-asunnossa tai -omakotitalossa asuvia oli vastaajista vain noin 2 %.

Tarkempia tietoja kyselyyn vastanneista löytyy liitteestä 2.

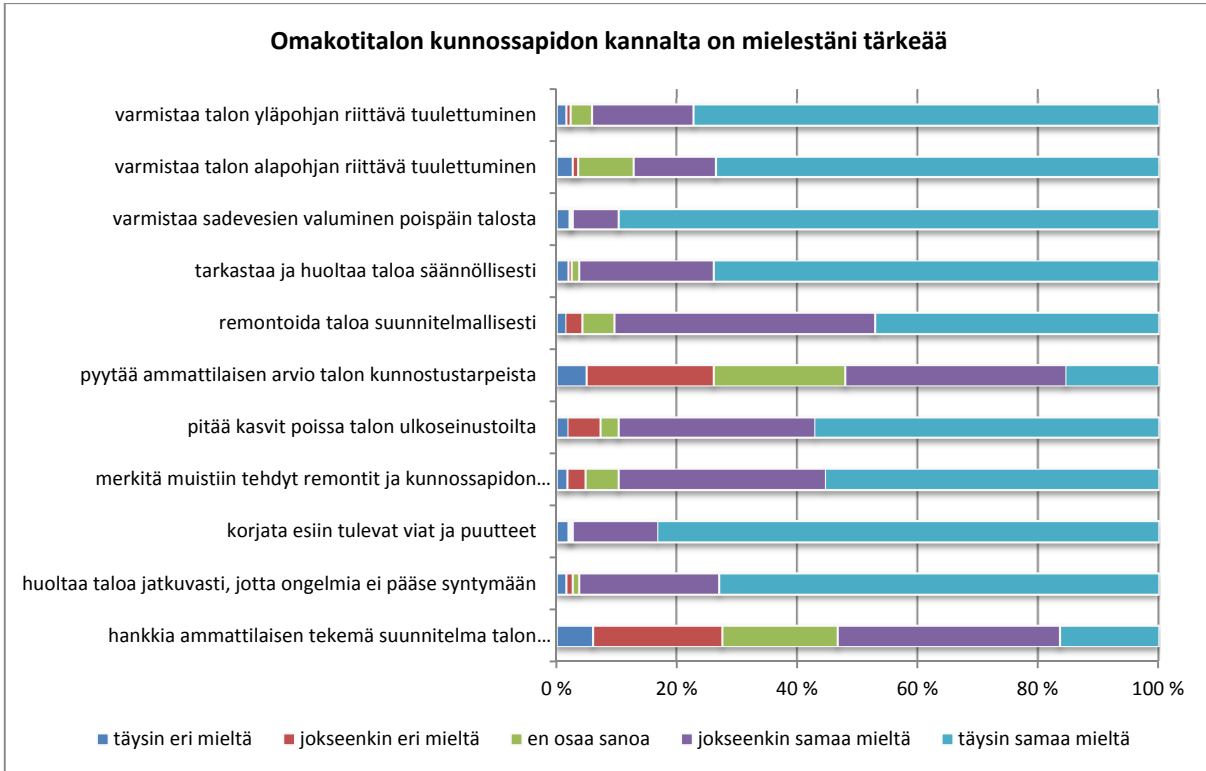
Asukkaille suunnatussa kyselyssä keskityttiin samoihin tutkimusalueisiin kuin sidosryhmien haastatteluissa:

- Kiinteistönomistajan (omakotitalon omistaja, asunnon omistaja) tietämys
- Kiinteistönomistajan tiedon tarpeet
- Tiedon toimittamisen tapa
- Neuvonnan työkalut ja menetelmät
- Neuvonnan organisaatio

### 4.2.1 Omakotitaloasukkaiden ja -omistajien vastaukset

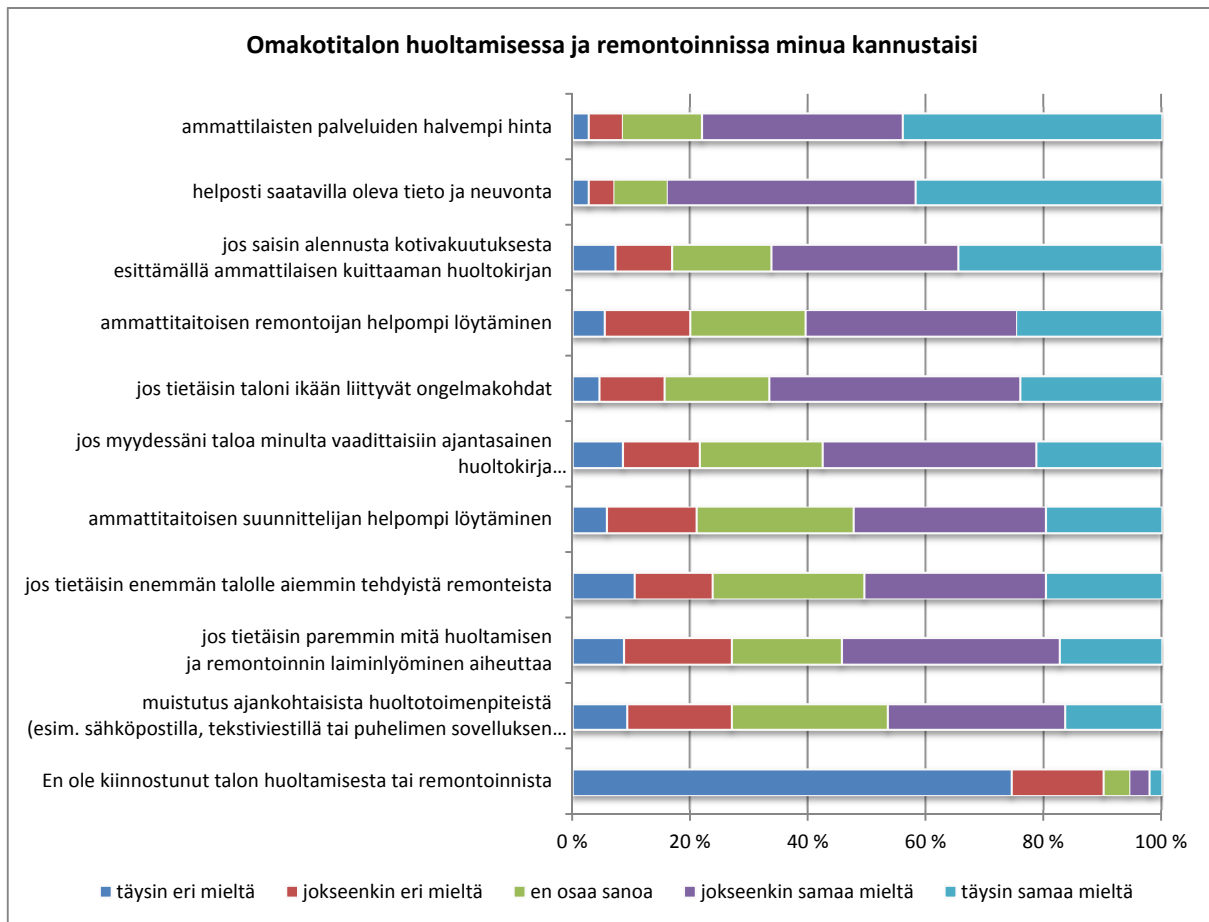
Suurin osa omakotitalojen omistajista ilmoitti tekevänsä huolto- ja kunnossapitotoimia toimenpiteistä riippuen vähintään kerran vuodessa. Omistajista 94 % ilmoitti tekevänsä huolto- ja kunnossapitotoimet itse. Yleisimmät syyt siihen, että huolto- ja kunnossapitotoimia ei tehdä, olivat osaamisen puuttuminen, taloudelliset syyt ja vastaajan mukaan huollon tarpeettomuus (etenkin uusien talojen kohdalla). Viimeksi mainittu perustelu vaikuttaa etenkin uusien talojen kohdalla huolestuttavalta, sillä säännöllinen, ennakoiva huolto on paras tapa ehkäistä ongelmia.

Tärkeinä huolto- ja kunnossapitotoimina nähtiin etenkin rakenteiden kunnossapito sekä esiin tulevien vikojen korjaaminen. Ammattilaisten hyödyntäminen töiden suunnittelussa, arvioinnissa tai toteuttamisessa ei taas ollut vastaajien mukaan niin tärkeää. (Kuva 1).



Kuva 1. Omakotitalon kunnossapidon kannalta tärkeät osa-alueet (omakotiasukkaille ja -omistajille toteutetun kyselyn mukaan).

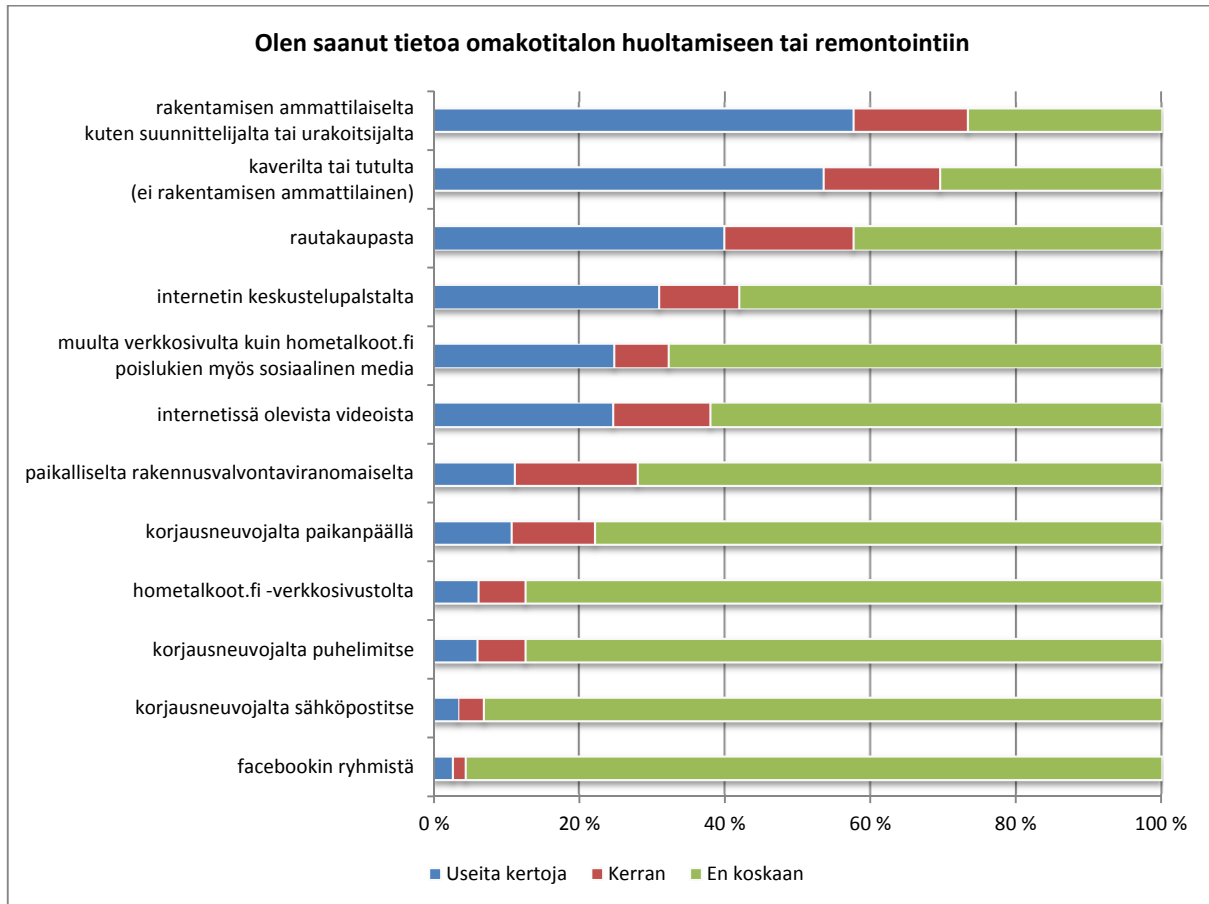
Omakotitalojen huollon ja kunnossapidon kannustimista tärkeimpinä pidettiin erityisesti ammattilaisten palveluiden halvempaa hintaa sekä tiedon ja neuvonnan helppoa saatavuutta. (Kuva 2).



Kuva 2. Kannustimet talon huoltoon ja kunnossapitoon liittyen (omakotiasukkaille ja -omistajille toteutetun kyselyn mukaan).

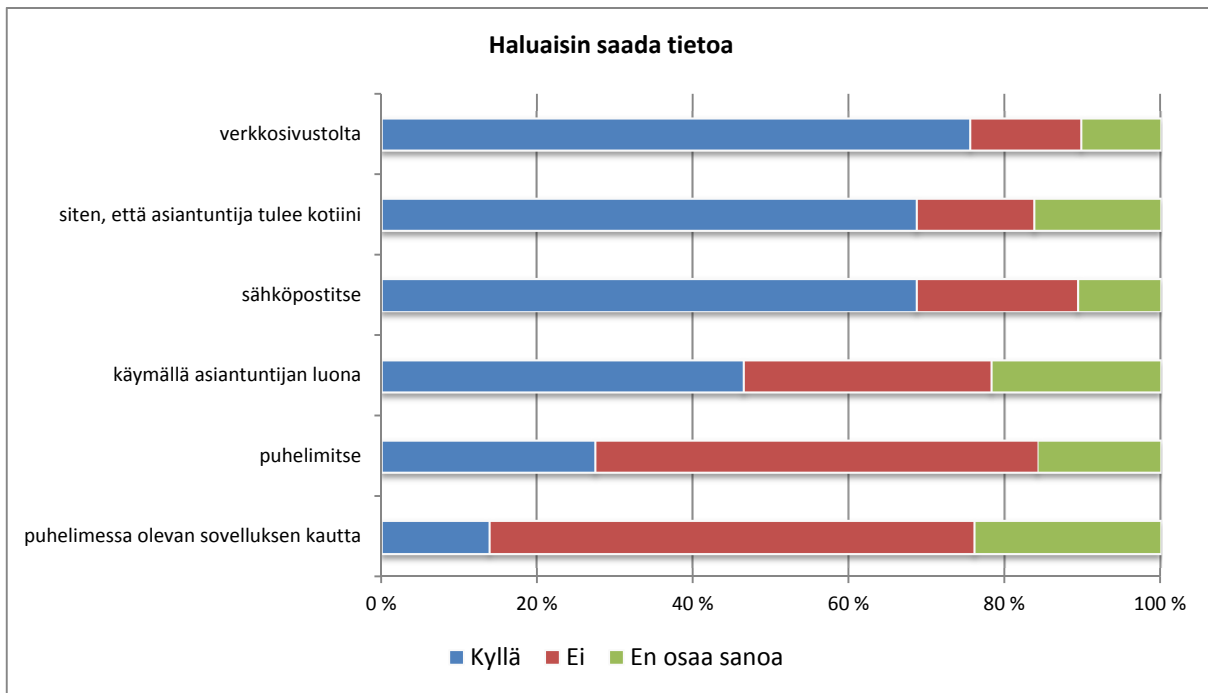


Omakotitalovastaajien tärkeimmiksi tiedonsaantikanaviksi nousivat vastauksissa rakentamisen ammattilaiset (joita vastaajat olivat usein itse), mutta myös tuttavapiiri on selkeästi tärkeä tiedonlähde. Rautakauppa ja internetissä olevat keskustelupalstat ovat myös antaneet paljon tietoa omakotitaloasukkaille. Korjausneuvojien, hometalkoot.fi -verkkosivuston tai facebook-ryhmien kautta tietoa on saanut huomattavasti harvemmat. (Kuva 3).



Kuva 3. Tietolähteet ja tiedon toimittamisen tavat (omakotiasukkaille ja -omistajille toteutetun kyselyn mukaan).

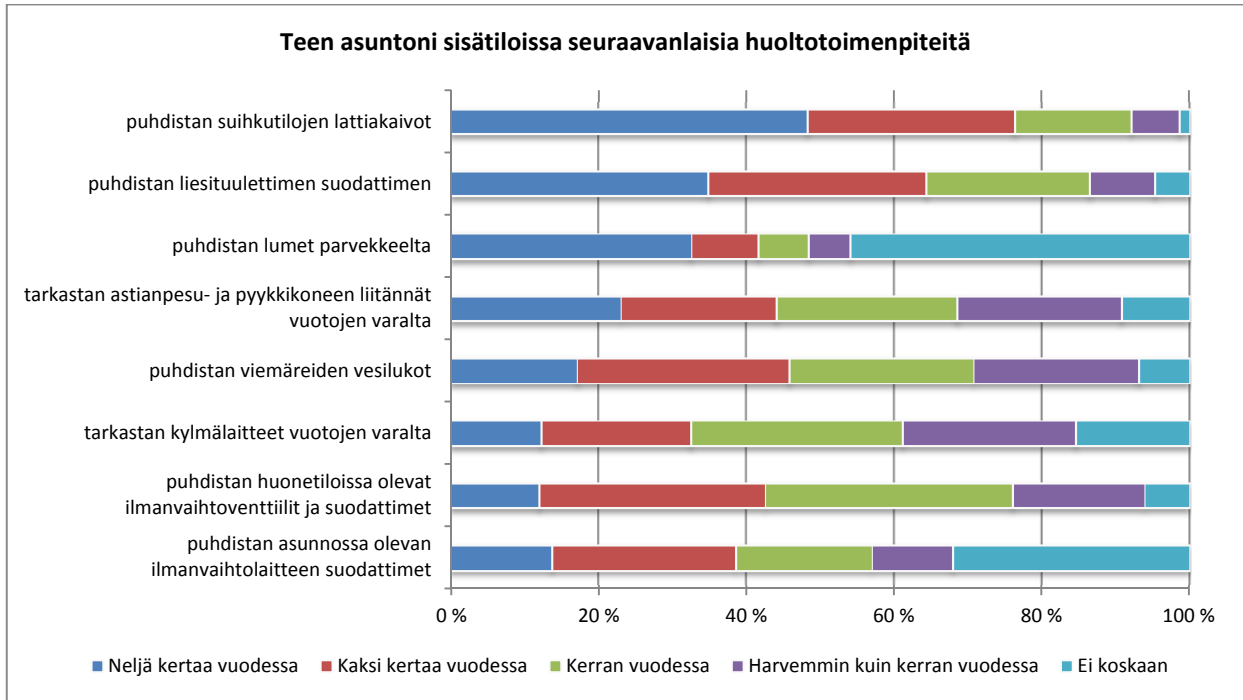
Omakotiasukkaat haluaisivat saada tietoa erityisesti verkkosivuilta, ammattilaisen kotikäynti oli vastaajien mukaan toiseksi suosituin vaihtoehto. (Kuva 4).



Kuva 4. Neuvonnan muodot (omakotiasukkailla ja -omistajilla toteutetun kyselyn mukaan).

#### 4.2.2 Taloyhtiöasukkaiden ja hallitusten jäsenten vastaukset

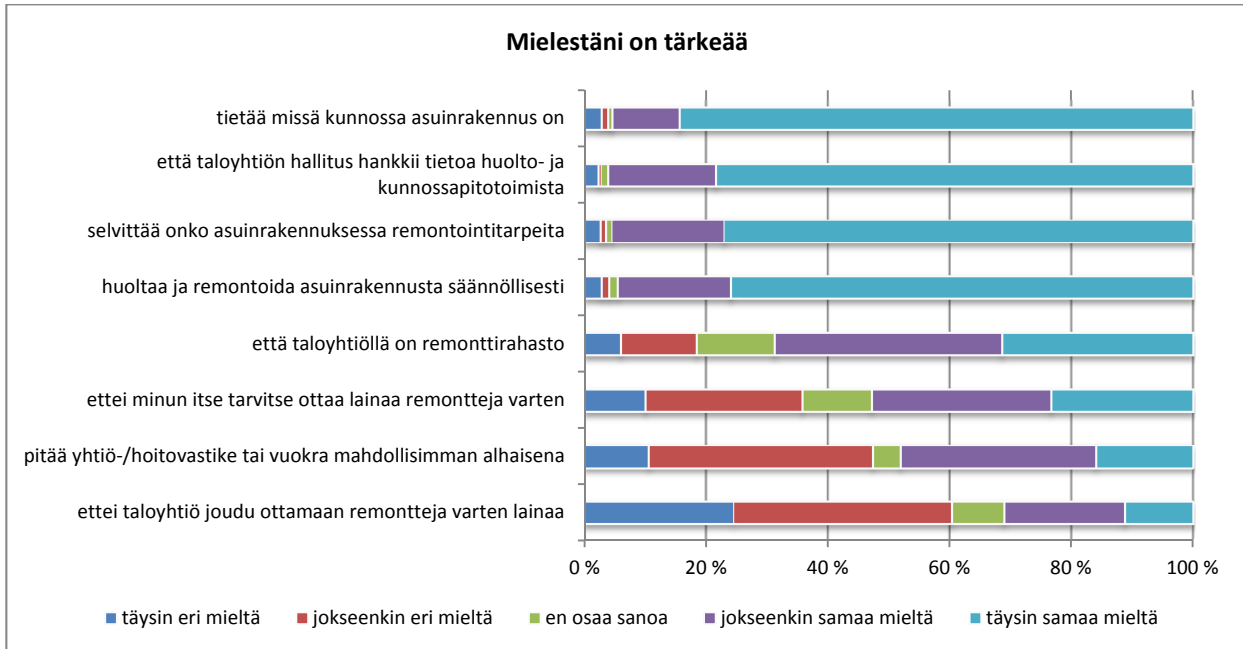
Valtaosa taloyhtiövastaajista (kerros- ja rivitaloasukkaat) tekee asunnossaan pieniä huoltotöitä vähintään kerran vuodessa, vähemmistö (noin 5-10 prosenttia, toimenpiteestä riippuen) jättää huoltotyöt tekemättä. Useat vastaajat mainitsivat, ettei huoltotoimenpiteitä tehdä vuosikellon mukaan, vaan asioita pidetään silmällä jatkuvasti ja toimia tehdään tarpeen mukaan. (Kuva 5).



Kuva 5. Asunnossa tehtävät huoltotoimet (taloyhtiöiden asukkaille ja hallitusten jäsenille toteutetun kyselyn mukaan).

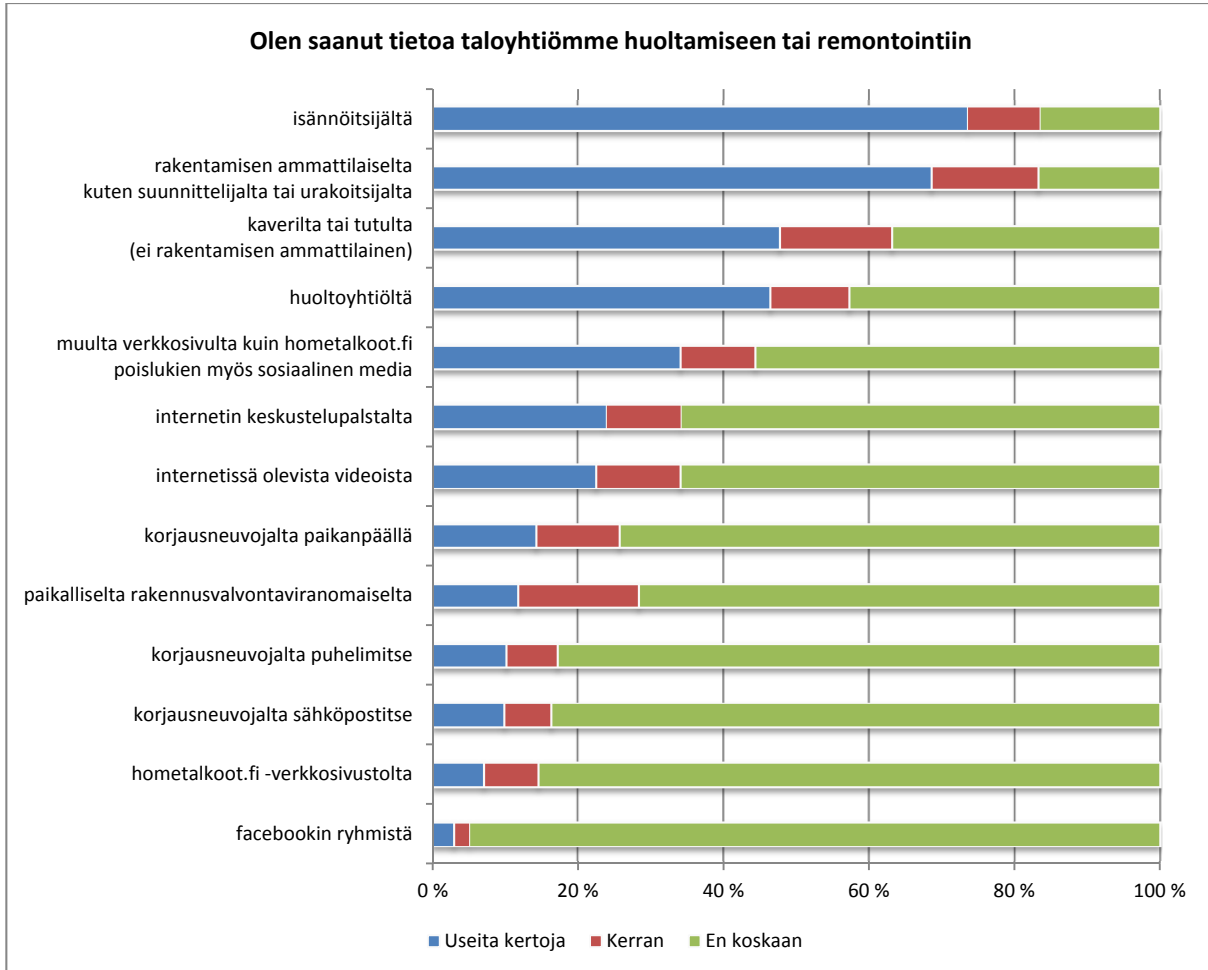
Taloyhtiöiden asukkailta kysyttiin, minkä vuoksi heidän asuntonsa tarpeellisia huoltotoimenpiteitä ei tehdä, jos ne jäävät asukkaalta tekemättä. Suurimmaksi syyksi nousivat taloudelliset syyt sekä huoltotöiden tekijän puuttuminen. Huoltotyöt saattoivat myös kuulua esim. huoltoyhtiön vastuulle ja toisaalta kommenteista kävi ilmi myös, että kaikki vastaajat eivät olleet selvillä kenelle vastuu huoltotoimenpiteistä kuuluu. Vastaajat kommentoivat lisäksi, etteivät he tiedä mitä huoltotoimenpiteitä heidän pitäisi tehdä ja ettei niitä aina muista tehdä vaikka tietäisikin.

Rivi- ja kerrostaloasukkaiden mielipidettä kysyttiin rakennukseen, taloyhtiön toimintaan ja remonttien rahoitukseen liittyvissä asioissa (kuva 6) ja vastaajista suurimman osan mielestä kunnossapitoon ja remontointiin liittyvät tietotarpeet ovat keskeisiä ja asuinrakennuksen huollon ja remontoinnin pitäisi olla säännöllistä.



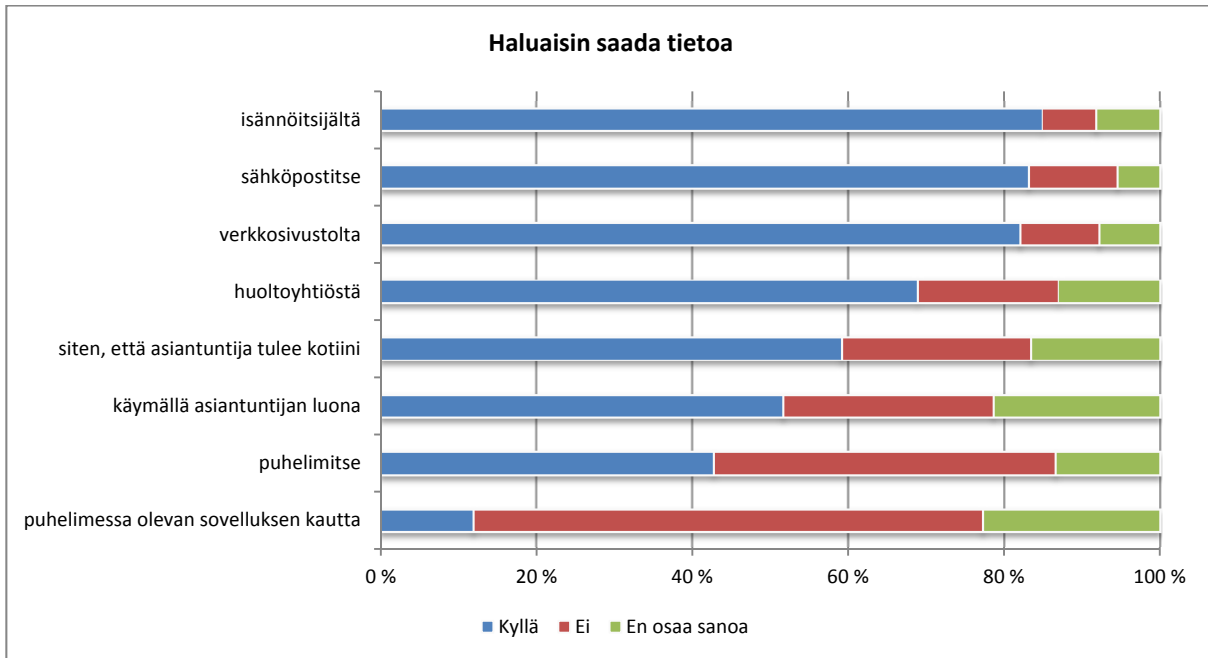
Kuva 6. Rakennuksen ja taloyhtiön remontointiin ja kunnossapitoon liittyvien asioiden tärkeys (taloyhtiöiden asukkaille ja hallitusten jäsenille toteutetun kyselyn mukaan).

Vastanneista rivi- ja kerrostaloasukkaista 55 prosenttia kuului taloyhtiönsä hallitukseen. Heistä 94 prosenttia tietää mihin olla yhteydessä tarvittaessaan neuvoja taloyhtiön huoltoon tai remontointiin liittyen. Vastaavasti 6 prosenttia ei tiedä mistä neuvoja voi saada. (Kuva 7)



Kuva 7. Taloyhtiön hallitus: Tietolähteet taloyhtiön huoltamiseen tai remontointiin liittyen (taloyhtiöiden asukkaille ja hallitusten jäsenille toteutetun kyselyn mukaan).

Rivi- ja kerrostalojen taloyhtiöiden hallituksen jäsenet haluaisivat saada tietoa monenlaisten kanavien kautta; ainoastaan puhelimen sovellus ei saanut suurta suosiota vastausvaihtoehtojen joukosta (kuva 8). Useat vastaajat kommentoivat, että Kiinteistöliitto on mieleinen tiedon toimittaja. Lehdet, kirjat, messut ja muut tilaisuudet saivat myös kannatusta tiedon toimittamisen tapoina.



Kuva 8. Taloyhtiön hallitus: tiedon toimittamisen tavat ja tietolähteet (taloyhtiöiden asukkaille ja hallitusten jäsenille toteutetun kyselyn mukaan).

### 4.3. Yhteenveto sidosryhmien sekä asukkaiden näkemyksistä

Sidosryhmien sekä asukkaiden näkemyksistä tehtiin yhteenveto tutkimuskysymysten mukaisesti:

- Kiinteistönomistajan ja asukkaan tietämys
  - Asiantuntijoiden mukaan tietämys kiinteistön hoidosta on heikkoa ja kokonaisnäkemystä ei juurikaan ole. Kyselyn mukaan kuitenkin omakotiasujien kohdalla talon perushuoltotoimenpiteet olivat suurimmalla osalla vastaajista suhteellisen hyvin tiedossa ja huoltotoimia suoritetaan säännöllisesti. Myös rivi- ja kerrostaloasukkaista suurin osa tuntee ja suorittaa perustoimet säännöllisesti.
  - Vastaajien joukosta löytyi kuitenkin myös niitä, joille talon tai asunnon huoltaminen on niin haastavaa, ettei huoltotoimenpiteitä tehdä lainkaan. Osaamisen puute ja taloudelliset syyt sekä tekijän puuttuminen nousivat suurimmiksi syiksi talon tai asunnon huoltamisen laiminlyönnille. Toisaalta omakotitalon remonttien kohdalla ristiriitaiset ohjeet sekä epävarmuus ulkopuolisen remontoijan ammattitaitoa kohtaan hankaloittavat ja jopa viivästyttävät remontteja, jos asukkaalla ei ole lainkaan rakennusalan osaamista. Näistä puutteista ja haasteista asiantuntijat ja kyselyyn vastanneet asukkaat esittivät yhdenmukaisia näkemyksiä.
- Kiinteistönomistajan ja asukkaan tiedon tarpeet
  - Kiinteistön hoitoon liittyvät asiat saattavat vaikuttaa ylivoimaisen vaikeilta ja mutkikkailta. Olisikin hyvä nostaa esiin kaikkein tärkeimmät asiat ja korostaa omaisuuden arvon säilymiseen liittyviä hyötyjä. Asiantuntijat korostivat huoltokirjan merkitystä. Se ohjaa toteuttamaan säännöllisesti tarvittavat toimenpiteet ja samalla varmistaa tehtyjen toimien dokumentoinnin. Kyselyn perusteella on kuitenkin tarpeellista kehittää huoltokirjan käytettävyyttä, jotta se vastaisi käyttäjien tarpeita.
  - Eri-ikäisiin ja erilaisiin taloihin ja tilanteisiin liittyy erilaisia tarpeita, mikä tulisi ottaa huomioon neuvonnassa. Eriyistä tarvetta olisi korjausten ennakoinnille, budjetoinnille ja vastuiden tiedostamiselle. Palvelujen ostamiseen liittyy paljon tietotarpeita, ja myös osaavien tekijöiden löytäminen on haastavaa.
- Tiedon toimittamisen tapa
  - Monenlaiset neuvonnan tavat ovat tarpeellisia. Verkkopalvelu on välttämätön tietopohja, ja puhelinneuvonta voi ohjata verkkoon eksyviä. Lisäksi puhelimesta päästään puhumaan asiakkaan omasta tilanteesta.
  - Valtakunnallisen neuvonnan lisäksi tarvitaan paikallista tasoa. Usein neuvojan on tarpeen käydä tutustumassa kohteeseen, jotta ongelmien luonne saataisiin selville. Tästä paikallisten yhdistysten neuvojilla on kokemuksia. Piirustukset ja valokuvat voivat auttaa selvittämään asioita ilman käyntiä paikalla.
  - Neuvonnan tavoista kaikille on kannatusta asukkaiden keskuudessa. Monissa vastauksissa korostetaan, että neuvontatavasta riippumatta neuvonnasta tulisi jäädä dokumentti. Osa vastaajista olisi valmis myös maksamaan asiantuntevasta neuvonnasta.
  - Neuvonnan kehittämiseksi niin, että se tavoittaa tiedon tarvitsijat, on kuitenkin haasteita. Kyselyyn vastaajat eivät olleet juurikaan löytäneet korjausneuvoja tai kansallisia neuvoja antavia sivustoja, vaan vastauksia omakotitalon huoltamiseen ja remontointiin liittyvissä kysymyksissä haettiin useimmiten suoraan rakennusalan ammattilaisilta tai tuttavilta. Myös rautakaupat toimivat suhteellisen merkittävinä tiedonsaantikanavana. Asunto-osakeyhtiöiden kohdalla edellä mainittuja tietolähteitä tärkeämmäksi koettiin isännöitsijä.

- Asiantuntijoiden keskusteluissa pohdittiinkin neuvonnan markkinoinnin kehittämistä, jotta neuvonta tavoittaisi asiakkaat. Median ja sosiaalisen median merkitys voi olla suuri tiedon välittäjänä, mutta myös virheellisten käsitysten levittäjänä.
- Neuvonnan työkalut ja menetelmät
  - Nykyisillä, erilaista rakennuksiin liittyvää neuvontaa tarjoavilla organisaatioilla on käytössään monenlaisia neuvonnan tapoja ja työkaluja verkkosivuista puhelinneuvontaan ja asiakaskäynteihin.
  - Yhteisen neuvonnan perustaksi tarvittaisiin kuvaus hyvästä kiinteistönpidosta. Asiantuntijoiden mukaan *huoltokirjan* rooli ja sen kehittämistarve omakotitalon hoidossa korostuvat myös neuvonnan tietopohjana, ja kunnossapitotarveselvitys on perusta asunto-osakeyhtiön suunnitelmalliselle kiinteistönpidolle.
- Neuvonnan organisaatio
  - Neuvontaa antavien organisaatioiden verkostoitumisesta on jo hyviä kokemuksia. Yhteistyötä kehitettäessä tarvitaan yhteinen tietopohja ja neuvojen organisointi pooliksi (yhteistoimintaryhmäksi). Verkostossa neuvojen tulisi hallita kokonaisuuksia ja pystyä ylittämään hallinnon rajoja. Tämän varmistamiseksi tarvitaan koulutusta neuvojille. Neuvojen osaaminen pitäisi varmistaa ja neuvojen yhteneväisyydestä tulisi huolehtia, jotta asukkaiden luottamus neuvonnan oikeellisuuteen ei vaarannu.
  - Kuntien roolia pitää pohtia ja sopiva aluetaso löytää organisoinnille, jotta resurssit riittävät ylläpitämään pätevää neuvontaa. Verkostomaista yhteistyötä tai poolia kehitettäessä on huomattava paitsi neuvonnan rajat suhteessa suunnitteluun ja viranomaistoimintaan, myös neuvontaa tarjoavien organisaatioiden perustehtäviin liittyvät profiilit ja resurssit.



#### 4.4 Suositukset jatkotoimenpiteille

Haastatteluista ja kyselyistä nousi esiin muutamia toistuvia, vahvoja viestejä. Näiden pohjalta Tyrsky-Konsultointi laati listan suosituksia, joita Motiva on hyödyntänyt keskitetyn rakennuksen elinkaaren aikaisen kosteudenhallinnan ohjaus- ja neuvontajärjestelmän määrittelyssä sekä vaihtoehtojen laatimisessa.

Suositukset on jaettu viiteen ryhmään (a-e):

##### a. Neuvonnan sisältö:

- *Neuvojan tulisi tarkastella ja huomioida neuvoo hakevan henkilön asunnon tilanne kokonaisuutena.*
  - Jokin tarjottu yksittäinen ratkaisu voi olla kokonaisuuden kannalta toimimaton, vaikka periaatteessa muuten olisikin toimiva. Myös muuten kuin neuvontatilanteissa, esimerkiksi viestinnän keinoin, olisi hyvä vahvistaa asukkaiden tietämystä kiinteistönhoidon kokonaisuudesta.
- *Neuvonnassa ja yleisviestinnässä tulisi huomioida ja tuoda neuvottavalle henkilölle esille huoltotoimenpiteiden ja etenkin remonttien kohdalla niiden tärkeysjärjestys.*
  - Mikä on ensisijainen ja nopeita toimia vaativa remontti, mikä kannattaa suorittaa tämän kiireisimmän jälkeen ja mikä voi mahdollisesti odottaa myöhempää ajankohtaa.
- *Talonomistajan riskien minimointi, kiinteistön arvon säilyminen*
  - Neuvonnassa ja viestinnässä tulisi painottaa ennalta ehkäisevien huoltotoimenpiteiden ja remonttien kohdalla, että pelkän rahanmenon sijaan kyse on talonomistajan riskien minimoinnista esimerkiksi tulevaa asunnon myyntiä ajatellen sekä talon arvon säilyttämisestä.
- *Neuvontaan tulisi sisältyä ohjeistusta koskien rakennuksen huollon ja remontoinnin suunnitelmallisuutta, toimien ennakointia sekä budjetointia.*

##### b. Neuvonnan ja asukkaan työkalut:

- *Suunnitelmallista kiinteistöhuoltoa ja remontoimista tukemaan tulisi kehittää selkeä kiinteistönpidon malli, joka huomioisi eri-ikäisten rakennusten erityisvaatimukset.*
  - Mallissa tulisi kuvata vuosikellon avulla, mikä ja miten mikäkin toimenpide tulisi suorittaa, tai mistä voi saada apua toimenpiteen suorittamiseen. Tämän voisi tehdä esimerkiksi kehittämällä Omakotiliiton huoltokirjaa.

##### c. Neuvojen koulutus:

- *Eri neuvontaorganisaatioiden erityisosaamisen ohella tulisi vahvistaa verkoston toimintaa, neuvojen tietämystä sekä kokonaisnäkemystä kiinteistön hoidosta.*
- *Neuvojen kouluttamisessa tulisi panostaa neuvonnan sisällölliseen yhteneväisyyteen ja neuvojen jatkuvaan koulutukseen.*
  - Tällöin jokaiselta neuvojalta saa samoja ja viimeisimpään tietoon perustuvia tietoja.

**d. Neuvonnan verkoston organisointi:**

- *Neuvonta tulisi järjestää yhden luukun periaatteella.*
  - Neuvoa hakevan tulisi päästä neuvonnan piiriin yhdellä yhteydenotolla. Jos hänen asiansa tarvitsee asiantuntemusta, jota ensimmäiseen yhteydenottoon vastanneella ei ole, neuvojen tulisi joko järjestää keskenään yhteydenotto takaisin asukkaan suuntaan tai ohjata hänet suoraan oikealle asiantuntijalle.
- *Neuvontaa tulee järjestää myös alueellisesti, koska olosuhteet ovat erilaisia eikä yhdestä pisteestä voida tuntea maan eri osien tilanteita.*
  - Tulisi kuitenkin välttää liian pieniä paikallisia yksiköitä, joissa voimavarat eivät riitä kattavan neuvonnan tarjoamiseen.
- *Neuvonnan päävastuu ja koordinaatio tulee olla keskitetty.*
  - Tämän tahon tulisi olla vastuussa myös neuvojen yhtenäisestä kouluttamisesta.
- *Osallistuvien organisaatioiden omat päätehtävät ja profiilit tulisi ottaa huomioon neuvontajärjestelmää ja koulutustarpeita suunniteltaessa.*

**e. Neuvontaa tarvitsevien asiakkaiden tavoittaminen:**

- *Neuvonnan markkinointiin tulee panostaa ja viestintään tulee kiinnittää erityistä huomiota.*
  - Viestien tulisi suuntautua siihen, miksi asukkaat tarvitsevat tällaista neuvontaa (esimerkiksi riskien välttäminen asuntokaupan yhteydessä, arvon pysyminen, kalliiden remonttien välttäminen tulevaisuudessa), ei pelkästään siihen että neuvontaa on saatavilla.
- *Neuvontaa tulisi tarjota tilanteissa, joissa huolto- ja remontointi ovat asukkaan päällimmäisenä huolena.*
  - Näitä ovat esimerkiksi lupa-asioiden hoitaminen, remontin suunnittelu, asunnon hankkiminen ja muutto.

## 5 Katsaus tilanteeseen muissa maissa (Ruotsi, Norja ja Saksa)

Esiselvityksen yhtenä tavoitteena on ollut laatia lyhyt katsaus siitä miten *suunnitelmallista kiinteistöpitoa ohjaava ja tukeva toiminta* on järjestetty muissa maissa (esim. Ruotsi, Norja, Saksa, Itävalta ja Skotlanti). Lukuisista yrityksistä huolimatta Motivan lähettämään kyselyyn ei saatu kattavasti vastauksia ja katsaus jäi puuttumaan Itävallan sekä Skotlannin osalta.

Ruotsin, Norjan ja Saksan osalta katsaus on laadittu hyödyntämällä viranomaisten ja järjestöjen verkkosivuja, rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanoon liittyviä aineistoja (CA EPBD) sekä muita kansallisia sekä EU-lähteitä.

### Päähavainnot

Ruotsissa ja Norjassa rakennuksiin liittyvä viranomaisohjaus on pääosin samanlaista kuin Suomessa. Saksassa ohjaustasoja on useampia, johtuen hallinnon monimuotoisemmasta rakenteesta.

Kuluttajien neuvontaan esim. rakennusten ja kotitalouksiin liittyen on Ruotsissa kattava neuvontaverkosto (kunnalliset energianeuvojat yhdessä Energimyndighetenin kanssa). Norjassa neuvontaa hoidetaan pääosin eri ohjelmien ja kampanjoiden kautta, Saksassa kuluttajien neuvonnasta vastaavat mm. DENAn (energiatoimisto) tyyppiset tahot.

Kosteudenhallintaan liittyvää aineistoa löytyi kustakin maasta, mutta vastaavasti kiinteistön suunnitelmalliseen huoltoon tai hoitoon liittyvää aineistoa ei löytynyt yhtä selkeästi. Eniten aineistoa löytyi sekä kiinteistön energiatehokkaaseen rakentamiseen (vrt. rakentamismääräysten tyyppinen ohjaus, lähes nollarakentamiseen liittyvä ohjaus) tai asumisen ja kotien energiankäyttöön (kodin energiankäyttö, energialähteen valinnat, energiaremontointi erityisesti energiankäytön vähentämiseen) liittyen.

## 6 Johtopäätökset

Motivan johtopäätökset nykytilanteen, haastatteluiden ja asukaskyselyiden sekä muissa maissa toteutetun katsauksen pohjalta ovat seuraavat:

- **Kiinteistönomistajan ja asukkaan tietämys:**
  - o Tietoa ja neuvontaa tarvitaan edelleen.
  - o Omakotipuolella tietoa on mutta toisaalta on myös paljon tietämättömiä, joiden tavoittaminen on haasteellista.
- **Kiinteistönomistajan ja asukkaan tiedon tarpeet:**
  - o Hyvistä ja luotettavista tekijöistä tarvitaan tietoa.
  - o Tarvitaan luotettavaa ja puolueetonta tietoa.
  - o Tarvitaan tietoa säännöllisestä huollosta kannustavasti myös uudiskohteissa. Vanhemmissa kohteissa tulee nostaa esiin korjaustoiminnan ennakkointia myös budjetoinnissa.
- **Tiedon toimittamisen tapa:**
  - o Tarvitaan verkkopohjaista tietoa, koska sille on kysyntää -> nykyisen tiedon markkinointi etenkin kyselyn tulosten mukaisille muille neuvontaa antaville tahoille (rautakaupat tms., isännöitsijöille ja kiinteistöhuolto, jne.)
  - o Neuvonta on edelleen tärkeässä roolissa.
  - o Hajallaan olevaa tietoa tulee paremmin koota ja markkinoida.
- **Neuvonnan työkalut ja menetelmät:**
  - o Huoltokirjaa tulisi kehittää avoimena mallina, jotta se olisi käytössä kaikilla ja muokattavissa oman talon tarpeisiin. Vuosikello huoltokirjassa auttaa huolto- ja korjaustoimien säännöllisessä toteuttamisessa sekä niistä viestimisessä.
  - o Huoltokirjaan tai verkkopalveluihin tulisi saada kuvia eri ilmanvaihto- ja lämmitysjärjestelmistä, jotta huoltotoimien havainnollistaminen on helpompaa.
- **Neuvonnan organisaatio:**
  - o Neuvontaketän moninaisten toimijoiden sekä toimialoittain ja -aiheittain painottuneiden toimintojen kokoamiseksi tulisi neuvonnan olla koordinoitua ja keskitettyä. Neuvonnassa tulisi huomioida eri toimijoiden erikoisosaamisalueet ja toiminnan painopistealueet.
  - o Keskitetyllä koordinoinnilla varmistetaan se, että eri toimijat tietävät neuvontaverkoston eri osapuolet sekä niiden tehtävät toimialojensa puitteissa. Näin toimijat osaavat ohjata neuvoa tarvitsevan oikean toimijan piiriin.

## 7 Järjestelmän toteutusvaihtoehtojen määrittelyt sekä kustannusarviot

Luvussa 6 esitettyjen johtopäätösten pohjalta Motiva on määrittellyt eri vaihtoehtoja toteuttaa valtion ohjaus- ja neuvontajärjestelmä olemassa olevien rakennusten elinkaaren aikaiseen kosteudenhallintaan, keskittyen erityisesti suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon, korostaen ennakoivan huollon ja korjaamisen sekä suunnitelmallisen ylläpidon merkitystä ja mahdollisuuksia.

Toteuttamisvaihtoehtoja kartoitettiin Motivan sisäisessä työpajassa hyödyntäen myös olemassa olevia neuvontamalleja (esim. kuluttajien energianeuvonta, korjausneuvonta).

Tarkasteluun otettiin neljä eri toteuttamisvaihtoehtoa:

1. nykyinen tapa toimia: tietoa kosteudenhallinnasta Kosteus- ja hometalkoot –toiminnan kautta, korjausneuvonnasta Korjaustieto.fi –palvelun sekä korjausneuvontaverkoston kautta (rajatuille ryhmille), eri alan järjestöjen omaa viestintää ja neuvontaa omille jäsenille, ei aktiivista neuvonta/viestintää suunnitelmallisesta kiinteistönpidosta
  - Jatkossa on huomioitava se, että Kosteus- ja hometalkoiden päättyessä tulee huolehtia erityisesti talkoissa tuotettujen viestintä- ja neuvonta-aineistojen ja työkalujen saatavilla olosta (tärkeitä työkaluja ovat esim. pientaloille ja kerrostaloille suunnatut verkkosivut).
2. nykyisen mallin pohjalta kehitetty, koordinoitu toiminta: nykyisen toimintamallin kehittäminen valitsemalla toiminnalle koordinaattori sekä kehittämällä työkaluja etenkin kuluttajien ja neuvojen käyttöön.
  - Erityisenä kehityskohteenä on suunnitelmalliseen huoltoon ja ennakoivaan korjaustoimintaan tarkoitettun, kaikille avoimen huoltokirjan/vuosikellon kehittäminen.
3. keskitetty neuvontajärjestelmä: neuvonta on koordinoitua, viestintä ja koulutus keskitetty yhteen, valtakunnalliseen pisteeseen, joka koordinoi olemassa olevien verkostojen työtä. Neuvojille ja kuluttajille kehitetään työkaluja.
  - Erityinen painopiste on työkalujen kehittämisessä: huoltokirja, neuvojen osaamispankki, hyvien käytäntöjen kokoaminen.
4. keskitetty ja alueellinen neuvontajärjestelmä: keskitetyn neuvonnan ja viestinnän sekä neuvonta- ja viestintäaineistojen sekä työkalujen kehittämisen lisäksi neuvontaa annetaan alueellisesti lähellä kuluttajia.
  - Erityinen painopiste on neuvontaverkoston koordinointi, neuvojen koulutus sekä työkalujen ja aineistojen kehittäminen.

Vaihtoehtojen kuvaukset on koottu taulukkoon 1. Vaihtoehtoista on tässä vaiheessa tuotettu alustavat kuvaukset sekä kustannusarviot ja kunkin vaihtoehdon tasoa ja yksityiskohtia pitänee jatkossa täsmentää.

Vaihtoehtoja on arvioitu taulukossa 2 sen mukaan, millaisia vaikutuksia järjestelmän kehittämisellä on verrattuna nykyiseen tapaan toimia.

## **7.1. Vaihtoehtojen kuvaukset**

Toteuttamisvaihtoehtojen kuvaukset on koottu taulukkoon 1.

Taulukko 1 Vaihtoehtojen kuvaukset

Vaihtoehto	Kuvaus	Organisaatio	Kehitettäviä osa-alueita	Resurssit	Muita huomioita
<b>Vaihtoehto 1: Nykyinen tapa toimia</b>	Ei muutoksia toimintaan, jatketaan kuten tähänkin asti	Viestintää ja neuvontaa eri organisaatioista, eri kohderyhmille. Mukana alan liitot (Kiinteistöliitto, Omakotiliitto, Vanhustyön Keskusliitto, Korjausrakentamisen verkosto) Ympäristöministeriö jatkaa Hometalkoot-sivuston ylläpitoa ja järjestää vuosittain Korjausneuvonnan vuosipäivän. Korjaustieto.fi – sivustoa ylläpitää ARA.	Ei kehitettäviä osa-alueita	Samat kuin nyt	Kosteus- ja hometalkoiden päättyminen vaikuttaa toimintaan, osin merkittävästikin (mitä tapahtuu verkkopalvelulle?)  Selvityksen perusteella kosteus- ja hometalkoiden sekä korjaustieto.fi palveluiden tietämystä tarvittaisiin lisää
<b>Vaihtoehto 2: Kehitettyä, koordinoitua toimintaa</b>	Viestintää ja neuvontaa koordinoidaan, toimintaa kehitetään kolmella osa-alueella (A-C).	Nimetty koordinaattori ohjaa viestintää ja neuvontaa (eri toimijat viestivät omaehtoisesti, omista lähtökohdistaan) mutta koordinaattorin kautta löytyy tietoa siitä mitä tullaan tekemään ja viestimään. Mukana alan liitot, ARA, YM, jne.	A) Sähköisen huoltokirjamallin kehittäminen sekä sen täyttämiseen liittyvä ohjeistus.  B) Koordinoitu viestintä jo olemassa olevista palveluista (Hometalkoot, Korjaustieto yms.) ja uudesta huoltokirjasta  C) Yhteistyön tiivistäminen eri toimijoiden välillä ja osaamisen lisääminen (vuosipäivä, verkottuminen, koulutukset). Hyvien käytäntöjen kerääminen ja levittäminen.	Koordinaattorin ja mahdollisten alihankkijoiden kustannukset (sis. viestintä, toimijoiden verkottaminen, tilaisuudet, koulutukset).  Sähköisen huoltokirjan kehittäminen ja ylläpito	Lisätään tietoa rakennusten ylläpidosta ja sen vaikutuksesta rakennuksen elinikään sekä mahdollistetaan sen parempi toteutuminen huoltokirjamallilla.

<p><b>Vaihtoehto 3: Keskitetty järjestelmä</b></p>	<p>Kokonaan uusi järjestelmä. Yhden luukun periaate, neuvonnan ja koordinaation päävastuu keskitetty yhdelle taholle.</p> <p>Käytössä yhteiset työkalut.</p> <p>Käyttäjän kannalta helppo ratkaisu, vaikkakaan ei mahdollista täysin räätälöityä neuvontaa (esim. alueelliset erot).</p>	<p>Neuvojat yhden tahon alla keskitetysti. Yksi taho vastaa viestinnästä, osaamisen varmistamisesta, työkalujen ja verkoston luomisesta.</p> <p>Eri neuvotajatahojen verkottaminen keskenään ja yhteisen osaamisen lisääminen</p> <p>Vastaisivatko nykyiset liitot jossain määrin neuvonnan kustannuksista?</p> <p>Rakennusvalvontojen kytkeminen mukaan siten että sieltä vähintäänkin ohjataan tietyille neuvontataholle tapauksen mukaan</p>	<p>Määriteltävä neuvonnan sisältö ja neuvonnan kohteet (pelkästään pientalot?)</p> <p>Neuvojen koulutus ja koulutustarpeen arviointi Tiedon ja työkalujen kokoaminen yhden sivun alle, ml huoltokirja</p> <p>Keskitetyn tietopankin luominen neuvojen käyttöön</p> <p>sis. vaihtoehdon 2 kehitettävät työkalut</p>	<p>Vaatii resursseja luomiseen, ylläpitoon ja viestintään.</p> <p>Vuotuinen ylläpito vaatii paljon resursseja ja kustannuksia.</p> <p>Vaatii myös tarvittavat neuvojat.</p>	<p>Palvelulupaus (neuvonta vs konsultointi)</p> <p>Neuvonnan laatu tasaisempaa kuin nykyään, mutta kuitenkin neuvoja vastaa viime kädessä neuvojen laadusta.</p>
<p><b>Vaihtoehto 4: Keskitetty järjestelmä ja alueellista neuvontaa</b></p>	<p>Kokonaan uusi järjestelmä. Yhden luukun periaate, neuvonnan ja koordinaation päävastuu keskitetty yhdelle taholle.</p> <p>Alueelliset neuvojat verkostoitu keskenään ja käytössä yhteiset työkalut.</p> <p>Käyttäjän kannalta helppo ratkaisu ja löytyy alueellinen neuvonta</p>	<p>Neuvojat yhden tahon alla keskitetysti, kuitenkin alueellisesti. Yksi taho vastaa viestinnästä, osaamisen varmistamisesta, työkalujen ja verkoston luomisesta.</p> <p>Eri neuvotajatahojen verkottaminen keskenään ja yhteisen osaamisen lisääminen</p> <p>Vastaisivatko nykyiset liitot jossain määrin neuvonnan kustannuksista?</p> <p>Rakennusvalvontojen kytkeminen mukaan siten että sieltä vähintäänkin ohjataan tietyille neuvontataholle tapauksen mukaan</p>	<p>Määriteltävä neuvonnan sisältö ja neuvonnan kohteet (pelkästään pientalot?)</p> <p>Neuvojen koulutus ja koulutustarpeen arviointi Tiedon ja työkalujen kokoaminen yhden sivun alle, ml huoltokirja</p> <p>Keskitetyn tietopankin luominen neuvojen käyttöön.</p> <p>sis. vaihtoehdon 2 kehitettävät työkalut</p>	<p>Vaatii resursseja luomiseen, ylläpitoon ja viestintään.</p> <p>Vuotuinen ylläpito vaatii paljon resursseja ja kustannuksia.</p> <p>Vaatii tarvittavat neuvojat alueellisesti.</p> <p>Vaatii resursseja alueellisen toiminnan seurantaan ja raportointiin.</p>	<p>Palvelulupaus (neuvonta vs konsultointi)</p> <p>Neuvonnan laatu tasaisempaa kuin nykyään, mutta kuitenkin neuvoja vastaa viime kädessä neuvojen laadusta. Neuvojat alueellisesti, joka voisi mahdollistaa esim. kohdekäynnit.</p>



## 7.2. Vaihtoehtojen kustannusvaikutuksia

Eri vaihtoehtojen kustannusarvioissa on hyödynnetty Motivan käytössä olevia tietoja mm. Kuluttajien energianeuvonnan koordinaatioon varatuista resursseista sekä useista kiinteistöjen viestintään liittyvistä viestintä- ja neuvontahankkeista.

Kustannusarviot on esitetty vain siltä osin, mitä lisätarpeita Motivan arvion mukaan vaihtoehdon toteuttamisessa on verrattuna nykyisen toimintatapaan.

Kustannukset on arvioitu vuositasolla.

### 1. nykyinen tapa toimia:

- tästä vaihtoehdosta Motiva ei pysty antamaan kustannusarviota, koska tietoa nykyisen toiminnan kustannuksista ei ole.

### 2. nykyisen mallin pohjalta kehitetty, koordinoitu toiminta:

- nykyiseen tapaan verrattuna resursseja tarvitaan toiminnan vahvempaan koordinaatioon, erillisen koordinaattorin toimintaan, neuvonnan tehostettuun markkinointiin ja viestintään, sekä ehdotetun sähköisen huoltokirjan kehittämiseen.
  - Työresurssit (koordinaattori): 60 htpv/vuodessa  
(työresursseja voidaan tarvita mahdollisesti enemmän riippuen sähköisen huoltokirjan kehittämisestä)
  - Alihankinta-, tuotanto- ja muut kustannukset: 60 000 euroa/vuodessa  
(kustannuksia voidaan tarvita mahdollisesti enemmän riippuen sähköisen huoltokirjan kehittämisestä)

### 3. keskitetty neuvontajärjestelmä:

- nykyiseen tapaan verrattuna resursseja tarvitaan valtakunnalliseen keskitettyyn neuvontaan, erillisen koordinaattorin toimintaan, olemassa olevien toimijoiden vahvempaan koordinaatioon sekä neuvonnan kehittämiseen (mm. neuvonnan tietopankki), neuvonnan tehostettuun markkinointiin ja viestintään, sekä mm. ehdotetun sähköisen huoltokirjan kehittämiseen.
  - Työresurssit (keskitetty neuvonta + koordinaattorin toiminta): 300 htpv/vuodessa
  - Alihankinta-, tuotanto- ja muut kustannukset: 100 000 euroa/vuodessa

### 4. keskitetty ja alueellinen neuvontajärjestelmä:

- nykyiseen tapaan verrattuna resursseja tarvitaan valtakunnalliseen keskitettyyn neuvontaan sekä alueellisten neuvontaorganisaatioiden toiminnan koordinointiin, koordinaattorin toimintaan, neuvonnan kehittämiseen (mm. neuvonnan tietopankki, yhteiset neuvonta-aineistot jne.), neuvonnan tehostettuun markkinointiin ja viestintään, sekä mm. ehdotetun sähköisen huoltokirjan kehittämiseen.
  - Työresurssit (keskitetty neuvonta, koordinaattori): 450 htpv/vuodessa
  - Alueellinen neuvonta (mahd. rahoitusalueellisille toimijoille):  
300 000 euroa/vuodessa
  - Alihankinta-, tuotanto- ja muut kustannukset: 150 000 euroa/vuodessa

### **7.3. Vaihtoehtojen arviointi**

Toteutusvaihtoehtojen arviointi on esitetty taulukossa 2.

Taulukko 2 Toteutusvaihtoehtojen arviointi selitteineen, osa-alueet painotettuna

Vaihtoehdot 1-4		Nykyinen 1	Nykyinen kehitetty/koordinoitu 2	Keskitetty 3	Keskitetty alueellinen 4
<b>Kehittämistarve 15 %</b>	<b>Selite</b>	Pysyy nykyisellään	Verkostoitumisen parantaminen, huoltokirjan luominen, koordinaattorin valinta	Tarvitaan täysin uusi järjestelmä	Tarvitaan täysin uusi järjestelmä ja lisäksi alueellista toimintaa
	<b>Arvosana</b>	5	4	2	1
<b>Koordinaatio 17,5 %</b>	<b>Selite</b>	Kellään ei koordinaatio-vastuuta	Yhdellä taholla vastuu toiminnan koordinoinnista	Yhdellä taholla vastuu toiminnan koordinoinnista ja kehittämisestä	Yhdellä taholla vastuu toiminnan koordinoinnista, kehittämisestä ja alueellistamisesta
	<b>Arvosana</b>	1	3	5	5
<b>Käytössä olevat työkalut 7,5 %</b>	<b>Selite</b>	Nykyiset	Huoltokirja ja hyvät käytännöt	Huoltokirja, koulutus, hyvät käytännöt, yhteinen osaamispankki	Huoltokirja, koulutus, hyvät käytännöt, yhteinen osaamispankki
	<b>Arvosana</b>	1	3	5	5
<b>Kuluttajien palvelu 15 %</b>	<b>Selite</b>	Nykyinen	Huoltokirja mahdollistaa kuluttajien osaamisen, koordinaattori varmistaa eri tahojen toiminnan	Lähes täydellinen kuluttajien palvelu	Alueellinen palvelu kuluttajille
	<b>Arvosana</b>	1	3	4	5
<b>Lisäkustannukset 30 %</b>	<b>Selite</b>	Ei tarvita	Tarvitaan jonkin verran	Paljon tarvetta	Todella paljon tarvetta
	<b>Arvosana</b>	5	4	2	1
<b>Neuvonnan laatu 15 %</b>	<b>Selite</b>	Nykyinen hajallaan	Koordinoidumpi	Koulutettu ja keskitetty	Koulutettu ja alueellinen
	<b>Arvosana</b>	1	3	4	5
<b>Yhteensä</b>		2,8	3,5	3,4	3,2

Arviointiasteikko (1-5) vaihtelee sen mukaan onko ko. kohdalla negatiivinen/positiivinen vaikutus. Esim. kehittämistarve –kohdassa pisteitä saa enemmän jos kehittämistarve on pieni, vähemmän jos se on suuri. Toisaalta jos lisäkustannuksia on vähän, saa siitä pisteitä enemmän, mutta jos lisäkustannukset ovat suuret, saa pisteitä vähemmän. Eniten pisteitä saaneet vaihtoehdot ovat vaikutuksiltaan positiivisimmat. Eri osioiden painotukset näkyvät vasemmassa sarakkeessa.

## 8 Suositus toteutustavasta ja tarvittavista jatkotoimista

Motivassa tehdyn vaihtoehtojen arvioinnin perusteella (taulukko 2), kaksi eniten pisteitä saanutta vaihtoehtoa ovat vaihtoehto 2 eli nykyisen toiminnan pohjalta kehitetty koordinoitu toiminta sekä vaihtoehto 3 eli keskitetty neuvontajärjestelmä.

Motiva suosittaa näistä vaihtoehtoa 2 eli nykyisen toiminnan pohjalta koordinoitun toiminnan kehittämistä. Vaikka keskitetty järjestelmä olisi neuvonnan koordinaation, työkalujen ja neuvonnan sisällön sekä laadun kannalta parempi vaihtoehto, vaatii sen kehittäminen sekä ylläpitäminen huomattavasti enemmän resursseja kuin vaihtoehto 2. Tämän vuoksi Motiva ei pidä toteutukseltaan realistisena eikä tarkoituksenmukaisena vaihtoehtoa 3 eli keskitetty neuvontajärjestelmä.

Seuraavassa on kuvattu neuvontaa sekä koordinaattorin tehtäviä nykyisen toiminnan pohjalta kehitetyn koordinoitun toiminnan mukaisesti. Lisäksi esitetään vaihtoehtoja mahdollisista organisaatioista, jotka voisivat ottaa koordinaattorin tehtävät hoitaakseen.

### 8.1 Toiminnan ja koordinaattorin tehtävien kuvaus

#### Kehittämistarve:

Nykyistä toimintatapaa tulee kehittää erityisesti niin, että toiminnalle valitaan koordinaattori, joka

- parantaa sekä suunnitelmallisen kiinteistönpidon että korjausneuvonnan verkostojen toimivuutta,
- panostaa työkalujen kehittämiseen ja
- koordinoi aihealueen viestintää ja neuvontaa yhdessä alan toimijoiden kanssa.

#### Neuvontaverkosto ja sen koordinointi:

Koordinaattori ottaa vastuun toiminnan koordinaatiosta sekä verkostojen toiminnan organisoinnista. Pääosin nykyisiä toimintatapoja jatketaan (tarkennetaan toiminnot) ja hyödynnetään olemassa olevia malleja (korjausneuvonnan vuosipäivä, kosteus- ja hometalkoiden talkoopäivät jne) toiminnan koordinoinnissa. Verkosto viestii säännöllisesti ja koordinoitusti hyvään kiinteistönpitoon liittyvistä toimista, sekä käytettävissä olevista työkaluista, ohjeista, oppaista ja muista materiaaleista.

#### - Koordinaattorin erityistehtävät:

- o Neuvontaverkoston kokoaminen yhteistyössä eri toimijoiden kanssa, verkoston eri toimijoiden roolien selvittäminen ja verkoston rakenteesta sekä toimijoiden rooleista viestiminen toimijoille
- o Neuvonnan kuvauksen ja neuvonnan ohjeistuksen laatiminen yhteistyössä toimijoiden kanssa: miten ja missä aiheissa kukin toimija neuvoo ja tarvittaessa ohjaa asiakasta eteenpäin
- o Toimijoiden verkottaminen ja verkoston viestinnän järjestäminen
- o Nykyisen neuvonnan, neuvontaverkostojen sekä eri verkkotietolähteiden (esim. Hometalkoot, Korjaustieto.fi, jne.) tehokas markkinointi
- o Kokoaa säännöllisesti verkostolta hyviä käytäntöjä neuvontaan liittyen ja välittää tietoa neuvonta- ja tietoaineistoista verkostossa toimiville.

### **Lisäresurssien tarve/kustannukset**

Nykyiseen toimintaan verrattuna lisäresursseja (henkilöresursseja ja alihankintaa) tarvitaan koordinaattorin toimintaan sekä erityisesti kuluttajille ja neuvojille tarkoitetun avoimen huoltokirjan kehittämiseen, mutta myös neuvontaverkoston aktivointiin.

### **Käytössä olevat työkalut**

Neuvonnassa hyödynnetään jo käytössä olevia työkaluja ja palveluita: erityisesti Korjaustieto.fi ja Hometalkoot.fi -verkkopalveluita sekä korjausneuvonnassa että Hometalkoissa tuotettuja muita aineistoja ja materiaaleja. Koordinaattorin tehtäviin voi sisältyä ko. palveluiden ylläpito, mikäli se nähdään tarpeelliseksi ja tarkoituksenmukaiseksi.

- Koordinaattorin johdolla kehitetään avoin sähköinen huoltokirja, joka ohjaa pientalojen, asuntojen ja kiinteistöjen säännöllistä huolto- ja korjaustoimintaa.

### **Kuluttajien palvelu**

Kuluttajia palvellaan edelleen eri toimijoiden kautta (korjausneuvonta, alan järjestöt jne.). Koordinaattorin tehtävänä on varmistaa, että toimijoiden välillä tieto eri neuvonta-aineistoista sekä viestintäkampanjoista liikkuu ja koordinaattori aktivoi toimijoita tuottamaan uusia neuvontamateriaaleja sekä viestimään yhdessä. Kuluttajille viestitään aktiivisesti ja säännöllisesti sekä pyritään parantamaan tietolähteiden saavutettavuutta/tunnettuutta.

### **Neuvonnan laatu**

Neuvonta on koordinoitua, vaikka sitä tarjotaan eri lähteistä. Neuvonnan laatua parannetaan aktiivisella tiedon vaihdolla eri toimijoiden välillä, jota koordinaattori voi parantaa kutsumalla koolle esimerkiksi kiinteistönpidon ohjausryhmän tms. toimikunnan, jossa käsitellään aiheeseen liittyviä kysymyksiä sekä neuvotellaan mahdollisten yhteisten kehitys- tai viestintähankkeiden käynnistämisestä (vrt. Korjausrakentamisen viestintäryhmä).

## **8.2 Vaihtoehtoja neuvonnan koordinaattoriksi**

Kiinteistönpidon neuvonnan koordinaattoriksi sopivia toimijoita voisivat olla mm. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, ympäristöministeriö sekä Motiva Oy (tai muu vastaava viestintään ja neuvontaan erikoistunut alan tunteva asiantuntijaorganisaatio).

Yksittäistä liittoa tai järjestöä ei nähty parhaaksi koordinaattoriksi, koska sillä on yleensä rajoitettu toiminta-alue ja/tai kohderyhmä (esim. vain omakotitalot tai kerrostalot/taloyhtiöt).

### **Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. ARA myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä. ARA on myös mukana asumisen kehittämiseen ja asuntomarkkinoiden asiantuntijuuteen liittyvissä hankkeissa ja tuottaa alan tietopalvelua. ARA vastaa mm. Korjaustieto.fi -palvelun ylläpidosta ja toimii energiatodistuksia valvovana viranomaisena.

### **Ympäristöministeriö**

Ympäristöministeriö koordinoi tällä hetkellä sekä korjausrakentamisen verkostoa (järjestää mm. Korjausneuvonnan vuosipäivän) ja on mukana Korjaustieto.fi kehittämisessä (palvelun ylläpito siirtyy Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAlle) mm. korjausrakentamisen viestintäryhmän kautta. Ympäristöministeriö toimii myös Kosteus- ja hometalkoot -ohjelman vetäjänä. Ministeriöllä on myös käynnissä monia rakennusten energiatehokkuuteen liittyviä hankkeita (esim. Kiinteistöjen energiatehokkuus -hanke, joka sisältää mm. energiatodistuksiin liittyvää viestintää ja neuvontaa, sekä Teknisten järjestelmien toimivuus -hanke, jossa tuotetaan mm. lämmitysverkoston perussäädön ohjeaineistoa), joiden kautta tehdään erilaista neuvontaa ja viestintää sekä tuotetaan tieto- ja neuvonta-aineistoja. Se, missä määrin ministeriön tehtäviin jatkossa kuuluu verkostojen koordinointi tai verkkopalveluiden ylläpito, vaikuttaa suuresti siihen, millaisia resursseja ministeriöllä on tehtävän hoitamiseksi.

### **Motiva Oy (tai muu vastaava viestintään ja neuvontaan erikoistunut alan tunteva asiantuntijaorganisaatio)**

Motivalla on pitkä kokemus asumisen ja rakentamisen sekä kiinteistöjen energia-asioiden viestinnässä ja neuvonnassa (mm. Energiatehokas koti -hanke, kiinteistöjen energiakatselmuksset jne.). Motiva toimii aktiivisesti sekä asiantuntijoiden että yritysten verkottajana, kuluttajien energianeuvonnan koordinaattorina, toteuttaa hankkeita yhteistyössä eri järjestöjen ja yritysten kanssa, ja on mukana kehittämässä mm. kiinteistöalan energiatehokkuussopimustoimintaa sekä kiinteistöjen energiakatselmuksia.

### **Alan järjestöt: Suomen Kiinteistöliitto ry, Isännöintiliitto ry, Suomen Omakotiliitto ry, Vanhustyön keskusliitto ry, Hengitysliitto ry, jne.**

Eri järjestöt ja liitot tarjoavat jo nyt erilaista rakennuksiin liittyvää neuvontaa, mutta kukin omille kohderyhmilleen tai jopa vain jäsenilleen suunnattuna ja rajattuna. Kohderyhmäjaottelu kohdistuu kiinteistön kokoon (omakotitalo vs. kerrostalo) sekä kohderyhmään (esim. Vanhustyön keskusliitto keskittyy veteraani- ja vanhusväestöön). Neuvonta ja viestintä koskevat usein myös vain tiettyä osa-aluetta (esim. sisäilma, kosteusongelmat), joten kattavaa tietoa ei yhden toimijan kautta pysty saamaan.

## 9 Saatesanat

Tässä esiselvityksessä on selvitetty millaisia tarpeita rakennusten elinkaaren aikaiseen kosteudenhallintaan ja ennakoivaan huoltoon sekä suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon liittyen Suomessa on, mitä neuvontaa ja tietoa aiheeseen liittyen jo nyt löytyy ja mitkä tahot tietoa ja neuvontaa tuottavat. Selvityksen myötä tässä raportissa on esitetty vaihtoehtoja neuvonnan järjestämiseksi sekä arvioitu vaihtoehtojen toteutusmahdollisuuksia. Tämän esiselvityksen toteuttajana Motiva on antanut oman suosituksensa neuvonnan järjestämiseksi sekä kuvannut raportissa myös tarvittavia jatkotoimia ja vaihtoehtoja neuvonnan koordinaattoritahoiksi.

Esiselvityksen tärkeimpiä havaintoja olivat:

- Tietoa on, mutta se on hajallaan. Tieto ja hyvät käytännöt pitää koota yhteen.
- Neuvontaa on, mutta se on hajallaan ja hajanaista. Neuvonta tulee verkottaa paremmin.
- Asukkaat tarvitsevat oman toimintansa tueksi kohdennetumpaa neuvontaa, tietoa ja aktivointia.

Tiedon, neuvonnan sekä tuen kokoamiseksi selvitettiin eri vaihtoehtoja. Tarkoituksenmukaista olisi johdonmukaistaa nykyistä neuvontaa, koska olemassa olevaa tietoa kokoamalla ja markkinoimalla sekä valitsemalla tälle työlle koordinaattori päästään parhaisiin tuloksiin.

Työn jatkamiseksi tulee ehdotettuja toimintatapoja vielä tarkentaa sekä yksityiskohtaisemmin päättää, miten työssä edetään.

Suunnitelmallinen kiinteistönpito on edellytys sille, että kiinteistöt toimivat suunnitellulla tavalla ja saadaan aikaan halutut sisäilmaolosuhteet. Kosteudenhallinta on osa suunnitelmallista kiinteistönpitoa. Tietoa ja neuvontaa tarvitaan erityisesti niissä rakennuksissa, jotka eivät ole ammattimaisen kiinteistöhallinnan piirissä.

## **Liitteet**

### Liite 1

Kosteudenhallintaan, suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon sekä korjausrakentamiseen liittyvien toimijoiden sekä olemassa olevien työkalujen ja menetelmien taustakartoitus

### Liite 2

Kosteudenhallinnan ohjaus- ja neuvontajärjestelmän kehittäminen. Asiantuntijoiden, sidosryhmien ja asukkaiden näkemyksiä rakennuksen elinkaaren aikaisesta huollosta ja remontoinnista sekä näihin liittyvästä neuvonnasta. Pirkko Kasanen ja Jaana Sorvali, Tyrsky-Konsultointi Oy, kesäkuu 2015.

### Liite 3

Suunnitelmallista kiinteistönpitoa ohjaava ja tukeva toiminta muissa maissa (Ruotsi, Norja, Saksa, Itävalta ja Skotlanti).



## Liite 1

### Taustakartoitus, rakennuksen elinkaaren aikainen kosteudenhallinta – neuvonta ja ohjaus

Taustakartoituksessa on koottu tietoa siitä mitä suunnitelmalliseen kiinteistön pitoon, jatkuvaan huolto- ja korjaustoimintaan sekä elinkaaren aikaiseen käyttöön sekä kosteudenhallintaan liittyvää neuvontaa ja ohjausta on jo nyt käynnissä.

Tavoitteena on ollut löytää tietoa etenkin ns. ei-ammattimaisen kiinteistön hallinnan piirissä oleville kiinteistöille ja etenkin kuluttajille (omakotitalot, rivi- ja kerrostalot) suunnatusta toiminnasta.

- taloyhtiöt (ammattimaista kiinteistönhuoltoa, mutta ei-ammattilaiset päättämässä, tietoa ja ohjeita tarjolla alan liittojen kautta)
- kuntien rakennukset ovat ammattimaisen kiinteistönpidon piirissä, Kuntaliitto on tehnyt aiheesta omia selvityksiä. Energiankäyttöä sekä kiinteistönpitoa viedään eteenpäin myös kuntien energiatehokkuussopimus- ja energiaohjelman toiminnassa.

Taustakartoituksessa ei ole käsitelty rakentamisen aikaista kosteudenhallintaa.

Taustakartoitukseen on koottu tietoa eri toimijoista sekä heidän tarjoamastaan tiedosta ja / tai neuvonnasta jaoteltuna seuraavan jaottelun mukaisesti.

1. Suunnitelmallinen kiinteistönpito ja siihen liittyvät toimijat sekä käynnissä oleva kohderyhmille suunnattu neuvonta ja viestintä
2. Korjaustoiminta ja siihen liittyvä käynnissä oleva neuvonta ja viestintä
  - a. Korjaustieto.fi
3. Muu kohderyhmille suunnattu, käynnissä oleva neuvonta- ja viestintätoiminta (rakennuksiin liittyvä)
  - a. Kuluttajien energianeuvonta
4. Kosteus- ja hometalkoot

Kosteus- ja hometalkoot on esitelty erillisenä osiona koska se sisältää eniten tuotettua ohje- ja tietoaainestoa sekä toimijoita.

**1. Suunnitelmallinen kiinteistöpito ja siihen liittyvät toimijat sekä käynnissä oleva kohderyhmille suunnattu neuvonta ja viestintä**

Toimija	Kohderyhmä	Sisältö	Toimintatavat/työkalut	Aineistojen julkisuus
Suomen Kiinteistöliitto ry	Taloyhtiöt, neuvontaa annetaan erityisesti jäsenyhdistysten jäsenyhtiöille (taloyhtiöiden puheenjohtajat ja hallitukset) (lehti suunnattu kiinteistönhoidon ja rakennuttamisen vastuuhenkilöille, kiinteistöistä vastaavien yhtiöiden johdolle, isännöitsijöille, asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusten jäsenille ja aktiivisille asukkaille)	Tietoa ja neuvontaa taloyhtiöiden kiinteistöpitoon, korjausrakentamiseen sekä energiahallintaan	Verkkosivut (Kiinteistöliitto.fi ja Taloyhtiö.net) Neuvontapuhelin (vain jäsenille) Kiinteistö-lehti Oppaat ja muut julkaisut Tilaisuudet ja tapahtumat (kiertueet jne)	Verkkosivujen kautta osin vapaata aineistoa, maksullista opasmateriaalia Kiinteistölehti lähetetään jäsenyhtiön taloyhtiön puheenjohtajalle
Isännöintiliitto ry	Isännöitsijät (jäsenet) ja heidän kauttaan taloyhtiöt ja niiden hallitukset	Tietoa ja neuvontaa taloyhtiöiden kiinteistöpitoon ja energiahallintaan liittyen, korjausrakentaminen pienessä osassa	Verkkosivut (www.isannointiliitto.fi) Oppaat Kotitalo-lehti (www.kotalolehti.fi)	Verkkosivuilla materiaalia isännöitsijöille sekä heidän kauttaan taloyhtiöiden käyttöön Opasmateriaalit maksullisia
Suomen Omakotiliitto ry	Paikalliset omakotiyhdistykset ja niiden jäsenet (kotitalouksia)	Tietoa ja neuvontaan omakotitalojen kiinteistöpitoon, remontointiin ja energiahallintaan liittyen	Verkkosivut (www.omakotiliitto.fi) Omakotilehti Neuvontapuhelin (vain jäsenille)	Vain vähän julkista tietoa verkkosivuilla, aineistot suunnattu jäsenille.mm. sähköinen huoltokirja.

<p>Toukotalkoot (Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Omakotiliitto ry, Lämmitysenergiayhdistys ry, Sähkö- ja Teleurakoitsijaliitto STUL ry, Tukes)</p>	<p>Kerrostalo- ja omakotitaloasukkaat</p>	<p>Tietoa asuntojen talotekniikan ylläpitoon ja huoltoon sekä energiankäyttöön liittyen.</p> <p>Perustietoa ja linkkejä muille sivuistoille.</p> <p>Linkitykset sähkö- ja lämmityspuolen urakoitsija/ammattilais-hakuihin.</p>	<p>Verkkosivut <a href="http://www.toukotalkoot.fi">www.toukotalkoot.fi</a></p> <p>Toukotalkoot –kampanjan omat tarkistuslistat asukkaan vastuulla olevista huoltotoimista kerros- ja pientaloille. Listoissa käydään läpi tarkistustoimet turva- ja sähkölaitteista, vesi- ja viemärilaitteista ja ilmanvaihdosta. Pientaloasukkaan osalta käydään läpi myös lämmityslaitteistojen sekä salaoja- ja sadevesijärjestelmän tarkastustoimia. Tarkistuslistat löytyvät myös videomuodossa, kerrostaloasukkaalle ja omakotitaloasukkaalle suunnattuina.</p>	<p>Julkisia, saatavilla verkkosivuilla</p> <p>Toukotalkoot viestii verkkosivuillaan, tiedotteilla (myös toimijoiden omia tiedotteita jaetaan palvelun kautta) sekä twitterissä.</p>
---	---	--	---	---

## 2. Korjaustoiminta ja siihen liittyvä käynnissä oleva neuvonta ja viestintä

Toimija	Kohderyhmä	Sisältö	Toimintatavat/työkalut	Aineistojen julkisuus
Ympäristöministeriö (Korjaustieto.fi)	Pientalot, taloyhtiöt, muut kiinteistöt	Korjausrakentamisen määräykset jne Korjaustieto.fi palvelussa tietoa erityisesti pientaloille ja taloyhtiöille, neuvontahaku	<a href="http://www.ym.fi">www.ym.fi</a> <a href="http://www.ymparisto.fi">www.ymparisto.fi</a> <a href="http://www.korjaustieto.fi">www.korjaustieto.fi</a>  Yhteistyötä eri tahojen kanssa, korjausneuvonnan verkoston ylläpito	Aineistot julkisia, saatavilla verkkosivuilla
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA	Kunnat, viranomaiset, taloyhtiöt	Tietoa erityisesti mahd. avustuksista yms.	<a href="http://www.ara.fi">www.ara.fi</a>	Aineistot saatavilla verkkosivuilla
Suomen Kiinteistöliitto ry	Taloyhtiöiden hallitukset, isännöitsijät	Korjaushanke haltuun, Putkiremontti	Verkkosivut: - Kiinteistöliitto.fi - Taloyhtio.net  Korjaushanke haltuun -viestintäkiertue Painettuja ja sähköisiä oppaita Neuvontapuhelin jäsenille	Osa materiaalista julkisesti saatavilla verkkosivuilla, oppaat ja ohjeet maksullisia
Suomen Omakotiliitto ry	Pientalot, vapaa-ajan asunnot	Tietoa ja neuvontaan omakotitalojen kiinteistönpitoon, remontointiin ja energiahallintaan liittyen	Verkkosivut (www.omakotiliitto.fi) Omakotilehti Neuvontapuhelin (vain jäsenille, 1 krt/vk)	Vain vähän julkista tietoa verkkosivuilla, aineistot suunnattu jäsenille.mm. sähköinen huoltokirja.
Pientalorakentamisen kehittämiskeskus PRKK ry	Pientalojen rakentajat, pientalojen omistajat, remontoijat	Pientalon remontointi ja rakentaminen	Verkkosivut: <a href="http://www.prkk.fi">www.prkk.fi</a> Koulutukset jäsenille, tekee koulutusyhteistyötä mm. vakuutuslaitosten kanssa Ohjeet ja oppaat	Verkkosivut osin julkiset, aineistot ja koulutukset suunnattu pääosin jäsenille
Sisäilmayhdistys ry	Rakennusten asukkaat, käyttäjät ja omistajat, rakennus- ja kiinteistöalan	Tietoa ja neuvontaa rakennusten sisäilmasta	Verkkosivut <a href="http://www.sisailmayhdistys.fi">www.sisailmayhdistys.fi</a> Sisäilmapajat	Osin julkista, osin jäsenille Verkkosivulla tietoa ja tarkistuslistoja

	ammattilaiset		Sisäilmaseminaarit Oppaat ja julkaisut Sisäilma -lehti	Maksullisia oppaita ja ohjeta saatavilla eri aiheista
Vanhustyön keskusliitto ry, korjausneuvonta	Veteraanit ja muu ikääntyvä väestö	Korjausneuvonta on asuntojen korjaus- ja muutostarpeiden arviointia ja korjausten edistämisen sekä avustusten hakemisessa auttamista.	Verkkosivut: <a href="http://www.vtkl.fi">www.vtkl.fi</a> alueellinen neuvojaverkosto Vanhustyö -lehti	Julkista tietoa verkkosivulla vähän, korjausneuvontaa tehdään suoraan asiakkaiden kanssa
Hengitysliitto ry	asukkaat, kuluttajat	Sisäilma- ja korjausneuvontapalvelua, liittyy erityisesti kosteus- ja homeongelmiin, hyvään sisäilmaan	<a href="http://www.hengitysliitto.fi">www.hengitysliitto.fi</a> Sisäilma- ja korjausneuvontapuhelin	Julkinen, osin vain jäsenille

#### Kaupallisia toimijoita ja verkkosivustoja:

Toimija	Kohderyhmä	Sisältö	Toimintatavat/työkalut	Aineistojen julkisuus
Rakentaja.fi / Sanoma Media Oy	Omakotitalojen rakentajat ja remontoijat	Tietoa ja neuvontaa rakentamiseen ja remontointiin liittyen  Aineisto on kaupallisten toimittajien (yritysten) aineistoa.	Verkkosivut Uutiskirjeet Laskurit Kysymys/vastaus -palvelut	Julkinen, osa palveluista vain rekisteröityneille, rekisteröityminen maksutonta
Omataloyhtiö.fi / Sanoma Media Oy	Taloyhtiöasukkaat	Tietoa taloyhtiön asukkaalle ja osakkaalle sekä oman asunnon että taloyhtiön kunnossapitoon ja remontointiin liittyen	Verkkosivut Uutiskirjeet Laskurit Kysymys/vastaus -palvelut	Julkinen, osa palveluista vain rekisteröityneille, rekisteröityminen maksutonta

a) Korjaustieto.fi

Korjaustieto.fi – Taloyhtiö-osion sisältöpuu

Taloyhtiöt		Aiheeseen liittyvät työkalut	Sivustolla	Ulkoinen linkki	Huom.
<b>Suunnitelmallinen kiinteistönpito</b>					
	<b>Kiinteistönpidon merkitys</b>				
	<b>Päätöksenteko</b>				
	<b>Kiinteistönpidon työkalut</b>	Yhteinen tavoite taloyhtiölle – näin laadimme strategian (Ympäristöministeriö)	x		
	Korjaussuunnitelma	Rakennuksen vuosihuollon muistilista (Rakennusperintö.fi)		x	Vaatii täydentämistä etenkin talotekniikan osalta
	<b>Isännöinti ja huolto</b>	Hae isännöitsijöitä (Isännöintiliitto)		x	
<b>Korjaushanke</b>					
	<b>Hankkeen valmistelu</b>				
	<b>Julkisivut ja parvekkeet</b>				
	<b>Rakennuksen muut osat</b>				
	<b>Talotekniikka</b>				
	<b>Sähkökorjaukset</b>				
	<b>Huoneistoremontit</b>				
	<b>Märkätilojen korjaukset</b>				
	<b>Materiaalitehokkuus ja jätehuolto</b>				
	<b>Täydennys- ja lisärakentaminen</b>				
<b>Energiätehokkuus</b>					
	<b>Energiankulutus</b>				
	<b>Energiätehokkuuden parantaminen</b>				
	<b>Energiakorjaukset</b>				
	<b>Uusiutuva energia ja kaukolämpö</b>				
<b>Sisäilmaongelmat</b>					
	<b>Kosteus- ja homevauriot</b>				
	<b>Sisäilman laatu</b>				
	<b>Terveydelle haitalliset aineet</b>				
<b>Esteettömyys</b>					
	<b>Esteetön rakennus</b>				
	<b>Hissin rakentaminen ja korjaus</b>	Hissilaskuri (Ympäristöministeriö)	x		

## Korjaustieto.fi – pientalo-osion sisältöpuu

<b>Pientalot</b>					
<b>Suunnitelmallinen talonpito</b>		<b>Aiheeseen liittyvät työkalut</b>	Sivustolla	Ulkoinen linkki	Huom.
	<b>Talonpidon merkitys kasvaa</b>				
	Pientalon huoltokirja	Pientalon huoltokirja (Ympäristöministeriö)		x	Linkki ei toimi, löytyy pdf-tiedostona YM:n omilta sivuilta
	Kuntoarvio ja -tutkimus				
	Pientalon huolto ja käyttö				
	Talonpidon kustannukset				
<b>Korjaushankkeet</b>					
	<b>Hankkeen suunnittelu</b>				
	<b>Julkisivukorjaukset</b>				
	<b>Rakennuksen muut osat</b>				
	<b>Märkätilojen korjaukset</b>				
	<b>Haja-asutusalueen jätevedet</b>				
	<b>Materiaalitehokkuus</b>				
<b>Energiatehokkuus</b>					
	<b>Energiatehokas pientalo</b>				
	<b>Energiatehokas asuminen</b>				
	<b>Energiakorjaukset</b>				
	<b>Energialähteet</b>				
<b>Sisäilmaongelmat</b>					
	<b>Kosteus- ja homevauriot</b>				
	<b>Sisäilman laatu</b>				
<b>Esteettömyys</b>					

**Korjaustieto.fi – Työkalut –osion sisältö: (PT=pientalo, TY=taloyhtiö)**

<b>Yleiset</b>	<b>PT</b>	<b>TY</b>
Korjausrakentamisen sanasto	x	x
Hyvä korjaustapa- tai tuote	x	x
<b>Suunnitelmallinen kiinteistönpito</b>		
Pientalon huoltokirja: Yleistietoa ja käytännön ohjeita pientalon huoltokirjan laadintaan (Ympäristöministeriö)	x	
Rakennuksen vuosihuollon muistilista (Rakennusperintö.fi)	x	x
Hae isännöitsijöitä (Isännöinti.fi)	x	x
Yhteinen tavoite taloyhtiölle – näin laadimme strategian (Ympäristöministeriö)		x
<b>Korjaushankkeet</b>		
Julkisivukorjausten opas (Tampereen teknillinen yliopisto, VTT, Julkisivuyhdistys)	x	x
Pientalon huollon ja korjauksen pitkän tähtäyksen suunnitelma (Rakennusperintö.fi)	x	
Museoviraston korjauskortit (Museovirasto)	x	x
Tietoa remontista (Kuluttajavirasto)	x	
Sähköturvallisuus (Tukes)	x	x
<b>Energiätehokkuus</b>		
Asuinrakennusten energia-avustusten toimenpidekohtainen laskuri (Motiva Oy)	x	x
Pientalon energiankäytön kotikatselmus (Motiva Oy)	x	
Vertaa sähkötarjouksia (Energiavirasto)	x	x
Lämmitysverkoston perussäätö (Motiva Oy)	x	x
Vesimittareiden hyödyt, haitat ja kustannukset (Kiinteistöklubi)	x	x
Asumisen hiililaskuri (Omakotiliitto)	x	x
Ikkunan ja oven tiivistysohje	x	x
<b>Kosteus- ja homevauriot</b>		
Kosteus- ja hometalkoot (Ympäristöministeriö)	x	x
Homeen tunnistaminen ajoissa (Asumisterveysliitto Aste ry)	x	x
Sisäilmaston tarkistuslista (Kiinteistöklubi)	x	x
Sisäilma.info (SIY Sisäilmatieto Oy/Sisäilmayhdistys ry)	x	x
Kosteus- ja homevauriot: Sosiaali- ja terveysministeriö pyrkii tunnistamaan, ehkäisemään ja poistamaan elinympäristössä esiintyviä terveyshaittoja. Näihin kuuluvat myös kosteus- ja homevauriot sekä sisäilmaongelmat.	x	x
<b>Esteettömyys</b>		
Esteettömyyden arviointimenetelmä (ESKEH) (Invalidiliitto)	x	x
Helsingin kaupungin hissiprojekti (Helsingin kaupunki, Talous- ja suunnittelukeskus)	x	x
Rakennetun ympäristön esteettömyys (Näkövammaisten keskusliitto ry)	x	x
<b>Hissilaskuri</b> on työkalu asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijöille, hallituksen jäsenille ja osakkaille. Sen avulla voi laskea, miten hissien jälkiasennuksen kustannukset jaetaan osakkaiden kesken.		x
RT Esteettömyystieto -palvelu helpottaa ja nopeuttaa suunnittelijoiden työtä tilojen mitoituksessa ja materiaalien valinnassa, kun tavoitteena on esteettömyyden toteutuminen asuinympäristössä ja parempi suunnittelun laatu.	x	x



### 3. Muu kohderyhmille suunnattu käynnissä oleva neuvonta- ja viestintätoiminta, liittyen rakennuksiin, sisäilmaan sekä rakennusten tarkastuksiin

Toimija	Kohderyhmä	Sisältö	Toimintatavat/työkalut	Aineistojen julkisuus
Kuluttajien energianeuvonta (Motiva Oy)	Kotitaloudet / kuluttajat	Tietoa ja neuvontaa kotitalouksien energianhallintaan liittyvissä asioissa (kotitalouksien energiankäyttö, rakentaminen, remontointi ja liikkuminen)	Verkkosivut (www.eneuvonta.fi) Puhelinneuvonta (kaikille avoin, maksuton, 2 krt/vk) Oppaat ja julkaisut (Motivan kautta)	Mukana alueellisia neuvontaorganisaatioita (esim. Tampere, Varsinais-Suomi, Keski-Suomi, Pääkaupunkiseutu)
Kuntien terveysuojeluviranomaiset sekä rakennusvalvonta ja kuluttajaneuvonta	Taloyhtiöt ja pientalot, kuntien rakennukset	Neuvontaa sisäilmaan ja rakennusten korjauksiin liittyvissä asioissa		
Asumisterveysliitto ry	Asukkaat	Sisäilma-asioiden neuvontapalvelua asumisterveysongelmissa	<a href="http://www.asumisterveysliitto.fi/">http://www.asumisterveysliitto.fi/</a> Neuvontapuhelin arkisin Neuvontaa verkossa	Julkinen, osin vain jäsenille
Hengityслиitto ry		Sisäilma- ja korjausneuvontapalvelua	<a href="http://www.hengityслиitto.fi">www.hengityслиitto.fi</a>	Julkinen, osin vain jäsenille
Sisäilmayhdistys ry	Rakennusten asukkaat, käyttäjät ja omistajat, rakennus- ja kiinteistöalan ammattilaiset	Sisäilma-asioiden neuvonta- ja koulutuspalvelua	www.sisailmayhdistys.fi	Julkinen, osin vain jäsenille
Vanhustyön keskusliitto ry	Veteraanit ja muu ikääntyvä väestö	Asuinkiinteistöjen korjausneuvontaa	<a href="http://www.vtkl.fi">www.vtkl.fi</a> Neuvonta, kotikäynnit	Ei julkista
Pientalorakentamisen kehittämiskeskus PRKK ry	Pientalorakentajat ja -remontioijat	Rakennusalan neuvonta- ja koulutuspalveluja	www.prkk.fi	Julkinen, osin vain jäsenille
Rakennustieto	Kiinteistö- ja rakennusalan ammattilaiset	Ohjekortit, oppaat, alan kirjallisuutta	www.rakennustieto.fi	Oppaat ja ohjeet saatavilla verkkokaupasta, maksullisia
FISE ry	Pientalot, taloyhtiöt, suuret kiinteistöt, alan ammattilaiset	Sivustolla pätevytyneet asuntokaupan kuntotarkastajat sekä pätevytyneet kuntoarvioijat.	www.fise.fi Verkkosivuilla tietoa pätevytyneistä tekijöistä	Julkinen, ei yhteystietoja

		Sivuilta löytyvät myös pätevät suunnittelijat, työnjohtajat ja muut rakennus-, LVI- ja kiinteistöalan pätevät henkilöt.		
VTT	Pientalot, taloyhtiöt, suuret kiinteistöt, alan ammattilaiset	Verkkosivuilta löytyy mm. sertifioidut rakennusterveysasiantuntijat, sertifioidut rakenteiden kosteuden mittaajat sekä märkätilojen vesieristäjät.	<p>Verkkosivuilla tietoa pätevytyneistä tekijöistä: <a href="http://www.vtt-todistus.fi/">http://www.vtt-todistus.fi/</a></p> <p>VTT on kehittänyt E-PASS-nimisen web-työkalun, jonka avulla voi arvioida erilaisten korjaustoimenpiteiden vaikutusta erilaisten rakennusten energiakulutukseen, kustannuksiin ja hiilijalanjälkeen. Työkalu on tarkoitettu erityisesti PK-yrityksille (suunnittelijoille, rakentajille, isännöitsijöille ja energiakonsulteille) käytettäväksi apuna korjausrakentamisen energiansäästön neuvonnassa.</p>	Julkinen, osin. Ei yhteystietoja.

#### 4. Kosteus- ja hometalkoot

Kosteus- ja hometalkoot<sup>1</sup> on valtakunnallinen toimintaohjelma, jonka tehtävänä on saattaa alkuun suomalaisen rakennuskannan tervehtäminen kosteus- ja homevaurioista. Toimintaohjelma käynnistettiin vuonna 2009 ja se jatkuu vuoden 2015 loppuun saakka.

Talkoiden avulla tuodaan uutta tietoa, taitoa ja työkaluja eri toimijoiden käyttöön ja rakennusten koko elinkaareen sekä vaikutetaan laajasti asenteisiin.

Talkoissa on tähän mennessä ollut mukana yli 300 asiantuntijaa kautta Suomen. Yhteisenä tavoitteena on saada rakentamisen ja kiinteistönpidon koko ketju kuntoon, ja tätä varten on työskennelty yli 60 erilaisen hankkeen ja projektin tiimoilta. Toimenpideohjelma on sisältänyt seitsemän toiminta-aluetta: uudis- ja korjausrakentaminen, kosteus- ja homevauriokorjaaminen, koulutus, pätevytyminen ja tutkimus, asuntokauppa ja neuvonta, valtion kiinteistöt ja työpaikat, valtion tukijärjestelmät sekä viestintä.

Kosteus- ja hometalkoita johdetaan ympäristöministeriöstä, mutta talkoita tehdään läheisessä yhteistyössä mm. muiden ministeriöiden ja valtionhallinnon toimijoiden sekä kuntasektorin, yritysmaailman ja järjestöjen kanssa.

Näkyvä osa ohjelmaa on ollut asukkaille ja rakennusten omistajille (pientaloille sekä vuonna 2015 myös kerrostaloihin) suunnattu Hometalkoot.fi -sivusto.

---

<sup>1</sup> Kosteus- ja hometalkoot: [www.hometalkoot.fi](http://www.hometalkoot.fi)

## **Kosteus- ja hometalkoissa mukana olleet tahot**

Kosteus- ja hometalkoot on toteutettu laajassa yhteistyössä mm. eri ministeriöiden, valtionhallinnon toimijoiden, kuntasektorin, järjestöjen ja yritysmaailman kanssa. Avoimen talkookutsun tavoitteena oli koota yhteen kattava asiantuntijaverkosto.

### **Viranomaiset:**

Aluehallintovirasto (AVI)  
Opetus- ja kulttuuriministeriö (OKM)  
Opetushallitus  
Terveystieteiden tutkimuskeskus (THL)  
Työterveyslaitos (TTL)  
Valtiovarainministeriö (VM)  
Valvira  
Ympäristöministeriö (YM)

### **Tutkimus, koulutus**

Aalto-yliopisto  
Amiedu  
Helsingin yliopisto  
Itä-Suomen yliopisto  
Keski-Pohjanmaan koulutusyhtymä  
Kymenlaakson ammattikorkeakoulu  
Metropolia  
Tampereen teknillinen yliopisto  
Turun yliopisto  
Yrkeshögskolan Novia

### **Järjestöt:**

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto (RAKLI)  
Asumisterveysliitto Aste ry  
Hengitysliitto ry  
Isännöintiiliitto  
Kiinteistöliitto  
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto  
Kuntaliitto  
Pientalorakentamisen Kehittämiskeskus ry ( PRKK )  
Pientaloteollisuus PTT ry  
Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA ry  
Rakennusliitto ry  
Rakennusmestarit ja –insinöörit AMK RKL ry  
Rakennusteollisuus (RT)  
Sisäilmayhdistys  
Sosiaali- ja terveysministeriö (STM)  
Suomen JVT- ja Kuivausliikkeiden liitto ry  
Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry  
Suomen Omakotiliitto  
Suomen Vanhempainliitto

**Yritykset ja muut organisaatiot:**

Asianajotoimisto Alfa Oy  
Clavis Consulting  
Datapolis Oy  
Equiflow Oy  
Homekoirat Vahekoski  
Innoctus Oy  
Insinööri Studio Oy  
Insinööritoimisto Savora Oy  
Jalasjärven kunta / JAKK liikelaitos  
Kymen Home-etsintä  
Lakiasiaintoimisto Pasi Hyvämäki  
LVI-Ins.toimisto Seppo Karves Oy  
Mainostoimisto Grafical Oy

Meranti Siivouspalvelut Ky  
Mikrobioni Oy  
Muotoilutoimisto Muoto Oy  
Rakennusliike Pekka Hämäläinen Oy  
Raksystems Anticimex  
SEK - Public  
Senaatti-kiinteistöt  
Sisäilmatalo Kärki Oy  
Suomen Rakennusterveyspalvelut Oy  
Suomen Sisäilmakeskus Oy  
Talotutkimus Kairitek Oy  
Vahanen Oy  
Ympäristö - ja terveystlehti

**Viestintäkanavat:****Verkkosivustot:**

[www.hometalkoot.fi](http://www.hometalkoot.fi)

- työkalut pientalojen ja kerrostalojen kosteusongelmien ehkäisyyn (riskirakenteet, huolto-ohjeet jne).
  - o Omakotitalot: <http://hometalkoot.fi/info/HOUSE>
  - o Kerrostalot: <http://hometalkoot.fi/info/BUILDING>

[uutiset.hometalkoot.fi](http://uutiset.hometalkoot.fi)

- enemmän taustatietoa itse talkoista, mukana olevista organisaatioista sekä talkoissa tuotettua materiaalia.

## **Uutiskirje: (ilmestyy/ilmestynyt kerran kuukaudessa)**

### **Korjausneuvojen vuosipäivä:**

Ympäristöministeriön järjestämä vuosittainen tilaisuus kuntien sekä Vanhustyön keskusliiton korjausneuvojille

### **Talkoiden työmaakokoukset**

Ympäristöministeriön järjestämät tapaamiset Kosteus- ja hometalkoisiin osallistuville tahoille.

### **Kosteus- ja hometalkoiden tuottamat aineistot:**

Materiaalit on jaettu pääkohderyhmittäin. Moni ohje, opas ja selvitys sopii useammalla kohderyhmälle ja löytyy siten useamman otsikon alta.

## **PIENTALOASUKKAAT**

### **Käytännön ohjeita**

- [www.hometalkoot.fi](http://www.hometalkoot.fi) - sivusto. Tutustu tarkemmin omistamaasi /hallinnoimaasi omakotitaloon
- Vinkit talon rakennusosien tarkastamiseen ja huoltoon - videosarja
- Tunne talosi - turvaa kaupiasi: Opas ostajalle ja myyjälle kiinteistön kunnan arviointiin ja turvallisempaan kaupantekoon
- Känn ditt hus, säkra din affär: En guide för bedömning av fastigheters skick och säkrare köp för säljare och köpare
- Rakennustyömaiden kuivanapito suojaamalla - pientalotyömaat
- Homekoiran käyttö kiinteistössä esiintyvien mikrobiperäisten hajujen tarkastuksessa - Tilaajan ohje
- Tutki ja tunnista riskirakenne - opetusmateriaali pientalojen riskirakenteiden tunnistamiseen
- Att identifiera och undersöka en riskkonstruktion (utbildningsmaterial)
- Ohje siivoukseen ja irtaimiston puhdistukseen kosteus- ja homevauriokorjausten jälkeen
- LVV - kuntotutkimusopas - Opas lämmitys-, vesi- ja viemäriverkostojen kuntotutkimukseen

### **Selvityksiä / lisätietoa yleisesti**

- Turvallisempaan talokauppaan - Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeen loppuraportti
- Eduskunnan tarkastusvaliokunnan mietintö 1/2013 vp - Rakennusten kosteus- ja homeongelmat
- Omakotitalojen kuntokatselmoinnin kehittäminen - OKE hankkeen loppuraportti

- OK-asujille suunnatun omakotitalojen huolto- ja kuntotarkastuskäytäntöjen kyselyn loppuraportti
- Kosteusteknisesti toimivia korjausrakentamisen periaateratkaisuja ("Kosteusteknisesti turvalliset korjausrakentamisen malliratkaisut" - KORMA - hankkeen loppuraportti)
- Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä pohjoismaissa - Raksystems – Anticimex

### **Omakotitalojen ja vapaa-ajanasuntojen artikkelisarja**

- Osa 1 - Talonomistaja: varaudu talventuloon, vältä kosteusvahingot
- Osa 2 - Jokainen talo ansaitsee oman huoltokirjan
- Osa 3 - Paikallista vuodot - pysäytä kosteusvaurio
- Osa 4 - Sisäilman kevätsiivous
- Osa 5 - Pihapuutarhuri: älä kasvata hometta taloosi
- Osa 6 - Pidä talosi kuivana myös ulkoremontin aikana
- Osa 7 - Kesäkoti talvikuntoon
- Osa 8 - Lisää energiatehokkuutta taloon tervellisyydestä tinkimättä

### **TALOYHTIÖT / OSAKKAAT**

#### **Käytännön ohjeita**

- [www.hometalkoot.fi](http://www.hometalkoot.fi) Tutustu tarkemmin omistamaasi / hallinnoimaasi kerrostaloon
- Vinkit talon rakennusosien tarkastamiseen ja huoltoon - videosarja
- Sisäilmaongelman ratkaisemiseen asunto-osakeyhtiössä - Tilaaajan ohje
- Homekoiran käyttö kiinteistössä esiintyvien mikrobiperäisten hajujen tarkastuksessa - Tilaaajan ohje
- LVV - kuntotutkimusopas - Opas lämmitys-, vesi- ja viemäriverkostojen kuntotutkimuksiin
- Betonijulkisivun ja parvekkeiden kuntotutkimus - Tilaaajan ohje
- KAS-lomake (korjaushankkeen arviointi -ja seurantalomake)
- KAS Blanketten - Utvärdering och uppföljningsblankett för saneringsobjekt
- Rakennustyömaiden kuivanapito suojaamalla - opastusmateriaali - ammattikäyttöön; isot työmaat
- Ohje siivoukseen ja irtaimiston puhdistukseen kosteus- ja homevauriokorjausten jälkeen

### **Selvityksiä / lisätietoa yleisesti**

- Kosteusteknisesti toimivia korjausrakentamisen periaateratkaisuja ("Kosteusteknisesti turvalliset korjausrakentamisen malliratkaisut" - KORMA - hankkeen loppuraportti)
- Eduskunnan tarkastusvaliokunnan mietintö 1/2013 vp - Rakennusten kosteus- ja homeongelmat
- FRAME - hankkeen loppuraportit - FRAME-projektissa tutkittiin lämmöneristyksen lisäyksen ja ilmastonmuutoksen vaikutuksia vaipparakenteiden kosteustekniseen toimintaan, rakennusten energiankulutukseen ja sisäilman olosuhteisiin.

### **KUNNAT / KAUPUNGIT / TOIMITILAT**

#### **Käytännön ohjeita**

- Päättäjän homeopas
- [www.hometalkoot.fi](http://www.hometalkoot.fi) - Tarkempaa tietoa eri aikakausien rakenneratkaisuista pientalorakennuskannassa sekä kerrostalokannassa
- Vinkit talon rakennusosien tarkastamiseen ja huoltoon - videosarja
- Sisäilmasto-ongelman selvittäminen - Tilaajan ohje
- Homekoiran käyttö kiinteistössä esiintyvien mikrobiperäisten hajujen tarkastuksessa - Tilaajan ohje
- Tutki ja tunnista riskirakenne - opetusmateriaali pientalojen riskirakenteiden tunnistamiseen
- Att identifiera och undersöka en riskkonstruktion (utbildningsmaterial)
- LVV - kuntotutkimusopas - Opas lämmitys-, vesi- ja viemäriverkostojen kuntotutkimuksiin
- KAS-lomake (korjaushankkeen arviointi -ja seurantalomake)
- KAS Blanketten - Utvärdering och uppföljningsblankett för saneringsobjekt
- Rakennustyömaiden kuivanapito suojaamalla - opastusmateriaali - ammattikäyttöön; isot työmaat
- Homevaurioituneen rakennusmateriaalin puhdistusohje rakenneosille, joita ei voi poistaa
- Ohje siivoukseen ja irtaimiston puhdistukseen kosteus- ja homevauriokorjausten jälkeen

### **Selvityksiä / lisätietoa yleisesti**

- Suunnitelma terveyshaittoja aiheuttavien kosteusvaurioiden poistamiseksi koulu-, päiväkotij- ja hoitoalan rakennuksista 2012 - STM ja OKM
- Kehitysehdotuksia kuntien julkisten rakennusten sisäilmaongelmien vähentämiseksi ja ennaltaehkäisemiseksi - loppuraportti
- Kosteus- ja homevauriokorjausprosessin arviointi kuntien kiinteistöissä - Paavo Kero
- Eduskunnan tarkastusvaliokunnan mietintö 1/2013 vp - Rakennusten kosteus- ja homeongelmat



- Kosteusteknisesti toimivia korjausrakentamisen periaateratkaisuja ("Kosteusteknisesti turvalliset korjausrakentamisen malliratkaisut" - KORMA - hankkeen loppuraportti)
- FRAME - hankkeen loppuraportit - FRAME-projektissa tutkittiin lämmöneristyksen lisäyksen ja ilmastonmuutoksen vaikutuksia vaipparakenteiden kosteustekniseen toimintaan, rakennusten energiankulutukseen ja sisäilman olosuhteisiin.

## **JULKISET TOIMITILARAKENNUKSET / ISOT KIINTEISTÖT**

### **Käytännön ohjeita**

- Päättäjän homeopas
- [www.hometalkoot.fi](http://www.hometalkoot.fi) - Tarkempaa tietoa eri aikakausien rakenneratkaisuista pientalorakennuskannassa sekä kerrostalokannassa
- Vinkit talon rakennusosien tarkastamiseen ja huoltoon - videosarja
- Sisäilmasto-ongelman selvittäminen - Tilaajan ohje
- Homekoiran käyttö kiinteistössä esiintyvien mikrobiperäisten hajujen tarkastuksessa - Tilaajan ohje
- Tutki ja tunnista riskirakenne - opetusmateriaali pientalojen riskirakenteiden tunnistamiseen
- Att identifiera och undersöka en riskkonstruktion (utbildningsmaterial)
- LVV - kuntotutkimusopas - Opas lämmitys-, vesi- ja viemäriverkostojen kuntotutkimuksiin
  
- KAS-lomake (korjaushankkeen arviointi -ja seurantalomake)
- KAS Blanketten - Utvärdering och uppföljningsblankett för saneringsobjekt
- Rakennustyömaiden kuivanapito suojaamalla - opastusmateriaali - ammattikäyttöön; isot työmaat
- Homevaurioituneen rakennusmateriaalin puhdistusohje rakenneosille, joita ei voi poistaa
- Ohje siivoukseen ja irtaimiston puhdistukseen kosteus- ja homevauriokorjausten jälkeen

### **Selvityksiä / lisätietoa yleisesti**

- Eduskunnan tarkastusvaliokunnan mietintö 1/2013 vp - Rakennusten kosteus- ja homeongelmat
- Kosteusteknisesti toimivia korjausrakentamisen periaateratkaisuja ("Kosteusteknisesti turvalliset korjausrakentamisen malliratkaisut" - KORMA - hankkeen loppuraportti)
- FRAME - hankkeen loppuraportit - FRAME-projektissa tutkittiin lämmöneristyksen lisäyksen ja ilmastonmuutoksen vaikutuksia vaipparakenteiden kosteustekniseen toimintaan, rakennusten energiankulutukseen ja sisäilman olosuhteisiin.

## **AMMATTILAISET / KÄYTÄNNÖN TEKIJÄT**

### **Käytännön ohjeita**

- Tutki ja tunnista riskirakenne - opetusmateriaali pientalojen riskirakenteiden tunnistamiseen
- Att identifiera och undersöka en riskkonstruktion (utbildningsmaterial)
- [www.hometalkoot.fi](http://www.hometalkoot.fi) - eri aikakausien rakenneratkaisujen esittelyä pientaloissa ja kerrostaloissa
- Betonijulkisivun ja parvekkeiden kuntotutkimus - Tilaaajan ohje
- LVV - kuntotutkimusopas - Opas lämmitys-, vesi- ja viemäriverkostojen kuntotutkimuksiin
- Homekoiraohjaajan toimintaohje
- Rakennustyömaiden kuivanapito suojaamalla - opastusmateriaali - ammattikäyttöön; isot työmaat
- Rakennustyömaiden kuivanapito suojaamalla - opastusmateriaali - pientalotyömaat
- KAS-lomeke (korjaushankkeen arviointi -ja seurantalomake)
- KAS Blanketten - Utvärdering och uppföljningsblankett för saneringsobjekt
- Homevaurioituneen rakennusmateriaalin puhdistusohje rakenneosille, joita ei voi poistaa
- Ohje siivoukseen ja irtaimiston puhdistukseen kosteus- ja homevauriokorjausten jälkeen

### **Selvityksiä / lisätietoa yleisesti**

- Terveiden talojen erikoisjoukot - Kosteus- ja homevaurio- sekä muiden sisäilmaongelmien asiantuntijoiden koulutuksen ja pätevöitymisen kehittäminen ja synkronointi hankkeen loppuraportti
- Talonrakennusalan erikoisammattitutkinnon perusteet - sisältää kosteusvauriokorjaajan eat:n
- Eduskunnan tarkastusvaliokunnan mietintö 1/2013 vp - Rakennusten kosteus- ja homeongelmat
- Kosteusteknisesti toimivia korjausrakentamisen periaateratkaisuja ("Kosteusteknisesti turvalliset korjausrakentamisen malliratkaisut" - KORMA - hankkeen loppuraportti)
- FRAME - hankkeen loppuraportit - FRAME-projektissa tutkittiin lämmöneristyksen lisäyksen ja ilmastonmuutoksen vaikutuksia vaipparakenteiden kosteustekniseen toimintaan, rakennusten energiankulutukseen ja sisäilman olosuhteisiin.

## MUUT / TUTKIMUKSIA JA OPINNÄYTEITÄ

- Kiinteistönvälittäjille ja AKK-kuntotarkastajille tehdyn kyselyn loppuraportti
- "Senaatti-kiinteistöjen laadukas sisäympäristö" -kehittämishankkeen arviointi ja jatkokehittämistarpeet
- Kosteus- ja homevaurion korjausprosessin riskianalyysi- Riina Paju
- Sisäilma-asiantuntijan tehtävät ja kiinteistöstrategian käynnistäminen -Timo Tikkanen
- Kuntien kiinteistöjen hallinta kosteusvaurionäkökulmasta - Teemu Alastalo
- Homekoiratoiminta ja sen kehittäminen - Karoliina Viitamäki
- Hyvät tutkimustavat betonirakenteisten lattioiden muovipäällysteiden korjaustarpeen arviointi- Hanna Keinänen
- Piilevien kosteusvaurioiden aiheuttamat terveyshaitat - selvittäminen terveydensuojelulain mukaisilla asunnontarkastuksilla
- TOXTEST - hankkeen ulkopuolinen arviointi - loppuraportti
- TOXTEST - hankkeen loppuraportti
- Rakennekosteusmittausten laatu ja sen kehittäminen - Jyri Lehtoranta
- Mikrobien kulkeutuminen sisäilmaan paine-eron vaikutuksesta - Taneli Päckilä
- Eri aikakausien tyypilliset homevauriot - Mikko Ahlgren
- Etelä-Suomen rakennusvalvontaviranomaisten toimintatavat asuinrakennusten terveyshaitta-asioissa - Toni Hieta
- Kosteus- ja homevauriokorjauksen urakasopimusasiakirjojen kehittäminen - Jukka Sjöblom
- Tuulettuvien alapohjien vauriomekanismit - Viivi Etholén
- Maanvaraisten alapohjien vauriomekanismit - Aaro-Matti Pakkanen
- Perustamisratkaisujen aiheuttamat ongelmat 1950 - 2000-luvun pientaloissa - Joni Rantala
- Kosteus- ja homevaurioiden oppimisympäristö rakennusvalvonnalle - esiselvitys

## Liite 2

# KOSTEUDENHALLINNAN OHJAUS- JA NEUVONTA- JÄRJESTELMÄN KEHITTÄMINEN

Asiantuntijoiden, sidosryhmien ja asukkaiden näkemyksiä rakennuksen elinkaaren aikaisesta huollosta ja remontoinnista sekä näihin liittyvää neuvonnasta



Pirkko Kasanen ja Jaana Sorvali  
Tyrsky-Konsultointi Oy

Kesäkuu 2015



## Sisällysluettelo

<b><u>1. TOIMEKSIANNON TAVOITE JA TEHTÄVÄT .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>2. TUTKIMUSKYSYMYKSET JA MENETELMÄT .....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>3. ASIANTUNTIJOIDEN HAASTATTELUT JA KYSELY KORJAUSNEUVOILLE.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>4. HAASTATTELUIEN JA KYSELYN TULOKSET .....</u></b>	<b><u>5</u></b>
4.1. KIINTEISTÖNOMISTAJAN JA ASUKKAAN TIETÄMYS.....	5
4.2. KIINTEISTÖNOMISTAJAN JA ASUKKAAN TIEDON TARPEET .....	6
4.3. TIEDON TOIMITTAMISEN TAPA .....	7
4.4. NEUVONNAN TYÖKALUT JA MENETELMÄT .....	8
4.5. NEUVONNAN ORGANISAATIO .....	9
4.6. MUITA HUOMIOITA .....	11
<b><u>5. KYSELY ASUKKAILLE .....</u></b>	<b><u>12</u></b>
5.1. ASUKASKYSELYN TOTEUTUS .....	12
5.2. KYSELYYN VASTANNEIDEN TAUSTATIEDOT .....	12
<b><u>6. ASUKASKYSELYN TULOKSET: OMAKOTITALOASUKKAAT .....</u></b>	<b><u>13</u></b>
6.1. TALON HUOLTAMINEN.....	13
6.2. TIETOJA JA NEUVOJA HUOLTAMISESTA JA REMONTOINNISTA.....	23
<b><u>7. ASUKASKYSELYN TULOKSET: KERROS- JA RIVITALOASUNNON ASUKKAAT .....</u></b>	<b><u>29</u></b>
7.1. ASUNNON KUNNOSSAPITO .....	29
7.2. TALOYHTIÖN HALLITUKSEEN KUULUVAT: TIETOA JA NEUVOJA HUOLTAMISESTA JA REMONTOINNISTA .....	34
<b><u>8. YHTEENVETO.....</u></b>	<b><u>39</u></b>
<b><u>9. SUOSITUKSIA JATKOTYÖLLE .....</u></b>	<b><u>42</u></b>
<b><u>LÄHTEET .....</u></b>	<b><u>45</u></b>
<b><u>LITTEET .....</u></b>	<b><u>45</u></b>

## 1. Toimeksiannon tavoite ja tehtävät

Motiva laatii esiselvitystä keskitetystä rakennuksen elinkaaren aikaisesta kosteudenhallinnan ohjaus- ja neuvontajärjestelmästä ympäristöministeriön toimeksiannosta. Esiselvityksen tavoitteena on selvittää mitä vaihtoehtoja on keskitetyn rakennusten elinkaaren aikaisen kosteudenhallinnan valtion ohjaus- ja neuvontajärjestelmän toteuttamiseen. Työssä hyödynnetään olemassa olevia erilaisia kansallisia neuvontamalleja ja toimintoja, kuten esim. kuluttajien energianeuvonta, korjausneuvonta, rakennusvalvontojen ohjaava rooli yms.

Esiselvitys koskee olemassa olevia rakennuksia, elinkaaren aikaista kosteudenhallintaa, ennakoivaa huoltoa ja ylläpitoa. Esiselvitys ei ota kantaa rakentamisen aikaiseen kosteudenhallintaan.

Esiselvityksen tuloksena syntyy määrittely siitä, mikä keskitetty järjestelmä on, yhteenvedo sen eri toteuttamisvaihtoehdoista (sis. erilaisten neuvontajärjestelmävaihtoehtojen kuvaukset: kuka tekee, miten, kustannukset, liittymät muihin neuvonta-/viranomaisjärjestelmiin ja toimijoihin), suositus toteutustavasta ja tarvittavista jatkotoimista. Lisäksi tehdään arvio toiminnan kehittämiseen, käynnistämiseen ja vuotuisen toteuttamiseen tarvittavista resursseista.

Motivan ja Ympäristöministeriön neuvotteluissa on täsmennetty toimeksiantoa siten, että neuvonnan järjestämiseen voidaan käyttää olemassa olevia toimintoja ja verkostoja. Kosteusongelma nähdään osana rakennuksen elinkaaren aikaisen hoidon kokonaisuutena, ei erillisenä neuvonnan kohteena.

Rakennusten energiatehokkuuden paraneminen edellyttää entistä huolellisempaa suunnittelua ja toteutusta, jotta rakennuksissa olisi riittävä ilmanvaihto ja kosteusongelmia voidaan ehkäistä ennalta (Berninger 2012). Erityisesti matalaenergiarakentamisen osaamisperustaa on tarpeen vahvistaa (Berninger 2013). Neuvonta on ajoitettava ja kohdistettava oikein ja käytettävä kohderyhmälle sopivia keinoja (Kasanen 2011). Energiaköyhyyden jatkoselvityksessä tehdyn energianeuvojien kyselyn mukaan olisi hyödyllistä tiivistää eri organisaatioiden yhteistyötä, jotta löydettäisiin ja tavoitettaisiin neuvontaa tarvitsevat kotitaloudet (Runsten ym. 2014).

Konsultin tehtävinä oli selvittää toisaalta asiantuntijoiden ja sidosryhmien, toisaalta omakotiasujien ja muiden kiinteistönomistajien käsityksiä ja näkemyksiä neuvonnan tarpeista, kiinteistön elinkaaren aikaisen huollon nykytilanteesta ja parhaista tavoista neuvonnan järjestämiselle.

## 2. Tutkimuskysymykset ja menetelmät

Tiedonhankinnan suunnittelemiseksi selvitystehtävä täsmennettiin kuudeksi tutkimuskysymykseksi:

1. Miten kiinteistönomistajat ymmärtävät kiinteistön elinkaaren aikaisen hoidon tarpeen? Onko kiinteistön hoito suunnitelmallista vai reagoidaanko ilmeneviin ongelmiin? Miksi ei ole suunnitelmallista? (Kysymyksiä kiinteistönomistajille sekä neuvojille) *Kiinteistönomistajan tietämys*
2. Mitä tietoa kiinteistönomistajat tarvitsevat kiinteistöjen suunnitelmallisen, elinkaarenaikaisen hoidon tueksi, kosteusongelmien ehkäisemiseksi? Mitä elinkaari tarkoittaa toimenpiteinä tai ominaisuuksina? (Kysymyksiä kaikille ryhmille) *Kiinteistönomistajan tiedon tarpeet*
3. Miten kiinteistönomistajat ja -hoitajat parhaiten tavoitetaan ja saadaan hyvät neuvot perille? (Kysymyksiä neuvontaa tuottaville ja kiinteistönomistajille) *Tiedon toimittamisen tapa*
4. Mitä *neuvonnan työkaluja ja menetelmiä* (myös sellaisia, jotka eivät liity kosteusasioihin) on käytössä nykyisillä organisaatioilla? Mikä on neuvojen tietämys elinkaariasioista kosteudenhallinnan kannalta? (Kysymyksiä neuvontaorganisaatioille)
5. Millainen nykyisistä toiminnoista ja niihin integroitavista uusista toiminnoista muodostuva verkosto tuottaisi, kokoaisi ja veisi perille tarpeellisen tiedon? *Neuvonnan organisaatio* (Synteesi ja sen käsittely useissa ryhmissä)

Tietoa hankittiin kolmella tavalla:

1. Ryhmähaastattelut asiantuntijoille
2. Korjausneuvojille suunnattuun kyselyyn osallistuminen
3. Asukkaille suunnattu kysely.

## 3. Asiantuntijoiden haastattelut ja kysely korjausneuvojille

Asiantuntijoiden haastattelut toteutettiin ryhmähaastatteluina. Haastateltavien luettelo laadittiin yhdessä Motivan kanssa. Haastateltavat (yhteensä 13 henkilöä) edustavat rakentamiseen, korjausrakentamiseen ja kosteudenhallintaan liittyvän neuvonnan tarjoajia. Luettelo haastatelluista on liitteenä 1.

Noin kaksi tuntia kestäneitä ryhmähaastatteluja järjestettiin Motivan tiloissa kolme (13.2, 2.3. ja 5.3.2015). Haastatteluihin osallistui kerrallaan 3-4 haastateltavaa. Lisäksi toteutettiin skype-keskustelu, johon osallistuivat oululaiset haastateltavat. Jaana Sorvali

johdatti keskustelua ja Pirkko Kasanen laati muistiinpanot. Haastatteluissa käsiteltiin ennalta suunnitellut teemat (liite 2).

Hankkeen käynnistyessä oli tekeillä korjausneuvonnan koordinaatioon ja yhteistyön kehittämiseen liittyvä, korjausneuvojille suunnattu kysely, jonka toteuttivat Vanhustyön keskusliitto ry ja Suomen Korjausneuvojat ry (VTKL 2015). Tähän kyselyyn tuotiin kosteudenhallintaan liittyviä kysymyksiä ja vastausvaihtoehtoja. Vastauksista saatiin täydennystä haastattelujen tuottamiin tuloksiin.

## 4. Haastattelujen ja kyselyn tulokset

### 4.1. Kiinteistönomistajan ja asukkaan tietämys

*Tietämys kiinteistön hoidosta on heikko ja kokonaisnäkemys puuttuu*

Pientalon omistajan tietämys kiinteistön elinkaaren aikaisesta hoidosta on usein heikko. Myös kiinnostus on heikkoa. Kokonaisnäkemys puuttuu. Todellista ongelmaa tai ongelman ydintä ei aina ole tunnistettu, kun otetaan neuvojaan yhteyttä. Asiat nousevat esiin, kun taloa ollaan myymässä, koska vastuut huolestuttavat.

*Ylläpidon vaiheistettu malli olisi tarpeen ja palveluista tulee maksaa*

Talon ylläpidon järjestämiseksi tarvittaisiin malli, jossa ensin tutkitaan, sitten suunnitellaan, sitten korjataan ja valvotaan, ja edelleen huolletaan. Usein kiinteistönomistajat oikaisevat suoraan korjausvaiheeseen. Korjauksiinkin ryhdytään usein vasta kun jotain hajoaa. Taustalla on osaamisen puutteen lisäksi väärä säästäväisyys ja haluttomuus maksaa palveluista. Valvonta usein puuttuu pientaloilta.

Haastateltujen kokemuksen mukaan kaikki pientalojen omistajaryhmät tarvitsevat lisää tietoa. Talojen ostajat tarvitsevat erityisesti tietoa kosteusongelmien välttämiseksi.

*Myös korjausneuvojen kyselyssä tuli esiin kokonaisuuden hallinnan merkitys sekä sen arvioiminen, mikä runsaasta saatavilla olevasta tiedosta on oikeaa asiakkaan tarpeeseen.*



## 4.2. Kiinteistönomistajan ja asukkaan tiedon tarpeet

### *Tärkeimmät asiat ja hyödyt esiin*

Olisi tärkeää muodostaa käsitys keskeisimmistä talon hoitoon liittyvistä asioista, jotta talon hoitamisesta ei turhaan tulisi ylivoimaisen vaikeaa. Tärkeimmät asiat tulisi nostaa selvästi esiin. Samalla pitäisi korostaa huollolla saavutettavia hyötyjä ja sitä, mitä ongelmia voidaan välttää, kun huolehditaan huollosta ja korjauksista. Kysymys on myös omaisuuden arvon säilyttämisestä.

### *Huoltokirja, säännölliset toimenpiteet ja dokumentointi*

Pientaloissa olisi tärkeää ylläpitää huoltokirjaa talolle tehtyjen toimenpiteiden ja korjaushistorian dokumentoimiseksi ja elinkaaren aikaisten korjaustarpeiden huomaamiseksi. Tiedon siirtyminen seuraavalle omistajalle on tärkeää.

Vuosittaiset korjaukset ja vuodenaikojen mukaiset toimet tulisi myös osata tehdä tai teettää. Joihinkin toimiin tavallinen asukas voi tarvita ammattilaisen apua.

### *Erilaiset talot ja tilanteet merkitsevät erilaisia tarpeita*

Passiivitalojen ja nollaenergiatalojen oikeaa käyttöä ei aina osata. Ylipäätään talojen rakenteet eivät ole niin yksinkertaisia kuin aikaisemmin. Ilmanvaihdon ja erilaisten laitteiden käyttö on vaativampaa kuin aikaisemmin. Uudet materiaalit luovat tarvetta uudelle tiedolle. Eri ikäisten talojen käyttö, huoltotarpeet ja korjausmahdollisuudet ovat erilaisia. Haastatteluissa mainittiin haasteina myös vanhat talot, rintamamiestalot, 60-luvun tasakatot, 70-luvun talot ja maaperän kosteus. Pintavesiasiat tontilla ja pihasuunnittelu voivat olla tärkeitä maastosta riippuen.

### *Ennakointi, budjetointi ja vastuu*

Tietoa ja osaamista puuttuu tulevien korjauksien ennakoinnissa ja suunnittelussa, niiden budjetoinnissa sekä rahan varaamisessa korjauksia varten. Riskejä tulisi ymmärtää paremmin. Myöskään vastuuta talon kunnosta ei aina tiedosteta. Erityisesti taloa myytessä vastuut tulevat esiin. Varautuminen korjauksiin ja vastuiden tiedostaminen on tärkeää niin pientaloissa kuin asunto-osakeyhtiöissä.

### *Osaavat tekijät*

Kiinteistönomistajien on usein vaikea löytää osaavia tekijöitä tarpeellisille korjauksille. Urakoitsijat ja tekijät suosivat suurempia tilaajia. Rekisteriä suositeltavista tekijöistä ei ole, eivätkä julkisiin organisaatioihin kuuluvat neuvot voi pitää listoja hyvistä tekijöistä. Työn laadun varmistus on vaikea järjestää. Palvelujen ostaminen on vaikeata.

### *Asukas, asunto-osakeyhtiö ja isännöitsijä*

Asunto-osakeyhtiöissä asukkaat tarvitsisivat lisää tietoa siitä, mitkä asiat kuuluvat asukkaan vastuulle, ja miten ne hoidetaan. Pienissä asunto-osakeyhtiöissä ei-ammattimaiset isännöitsijät eivät aina hallitse talon hoitoon liittyviä asioita yhtä hyvin kuin ammattimaiset isännöitsijät. Myös siitä voi olla epäselvyyttä, mitä ammattimaisen isännöitsijän osaamiseen ja palveluun kuuluu. Erityisenä osaamistarpeena asunto-osakeyhtiöissä nostettiin esiin ilmanvaihdon hoitaminen.

*Korjausneuvojien kyselyn* mukaan asukkaat tarvitsevat tietoa laajasti kaikesta korjaamiseen ja ylläpitoon liittyvästä, kokonaisuuden hallinnasta ja elinkaaren aikaisesta ylläpidosta. Haastatteluissa käsitellyt asiat esiintyvät myös kyselyvastauksissa.

### **4.3. Tiedon toimittamisen tapa**

#### *Monet tavat tarpeen: verkko, puhelin, käynnit*

Monenlaiset neuvonnan tavat ovat tarpeellisia. Verkko on välttämätön pohja, ja puhe-  
linneuvonta voi ohjata verkkoon eksyviä. Lisäksi puhelimesta päästään puhumaan asiakkaan omasta tilanteesta. Valtakunnallisen neuvonnan lisäksi tarvitaan paikallista tasoja. Usein neuvojan on tarpeen käydä tutustumassa kohteeseen, jotta ongelmien luonne saataisiin selville. Tästä paikallisten yhdistysten neuvojilla on kokemuksia. Piirustukset ja valokuvat voivat auttaa selvittämään asioita ilman käyntiä paikalla.

#### *Tiedon jäsenys, saatavuus ja yksi puhelinnumero*

Tieto olisi hyvä jäsentää eri tilanteita varten: talon hankinta, uudisrakennus, elinkaaren aikaiset toimet, arjen asuminen. Tietoa pitäisi olla helposti saatavilla tilanteissa, joissa pohditaan talon hankintaa tai remonttia. Lupamenettelyjen kautta voidaan suunnata neuvontaa ja tavoittaa asiakkaita.

Omakotiasujaa varten tulisi olla yksi puhelinnumero, jonka kautta löytyisi ohjaus ongelmatilanteiden nopeaan ratkomiseen ja suunnitelmallisempaan kuntotutkimukseen, korjaussuunnitelmaan, PTS:ään, kilpailuttamiseen, lupien hankintaan ja valvontaan sekä terveys- ja energia-asioihin.

### *Median mahdollisuudet ja ongelmat*

Median ja sosiaalisen median mahdollisuudet tiedon jakamisessa ja kiinnostuksen viritämisessä ovat suuret. Toisaalta haastatellut olivat huolissaan esimerkiksi sisustuslehtien, remonttiohjelmien ja verkkokeskustelujen kautta leviävistä vääristä käsityksistä.

### *Tilaisuudet eri teemoista*

Asunto-osakeyhtiöissä, varsinkin uusissa, voitaisiin järjestää tilaisuuksia, joissa käydään läpi asukkaan hoidettavaksi kuuluvat asiat. Asukkaan ohjekirja olisi tarpeen.

Yleisötilaisuudet, joissa on esillä useita teemoja, voivat olla tehokkaita tapoja tavoittaa kohderyhmä. Tällöin myös vahvistuu tietämys siitä, että talon hoitoon liittyy monia asioita. Terveysasioiden liittyminen talon hoitoon tulisi nostaa esille.

### *Viestintä ja mainonta neuvonnasta*

Viestintä saatavilla olevasta neuvonnasta on tärkeää ja sitä tulisi tehostaa, jotta asiakkaat löytävät tarvitsemansa neuvot.

*Korjausneuvojen kyselyssä* kaivattiin myös tiedotusta ja mainontaa. Vastauksissa tuli ehdotus, että Korjaustieto.fi-sivustolla olisi oma osio pientalon käyttöohjeesta. Korjausneuvonnan vuosipäivään toivottiin aiheeksi kosteusvaurioita ja pohdintaa siitä, milloin rakennus on korjauskelvoton.

## **4.4. Neuvonnan työkalut ja menetelmät**

### *Neuvonnan eri tavoista on kokemusta*

Käytettävissä on verkkosivustoja kuten korjaustieto.fi ja hometalkoot.fi sekä useiden organisaatioiden omia verkkosivustoja. Useat yhdistysmuotoiset organisaatiot antavat puhelinneuvontaa jäsenilleen, jotkut myös muille. Varsinkin Vanhustyön keskusliiton korjausneuvonta perustuu pitkälti kotikäynteihin. Kursseja ja koulutustilaisuuksia järjestetään, ja messuilla ollaan mukana.

Näin siis kokemusta on kertynyt monista tavoista, ja niiden hyvät puolet ja heikkoudet tiedetään. Neuvonnan työkalujen ja menetelmien kehittämistä saatiin paljon ajatuksia.

### *Kuvaus hyvästä kiinteistönpidosta perustaksi*

Neuvonnan pohjaksi tarvittaisiin selkokielineen kuvaus siitä, mitä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön ja pientalon hyvällä kiinteistöpidolla kosteudenhallinnan näkökulmasta. Hyviä esimerkkejä voitaisiin esittää.

### *Huoltokirjan kehittäminen*

Huoltokirjan kehittämisen tarvetta korostettiin. Huoltokirjaa pitäisi voida soveltaa osa kerrallaan, jottei iso kokonaisuus tule ylivoimaiseksi. Ohjeiden tulisi olla käytännöllä-heisiä. Vuosikello ja toimenpiteistä muistuttaminen tekevät asiat helpommaksi priorisoida ja organisoida.

Huoltokirjan muodosta keskusteltiin: paperisella kansio ja sähköisellä versiolla on omat etunsa. Kevytversioiden tarve korostui.

### *Kunnossapitotarveselvitys vie suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon*

Asunto-osakeyhtiössä kunnossapitotarveselvityksen kehittämällä voisi olla suuri merkitys. Sen avulla voitaisiin herätellä osakkaita suunnitelmallisen kiinteistönpidon tarpeeseen.

### *Neuvojen osaaminen ja neuvojen yhteneväisyys*

Neuvojen osaamisen varmistamiseksi tarvittaisiin lyhytkoulutuksia. Koulutuksella voitaisiin myös vahvistaa kokonaisnäkemystä. Neuvonnan asiakas saattaa ottaa esiin asian, joka ei ole todellinen ongelma. Neuvojan tulisi osata ja voida auttaa ongelman tunnistamisessa ja ohjata oikeaan suuntaan tietoa etsimään. Koulutuksesta esimerkkinä mainittiin FISE.

*Korjausneuvojen kyselyssä* ehdotettiin otettavaksi käyttöön ja myös asiakkaiden saataville yhteisiä hyvien kokemusten tietokantoja. Tulkintojen ja käytäntöjen tulisi olla yhtenäisiä esimerkiksi avustusten osalta. Kyselyyn vastanneet kaipaavat lisäkoulutusta. Aiheista nousi esiin mm. sisäilmaongelmat ja kosteusvauriot. Neuvonnan rahoituksesta osa voitaisiin ohjata koulutukseen.

## **4.5. Neuvonnan organisaatio**

### *Verkostoitumisesta hyviä kokemuksia*

Neuvojen verkostoitumista jo tapahtuu ja sitä pidetään hyödyllisenä. Neuvojat tukeutuvat toisiinsa, saavat vertaistukea ja toimivat linkkinä eri organisaatioiden ja asiakkaiden välissä tai ohjaavat sopivalle taholle. Verkostoitumista voitaisiin vahvistaa. Konkreettisenä esimerkkinä mainittiin Omakotiliiton ja VTKL:n yhteistyö.

### *Yhteinen tietopohja, neuvojen pooli*

Eri alojen osaaminen ja eri organisaatioiden tarjoama neuvonta tulisi voida yhdistää samaan pooliin, joka jakaa tietoa keskenään ja jolla on samat tietolähteet. Yhteinen ja yhtenäinen tietopohja ja yhtenevät neuvot asiakkaille tulisi varmistaa.

### *Neuvojen hallittava kokonaisuus ja ylitettävä hallinnon rajoja, koulutus tärkeää*

Kiinteistönomistajien kokonaisnäkömyksen vahvistamiseksi olisi tärkeää, että neuvojat hallitsisivat kokonaisuuden ja voisivat hyödyntää tarpeen mukaan muutakin kuin omaa osaamistaan. Olennaista on osata ohjata asiakas eteenpäin oikealle taholle. Hallinnon rajojen ylittäminen ja yhteistyö on oleellista.

Verkostossa toimiville neuvoijille kaivattiin lyhyitä, kohdennettuja koulutuksia ja ajan-kohtaisia seminaareja. Nämä toimisivat paitsi tiedon tuoreuttamiseksi myös verkostoinnin edistämiseksi.

### *Kuntien rooli, alueellisuus ja alueiden koko*

Kuntien roolin vahvistamista neuvonnassa kaivattiin, vaikka tiedostettiin, että kuntien rakennusvalvonnassa on jo nyt paljon tehtäviä, eikä kunnissa aina ole aikaa tai osaamista kosteusasioihin liittyvään neuvontaan. Kovin pienet kunnat (1 tai 1,5 rakennusvalvojaa) eivät pysty tarjoamaan neuvontaa, joten laajemmat alueelliset neuvontaorganisaatiot ovat tarpeen. Toisaalta pelkästään valtakunnallinen toiminta ei ole riittävää, koska alueiden olosuhteissa ja tarpeissa on suuria eroja.

### *Neuvonnan rajat, organisaatioiden profiilit ja resurssit*

Neuvonnan rajan tulee olla selvä suhteessa korjaus- ja suunnitteluyrityksiin. RAYn tai julkisilla rahoilla toimivat neuvojat eivät voi kilpailla yritysten kanssa. Toinen tarpeellinen rajanveto on suhde viranomaistoimintaan.

Monet nykyisin neuvontaa antavista organisaatioista suuntaavat neuvontaa jäsenistöleen. Näiden organisaatioiden toimiminen laajemmassa verkostossa edellyttää jonkinlaisia ratkaisuja, esimerkiksi maksulliset puhelut muille kuin jäsenille. Lisäksi järjestöjen rahoitus perustuu näiden erityisiin toimenkuviin ja profileihin. Neuvontaa verkostoitaessa pitää pystyä varmistamaan eri organisaatioiden resurssit niiden ydintoimintaan.

Neuvonnan vahvistaminen on periaatteessa mahdollista useissa organisaatioissa, mutta lisäresursseja eli osaavia henkilöitä tarvittaisiin, ja tähän rahoitus.

*Korjausneuvojen kyselyssä* lähes kaikki vastaajat olivat sitä mieltä, että sekä valtakunnallista että paikallista yhteistyötä tulisi lisätä, vaikka yhteistyötä jo tehdäänkin jonkin ver-

ran. Paikallisen yhteistyön kehittämiseksi tarvittaisiin jatkuvaa yhteydenpitoa, tapaamisia ja koulutustilaisuuksia. Yhteistyötä tulisi kehittää myös kuntien viranomaisten ja päätöksentekijöiden kanssa.

Yhteistyölle tulisi luoda strategia ja suunta sekä turvata resurssit. Nykyistä tiiviimmin toimiva verkosto tai virallinen kattojärjestö olisi tarpeen. Korjausneuvonnan keskusta ehdotettiin alueelliseksi, koska varsinkaan pienillä kunnilla ei yleensä ole resursseja tarjota neuvontaa. Kaupungeissa neuvonnan saatavuus on parempaa kuin maaseudulla. Kuntien rakennusvalvonnan korjausneuvonnan lisäämisestä oli erisuuntaisia mielipiteitä.

#### 4.6. Muita huomioita

##### *Kannustimet ja tuet*

Keskusteluissa pohdittiin erilaisia kannustimia. Esimerkkeinä mainittiin huoltokirjan käytöstä saatava etu vakuutusmaksuihin tai kiinteistöveroon sekä kotitalousvähennyksen ulottaminen suunnitteluun ja kuntotarkastuksiin.

Kannusteet ja mahdolliset avustukset tulisi suunnata niille, jotka hoitavat kiinteistöä suunnitelmallisesti mieluummin kuin laiminlyönneistä johtuvien ongelmien korjaamiseen.

Pankeilta kaivattiin huomiota vakuuden arvon säilymiseen, mikä rohkaisisi talon kunnossapitoon.

##### *Ammattimaiset tuotteistetut palvelut*

Kohtuuhintaisten ammattimaisten palvelujen kehittyminen olisi hyödyksi omakotiasukaille, jotka eivät hallitse kokonaisuuksia eivätkä osaa hankkia tai toteuttaa korjauksia. Palvelujen tulisi olla ostettavissa valmiiksi hinnoiteltuina paketteina, mikä helpottaisi ostamista ja pienentäisi kuluttajan kokemaa riskiä. Esimerkiksi isännöintitoimistot voisivat tarjota tällaisia palveluja. Ylipäätään isännöintitoimistojen tulisi tarjota hallinnollisen lisäksi myös teknistä isännöintiä.

Kuntotarkastusten teossa ja raportoinnissa nähtiin parantamisen varaa. Raporttien tulisi olla ymmärrettäviä ja käyttökelpoisia maallikon kannalta.

##### *Huomiota kosteudenhallintaan ja ongelmiin*

Keskusteluissa mainittiin kiinteistönvälittäjien mahdollisuus kiinnittää huomiota talon hoitoon ja tehdä neuvontaa tunnetuksi.

Kodeissa käyvät henkilöt kuten kotipalvelun työntekijät, nuohoojat, omakotitalkkarit ym. voisivat tehdä neuvontaorganisaatiolla hälytyksiä huolestuttavista tapauksista kuten kosteusongelmiin viittaavasta hajusta.

## 5. Kysely asukkaille

### 5.1. Asukaskyselyn toteutus

Asukaskysely toteutettiin verkkopohjaisena kyselynä aikavälillä 30.3 - 3.5.2015. Kyselyn linkki oli motiva.fi, enevonta.fi, vtkl.fi, kotitalolehti.fi, taloyhtio.net, korjaustieto.fi, kulltajaliitto.fi ja otakantaa.fi verkkosivuilla; Omakotiliiton ja Kiinteistöliiton jäsenkirjeessä sekä Marttaliiton facebook -sivuilla. Yli 80 prosenttia vastauksista annettiin 21.4. - 23.4.2015 välisenä aikana, todennäköisesti Omakotiliiton ja Kiinteistöliiton jäsenkirjeiden lähettämisen seurauksena. Kysely jakautui kahteen osaan sen perusteella, asuiko vastaaja omakotitalossa vai rivi- tai kerrostaloasunnossa.

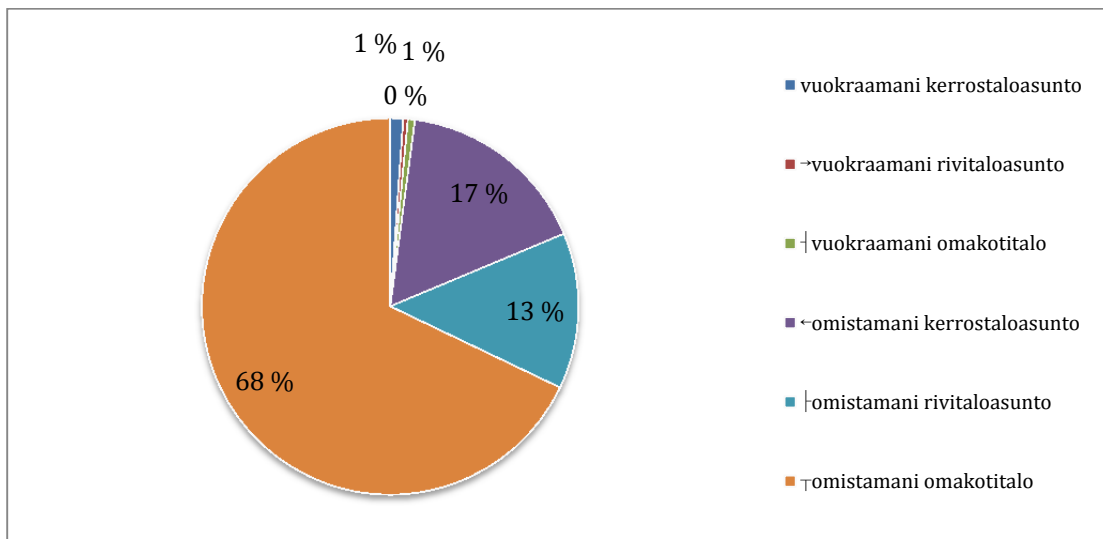
Kaikkiaan kyselyyn tuli 4565 vastausta.

### 5.2. Kyselyyn vastanneiden taustatiedot

Vastauksista lähes 44 prosenttia tuli Uudeltamaalta, mutta myös muista maakunnista vastattiin kyselyyn (Q1, N=4088)<sup>1</sup>. Vastaajista 40 prosenttia asui vuosien 1970 ja 1989 välillä rakennetuissa taloissa. Myös uudempien asuntojen omistajia kysely oli houkutelut vastaamaan; vastaajista 16 prosenttia asui vuonna 2000 ja sen jälkeen rakennetuissa taloissa. Kaikki talojen ikäluokat olivat vastauksissa kuitenkin hyvin edustettuina (Q2, N=4537). Suurin osa vastaajista (98 %; 4467 kpl) omisti asuntonsa ja huomattava osa (68 %; 3103 kpl) vastaajista oli omakotitaloasukkaita (ks. kuva 1). Kerros- ja rivitaloasunnossa asuvia vastaajissa oli myös analyysin tarpeisiin riittävä määrä.

---

<sup>1</sup> Tähän raporttiin on koottu keskeisimmät tiedot myös kuvina. Kaikki kyselyaineiston kuvat on esitetty kuvina (erillinen liite 3) ja muokattavassa Excel -muodossa (erillinen liite 4). Liitteiden taulukoihin viitataan tekstissä kysymysten numeroon viittaavalla Q-koodilla (esim. Q1). Nämä Q-koodit ovat liitteissä yhtenevät. Tämä tarkoittaa, että liitteissä kuva Q1 ja taulukko Q1 kuvaavat samaa asiaa. Avoimiin kysymyksiin annetut vastaukset ovat jokainen omana liitteenään.



Kuva 1. Vastaajien pääasiallinen asuntomuoto (Q3, N=4565).

Tietonsa antaneista vastaajista 64 prosenttia oli miehiä ja 36 prosenttia naisia (Q33, N=3415) ja heistä noin 80 prosenttia oli iältään 45-74 -vuotiaita. Suurin yksittäinen vastaajaryhmä olivat 65-74-vuotiaat: heitä kaikista vastanneista oli 33 prosenttia (Q34, N=3433).

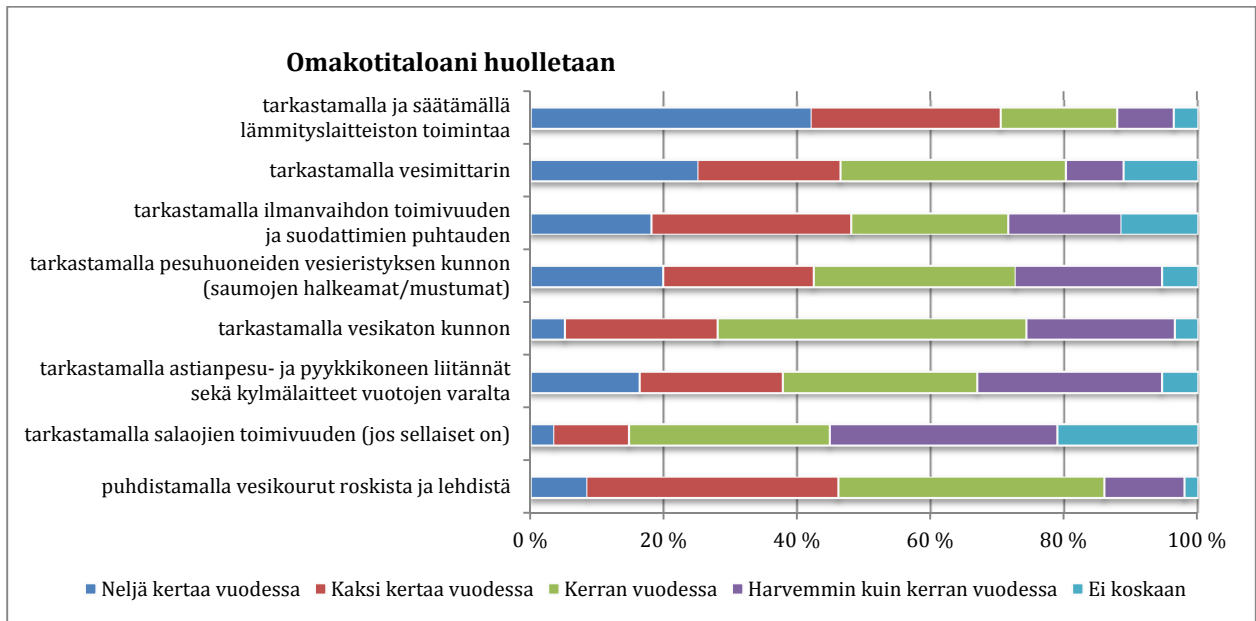
Kyselyssä kysyttiin myös vastaajien rakennusalan asiantuntemusta. Vastaajista 77 prosenttia ei työskentele eikä ole myöskään aiemmin työskennellyt kiinteistö- tai rakennusalalla (Q35, N=3426). Osa kyselyyn vastanneista rakennusalan ammattilaisista ei pitänyt kysymyksen asetteluja kaikilta osin itselleen sopivina. Kysymykset laadittiinkin siten, että saataisiin selville erityisesti ei-ammattilaisen talonomistajien ja asukkaiden tietämys ja neuvonnan tarve.

## 6. Asukaskyselyn tulokset: omakotitaloasukkaat

### 6.1. Talon huoltaminen

Omakotitaloasukkailta kysyttiin kuinka usein he suorittavat eräitä talon perushuolto-toimenpiteitä (kuva 2). Lämmityslaitteiden tarkastuksen ja säädön tekee 88 prosenttia vastanneista asukkaista vähintään kerran vuodessa tai useammin. Avoimista vastauksista kävi myös ilmi, että lämmityslaitteistoihin liittyviä puhdistuksia ja osien vaihtoa tehdään paljon. Vesimittaria, vesikatkon kuntoa, pesuhuoneiden vesieristyksen kuntoa, suurten kotitalouskoneiden liitäntöjä ja ilmanvaihdon toimivuutta suuri osa asukkaista (n. 70-80 %) tarkkailee kerran vuodessa tai useammin; 20-30 prosenttia vastaajista harvemmin kuin kerran vuodessa ja 3-5 prosenttia ei koskaan. Avoimissa vastauksissa osa vastaajista toi esille että heillä on oma kaivo, jolloin vesimittaria ei tietenkään ole, eikä sitä tarkasteta.





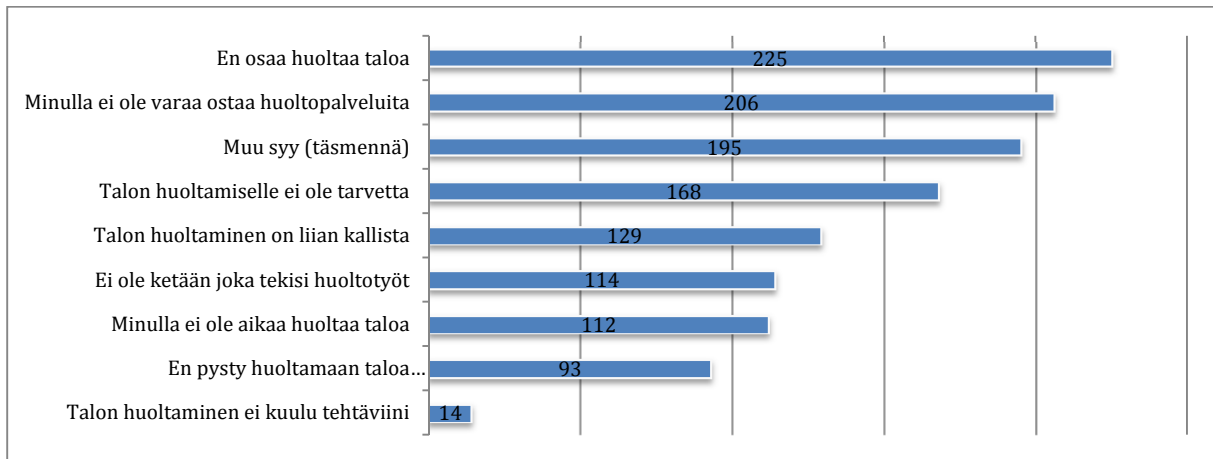
Kuva 2. Omakotitalon perushuoltojen suorittaminen (Q4, N=2519).

Vesikourujen puhdistus näyttäisi olevan säännöllisesti tehtävä perushuoltotoimenpide suurimmalle osalle vastaajista (n. 86 %), mutta kuitenkin vastaajista noin 14 prosenttia suorittaa puhdistuksen harvemmin kuin kerran vuodessa tai ei ollenkaan. Salaojien toimivuutta talossaan tarkastaa puolestaan noin 45 prosenttia vastanneista omakotitaloasukkaista. Harvemmin kuin kerran vuodessa tarkastustoimenpiteen suorittaa noin 34 prosenttia ja tarkastus jää kokonaan tekemättä 21 prosentilla vastanneista.

Avoimissa vastauksissa (liite 5: Q5, N=1003) vastaajat toivat esille useita muita huolto- toimenpiteitä liittyen erityisesti talotekniikkaan tai pintaremontteihin. Useat vastaajista kommentoivat, että talon kuntoa tarkkaillaan jatkuvasti ja huolto- ja remontointitoimenpiteitä tehdään tarpeen mukaan.

Suuri osa vastanneista asukkaista huoltaa taloaan itse (94 %), mutta 6 prosenttia vastanneista ilmoitti, että talon huoltamisen hoitaa ulkopuolinen palkattu henkilö (Q6, N=2474).

Omakotitaloasukkailta kysyttiin syitä sille, miksi omakotitaloa ei huolleta. Kuvan 3 mukaan osaaminen, taloudelliset syyt ja huollon tarpeettomuus olivat suurimmat syyt. Huolto koettiin tarpeettomaksi erityisesti uusien talojen kohdalla.



Kuva 3. Syitä, miksi omakotitaloa ei huolleta (Q7, N=674).

Vastaajat antoivat myös muita syitä huoltamisen laiminlyönnille; useasti mainittu syy oli oma tai puolison laiskuus. Alla muutamia vastaajien kommentteja:

*"Ei vain tule huollettua ennen kuin joku paikka särkyy."*

*"Ei tule vain tehtyä huoltotoimia tai pohdittua niitä. Aika vain menee, vaikka ymmärrän, että olisi erittäin tärkeää pitää talo kunnossa."*

*"Puutun yleensä asiaan vasta kun jotain häiriöitä alkaa ilmetä."*

*"On vaikea löytää huoltotöihin ammattilaisia, joihin voisi luottaa."*

*"Luotettavia firmoja en osaa etsiä, Ristiriitaista tietoa toimittajilla."*

*"Ei ole omakotitalon huoltopalveluita tarjolla."*

*"En tiedä, mitä kaikkea pitäisi huoltaa ja kuinka usein ja kuka huoltotöitä tekee."*

*"En tiedä mitä pitäisi huoltaa. Olen leski ja mies hoiti kaiken. Jos joku menee rikki niin palkkaa jonkun korjaamaan."*

*"Laiskuuden ja osaamattomuuden yhdistelmä (esim. miten liitännät, vesikaton kunto, eristyksen kunto ym. pitäisi tarkistaa?)"*

*"Aina ei tiedä kaikkia asioita mitä pitäisi seurata ja mikä indikoi hoitotoimenpiteiden tarpeesta."*

*"Joidenkin asioiden kohdalla on estetty lisävaurioiden syntyminen mutta korjaus odottaa parempaa rahatilannetta."*

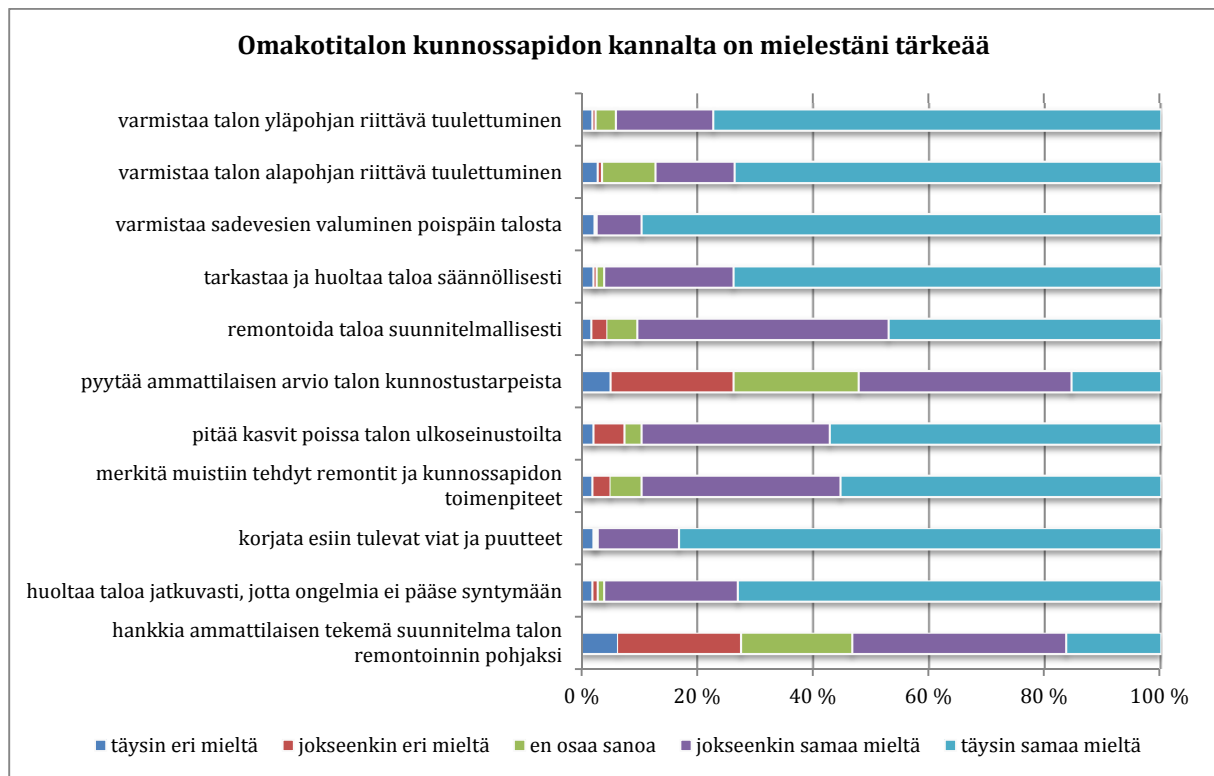
*"Omakotitaloa ei saisi myydä minun kaltaisilleni!"*

*"Laiskuus, välinpitämättömyys, tietämättömyys..."*

*"Talo on niin vanha, ettei sitä kannata huoltaa"*

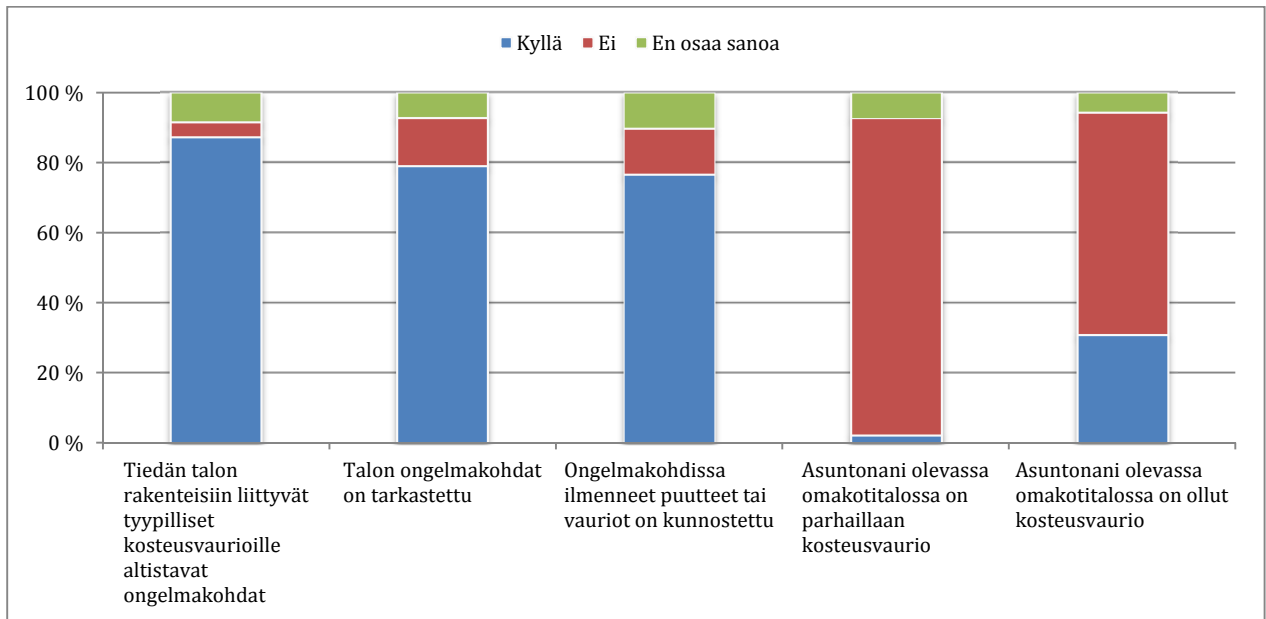
*"Ikääntyneelle naiselle ongelmallista"*

Omakotitaloasukkailta kysyttiin myös mielipidettä erilaisten talon kunnossapitoon liittyvien toimien tärkeydestä (kuva 4). Useat kysymyksissä esitetyt toimenpiteet koettiin tärkeiksi. Kysymykset liittyen kunnossapidon suunnitelmallisuuteen ja asiantuntijoiden käyttöön jakoivat vastaajien mielipiteitä muita kysymyksiä enemmän, eivätkä kaikki vastaajat pitäneet suunnitelmallisuutta tai asiantuntijoiden käyttämistä tärkeänä.



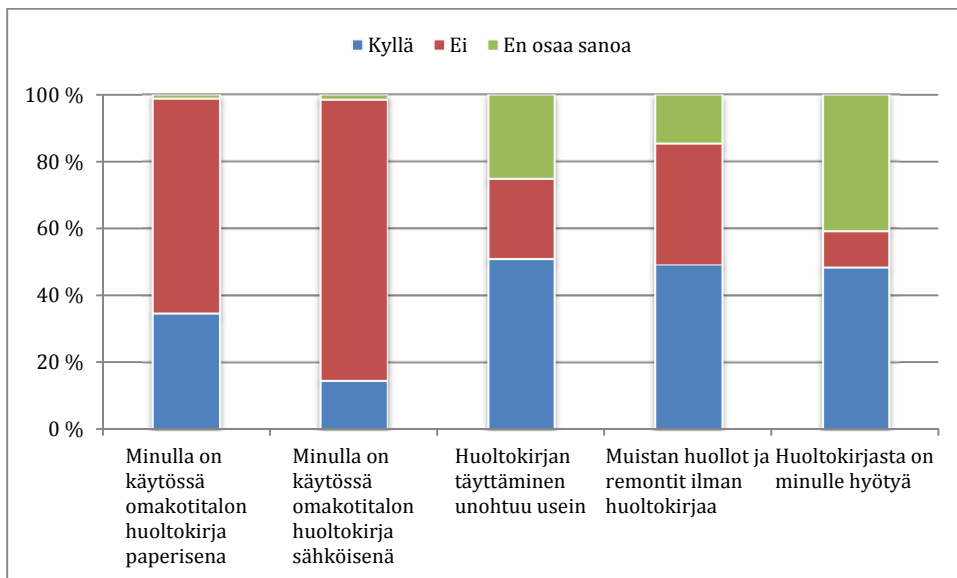
Kuva 4. Vastaajien mielipiteet eräiden omakotitalon kunnossapitoon liittyvien toimien tärkeydestä (Q8, N=2503).

Suuri enemmistö (87 %) omakotitaloasukkaista vastasi tietävänsä talon rakenteisiin liittyvät tyypilliset kosteusvaurioille altistavat ongelmakohdat (kuva 5). Noin 80 prosenttia vastanneista on myös tarkastanut nämä ongelmakohdat ja noin 77 prosenttia vastanneista kertoo että nämä ongelmakohdat on myös korjattu.



Kuva 5. Omakotitalojen kosteusvauriot (Q9, N=2485).

Vaikka yli 90 prosenttia vastaajista ilmoittaa ettei heidän talossaan tällä hetkellä ole kosteusvauriota, reilut 2 prosenttia (58 vastaajaa) vastaajista kertoo elävänsä kosteusvaurion kanssa parhaillaan. Lisäksi yli 7 prosenttia vastanneista ei ole tilanteesta varma. Yli 30 prosenttia kysymykseen vastanneista (757 vastaajaa) ilmoittaa että heidän asuntonaan käyttämässä talossa on jossain vaiheessa ollut jonkinlainen kosteusvaurio.

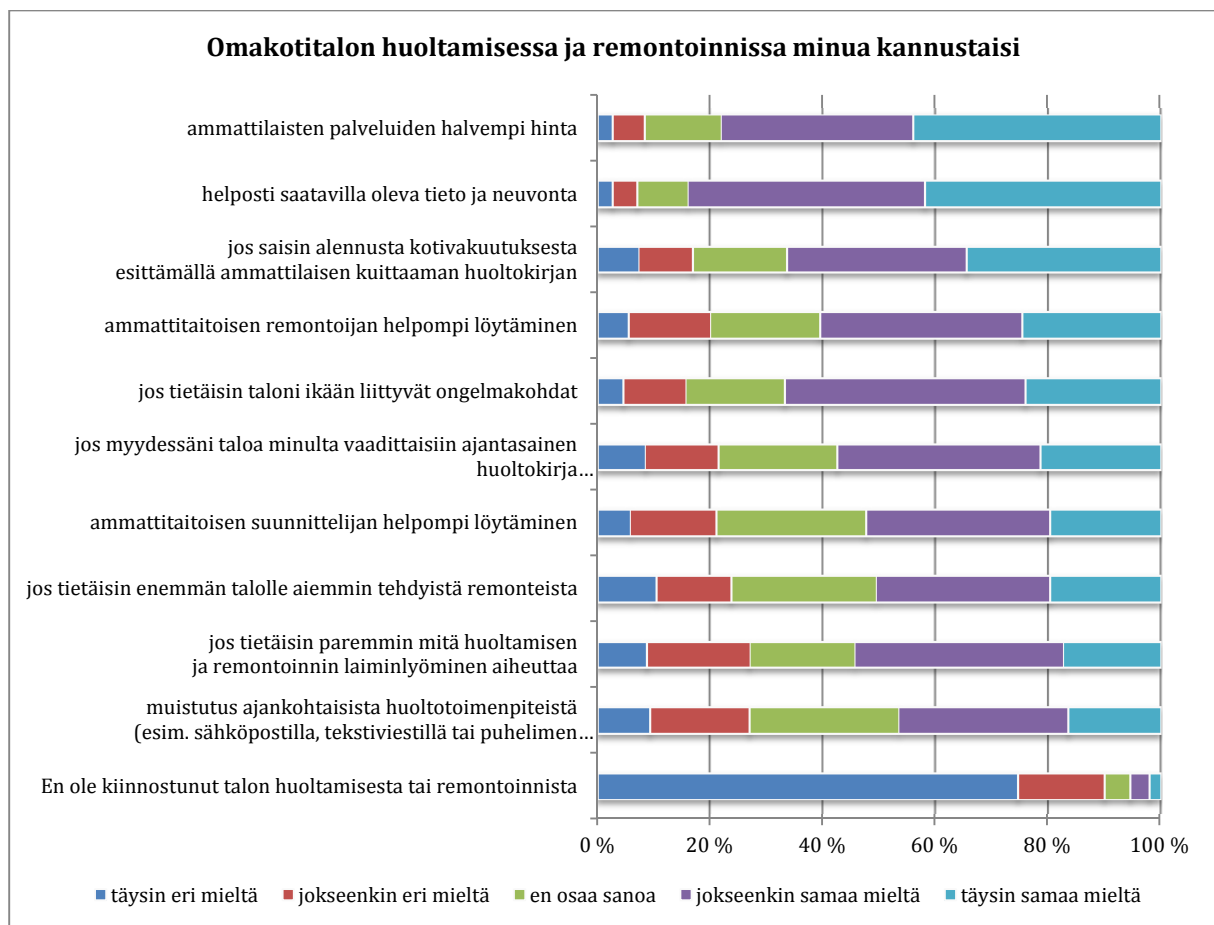


Kuva 6. Omakotitalon huoltokirjan käyttö (Q10, N=2490).

Kyselyn avulla tiedusteltiin omakotitaloasujilta omakotitalon huoltokirjan käyttämisestä ja hyödyllisyydestä (kuva 6). Paperisena omakotitalon huoltokirja on käytössä noin 35 prosentilla vastanneista. Sähköinen versio huoltokirjasta on käytössä noin 15 prosentilla. Samalla vastaajalla voi olla käytössään molemmat. Noin 50 prosenttia käyttäjistä

unohtaa usein täyttää huoltokirjaa. Lähes puolet vastanneista kertoo muistavansa huoltamisen muutenkin. Lähes puolet vastanneista pitää huoltokirjaa itselleen hyödyllisenä, mutta toisaalta siitä ei ole oikein varmuutta yli 40 prosentilla vastaajista.

Omakotitaloasujien mielipidettä kysyttiin talon huoltamisen ja remontoinnin kannustimista (kuva 7). Vastaajista suurin osa oli kiinnostunut talonsa huoltamisesta ja remontoinnista. Erityisesti ammattilaisten palveluiden halvempi hinnan sekä tiedon ja neuvonnan helppo saatavuus nähtiin kannustavina seikkoina. Myös muut esitetyt kannustimet saivat kannatusta kaikissa tapauksissa yli 50 prosentilta vastanneista, vaikkakin myös en osaa sanoa -vastauksia annettiin paljon.



Kuva 7. Omakotitalon huoltamisessa ja remontoinnissa kannustavat tekijät (Q11, N=2472).

Kysyttäessä muita ajatuksia tai kommentteja talon huoltamiseen liittyen vastaajat toivat esille muun muassa ristiriitaiset ohjeet sekä epävarmuuden liittyen remontoijien osamiseen ja hinnoitteluun. Osa avoimeen kysymykseen tulleista vastauksista on esitetty alla, kokonaisuudessaan vastaukset löytyvät liitteestä 6.

*”Huolettaa remonttien kalleus ja remontin teon laadun valvonta. Tarjouspyyntöjen tekeminen tuntuu olevan arpapeliä sekkin.”*

*"Laadukkaan, luotettavan ja vielä kohtuuhintaisen asiantuntijan löytäminen todella vaikeaa sekä myös rakennus-, putki- sähkö- tai ilmastointi tai muun asiantuntijan löytäminen. Mielipiteitä ja tekijöitä on laidasta laitaan eikä tällainen "tietämätön" tiedä mihin luottaa ja kenen tiedot oikeat - jos oikeaa tietoa on. Varallisuus on talossa eikä ole varaa korjata niin paljoa kuin tarve on. Kuitenkin asuminen omakotitalossa ja maaseudulla mieluisaa."*

*"Ammattilaista on vaikea löytää ja jos löytää niin pelkkä paikalle tulo maksaa mansikoita. Kaikki talot ovat erilaisia ja samoin ammattilaiset, ja kun kysyy arviota tai neuvoa toiselta niin saa päinvastaisia ohjeita."*

*"Alan opiskelijat voisivat, opettajansa johdolla tietenkin, tarjota jonkinmoisia huoltopalveluja ainakin vanhusväestölle."*

*"Huoltohalukkuutta usein on, mutta työssäkäyvänä ja perheellisenä aika ylimääräiseen huoltoon on usein kortilla. Perusasiat pyrin pitämään kunnossa, mutta ihan kaikkeen varmisteluun ei vain meinaa riittää aika. Helpottaisi tietenkin kovasti, jos olisi olemassa jokin hyvä ja selkeä huoltokirja (vaikka sellainen jonka saisi räätälöityä omaa taloa vastaavaksi) ja siinä kausittaiset huollot selkeästi (jotka voisi vaikka kuitata tehdyksi). Kirjamainen versio voisi olla sähköistä parempi, sillä sähköinen saattaa liian helposti jäädä täyttämättä (ellei ole myös ns. mobiiliversio, jonka täyttäminen olisi helppoa huollon yhteydessä)."*

*"Nimellinen huoltomerkitä ei takaa hyvää tulosta. Rukseja voi ruksia vaikka huvikseen. Kuvat tarkastus- ja huoltokohteista ja sitä kautta niiden kunnan osoittaminen todistavat työn hyvin tehdyksi. Huoltohommia kertyy yllättävän paljon. Vuosikello auttaa töiden jaksottamisessa niin, ettei koko kesäloma mene huoltoasatessa."*

*"Mielestäni olisi hyvä, että olisi "pieni pakko" tai kannustin huoltamiseen säännöllisesti (vrt. juuri tuo autonkatsastus) sekä helpommin saatavilla suunnittelu- ja huoltoapua. Paljon aikaa meni jo aidantolppien valajan löytämiseen ja kustannukset olivat kovin erilaisia eri firmoilla. Olisi hienoa, jos olisi viranomainen, jonka kanssa näitä voisi pohtia ja saisi opastus, vinkkejä huoltofirmoista yms."*

*"On vaikeaa löytää suunnittelijaa remonteille, joka tuntisi luonnonmukaisten rakennusaineiden ominaisuudet ja joka ymmärtäisi rakennustavan ja osaisi tehdä rakennepiirustukset."*

*"Omakotitalon huoltokirja on aivan liian työläs täytettävä. Eri tarkastuskohteita voisi hyvin niputtaa yhteen. Myyntihetkellä eri huoltokohteet ovat eriarvoisia; näiden prioriteetin tulisi korostua. On aivan yhdentekevää onko viemärit puhdistettu"*

*töhnästä säännöllisesti jos toimenpidettä verrataan maalämpöpumpun suodattimen puhdistukseen tai ilmanvaihtokoneen suodattimien vaihtoon. Toisen laiminlyönti ei aiheuta pysyvää vahinkoa kun taas toisen tehtävän laiminlyönti lyhentää koneen käyttöikää tai aikaistaa hormien puhdistusta.”*

*”Muistutukset ja neuvot auttaisivat paljon tällaista ihmistä, jolla ei itsellä ole paljon tietoa ja taitoa.”*

*”Tiedän aika hyvin ongelmat (ja niitähän on), mutta ei aavistustakaan mistä saisi luotettavan ihmisen joka tietäisi miten niitä korjataan järkevästi ja lisäksi hommaisi tekijät. Siksi ne ovat jääneet tyystin tekemättä. Tiedän, että se kostautuu...”*

*”Kannustaisi ammattilaisen tekemä tarkastus ja suunnitelma huoltotarpeista sekä tieto, kuka huollon ja remontoinnin tekisi - niin että työpanoksiin ja laskutuksiin voi luottaa.”*

*”Valistuksen voima auttaisi ja uusien talojen yhteydessä olisi helppo esim. rak.tarkastajan antaa vaikka cd tai vastaava, jossa esim. tuo Kiinteistöliiton exel-ohjelma talon huollosta tai vaikka kunnan laatima opasvihkonen asiasta?”*

*”Puolueeton neuvontanumero, josta saisi konkreettisia ohjeita ja tietoa luotettaviksi havaituista työntekijöistä, olisi hieno juttu!”*

*”Yritykset jotka toimivat kiinteistöhuollon kanssa pitäisi pystyä esittämään luotettavan todistuksen toimintansa pätevyydestä ja viranomaisvaatimusten tuntemisesta. Viranomaisten myöntämä sertifikaatti joka tarkistetaan ja päivitetään määrävällein.”*

*”Paikkakuntaakohtainen korjauksia/huoltoja tekevien lista.”*

*”Olin kiinnostunut ns. remonttireiskasta, joka kiertäisi vaikka kerran tai kaksi vuodessa katsomassa taloani. Maksaisin siitä jonkin tietyn taksan ja mitä enemmän rinkiin kuuluisi asuntoja, sitä edullisempi tehtävä työ olisi, toivottavasti. Hän voisi olla yksityisyrittäjä tai jonkin firman palveluksessa oleva rakennusalan ammattilainen.”*

*”Rakennusnormit (vaatimukset) asetettava sellaisiksi että rakentamisen ja korjauksen tapahduttua niiden mukaan tulee vastuuta jakaa myös siihen suuntaan eikä vain omistajalle (omistaja ei välttämättä asiantuntija).”*

*”Kuntokartoitukset aivan liian kalliita! 5 vuoden välein tulisi olla jonkun viranomaisen tekemä kuntotarkastus tyyliin autonkatsastus ja jos siinä kaikki kunnossa,*

*saisi vak.maksusta alennusta. Jos ei ole, niin ehdotetaan toimenpiteet, jotka tehtävä seuraavaan tark. mennessä."*

*"Huoltoyhtiöt palvelevat vain taloyhtiöitä, mutta myös omakotitalon omistaja tarvitsisi samanlaista palvelua."*

*"Kun jää yllättäen yksin, eikä ole kantanut vastuuta talon huoltamisesta, "pika-opas" mitä täytyy tehdä milloin, käyttöohjeet ja säädöt ym. Ns. kättä pidempää. Esim. sähkölämmitys - koneellinen ilmastointi - ilmalämpöpumppu yhdistelmä >>> säädöt 7 asetukset talvi/kesä."*

*"Tiedottamista ja neuvontaa pitäisi olla helpommin saatavilla erilaisista asioista. Usein päätökset tehdään edullisimman tarjouksen ja haastattelun perusteella. Silloin juuri kaipaisi faktaa tietoa. Myyjä puhuu aina "omaan pussiinsa". Voi syntyä virheellisiä valintoja. Kokemusta on. Mistäpä apua noin vaan olisi saatavilla? Siinä on teille miettimistä. On tosi huono yhdistelmä: olet nainen, yksin eläjä ja vielä lisäksi vanha. Etkä tietenkään ole perillä kaikista asioista."*

*"Alueellinen, luotettava omakotitalkkari, jolta saisi kohtuuhintaan tilattua pieniä huolto- ja korjaustoimia olisi hyvä."*

*"Loistava idea ns. "auton huoltokirja" taloa myydessä ja muutenkin lisäisi ammattilaisten työtä, mutta kuinka heidän ammattitaitoaan seurattaisiin, ettei käy niin kuin kosteusmittauksissa???"*

*"Olisi kiva saada tietoa huolloista ja remonteista yhdestä paikasta."*

*"Tietoa on saatavilla sitä haluaville, mutta kunnan rakennusvalvonnan pitäisi olla oikeaoppisesti hoidettua ja määriteltyä/tarkastettua toimintaa. Ammatillaiset ovat kalliita, mutta luotetun ja arvostetun (esim. Omakotiliiton tarkastama/suosittalema!) yrittäjä tai palveluntuottajaverkosto voisi olla loistava juttu, josta on myös valmis maksamaan. Esim. muualta muuttaneille ei aina löydy tietoa paikallisista HYVISTÄ yrityksistä."*

*"Kotitalousvähennys alkuperäisen suuruiseksi. Se innostaisi varmasti ihmisiä remontointiin."*

*"Omakotitalkkarit tähän hommaan kohtuullista korvausta vastaan. Luotettavan tekijän löytäminen on ongelma. Talotalkkarit pitää kouluttaa tähän. Voisiko Omakotitaloliitto toimia tässä vetäjänä?"*



*"Tietoa kovasti kaipaaisin, puolueetonta tietoa. Nettisivuilta kyllä tietoa löytyy, mutta siellä jokainen on eri mieltä talon huoltotoimenpiteistä. Pitäisi olla yksi keskitetty paikka, josta tietoa saisi."*

*"Ikääntyvien ihmisten on hankalaa huoltaa omakotitaloa, jos kunto ei enää riitä itse tekemään kaikkea ja ulkopuolisen avun saaminen on liian kallista. Esim. työttömien tai muuten vähävaraisten henkilöiden tulisi saada tukea tai tuntuva vähennys esim. verotuksessa ulkopuolisen tekemistä korjauksista tai huolloista. Vähävaraisten voi olla hankala päästä eroon vanhenevasta omakotitalosta nykyisessä taloustilanteessa ja he ovat käytännössä oman asuntonsa vankeja."*

*"Jokaiselle omakotitaloon muuttajalle ainakin huoltokirja / vuosittainen tarkastustoimenpidelista kaupanteon yhteydessä (jos kauppa välittäjän välityksellä) tai esim. omakotiliiton kautta (sähköinen ilmaiseksi ja paperinen edullisesti). Näin saadaan perustietoa rakennuskannan kunnan ylläpitämisestä."*

*"Katsastus tyyppinen tarkastus muutaman vuoden välein olisi loistava palvelu."*

*"Olisi hyvä että olisi joku sellainen yleinen neuvontapalvelu, mistä voisi kysyä ihan perusneuvoja jonkin asian suhteen. Joku joka kertoisi että mitä kussakin tilanteessa kannattaa selvittää, missä marssijärjestyksessä, minkä viranomaisen kanssa pitäisi olla tekemisissä, millaisia sääntöjä asiasta on ja mistä löytäisi ammattimaisen tekijän. Itselläni on kyllä halua ja kiinnostusta muttei niinkään osaamista eli ostopalveluilla mennään pitkälti."*

*"Vuosittainen katsastus kuten autoille tehdään olisi hyvä, ei kuitenkaan asumiskieltoa, jos joku asia ei ole kunnossa, vaan huomautus ja tsekkaus jatkossa. "Katsastuksen" hinta 100-200 euroa ja voitaisiin periä kiinteistöveron yhteydessä."*

*"Kotitalousvähennys suuremmaksi, energiaremontteihin valtion tukea. Kiinteistövero niin suuri, että muodostaa suuren osan ylläpitokustannuksista, joten se on uhka remontoinnille."*

*"Voisi järjestää kursseja erilaisista huoltotoista esim. Omakotiliiton toimesta."*

*"Yksinkertaiset, havainnolliset, netistä löytyvät neuvot omakotitalon perustarkastusten ja -huoltotoimenpiteiden suorittamiseen olisivat hyödylliset ja voisivat lisätä aktiivisuutta niiden tekemiseen."*

*"Muistutus huoltotoimenpiteistä on tosi hyvä idea ja ottaisin sellaisen itse käyttöön jos se olisi saatavana kohtuulliseen kustannukseen. En käyttäisi ulkopuolista työvoimaa koska se tulisi varmaan liian kalliiksi."*

*"Omakotiliitto voisi ylläpitää valtakunnallista listaa sertifioiduista kuntotarkastajista ja pyrkiä vaikuttamaan heidän hinnoitteluunsa. Tarkastuksen perusteella tehtäisiin vuosittainen kiireellisyysjärjestykseen perustuva remonttisuunnitelma budjetteineen. Tämä dokumentti voisi vaikuttaa omaisuudenvaihtovakuutuksen suuruuteen. Omakotiliiton tulisi pyrkiä saamaan tällainen vakuutusmuoto meille muiden pohjoismaiden tapaan."*

*"Noita ohjeita pitäisi löytyä 'selkokielisenä', toki ymmärrän että ammattilainen kertoo helpoimmin asiat omalla ammattikielellään, mutta tavallista kuluttajaa hyödyttä konkreettisemmin 'selvä suomenkieli'."*

*"Omakotiyhdistykset voisivat kerätä jäseniltä tietoja yrityksistä, jotka ovat hoitaneet tilatut työt hyvin ja kustannusarvion mukaisesti - ettei jokaisen työn yhteydessä tarvitsisi turvautua hakuammuntaan. Esim. matkailualalla on TripAdvisor -niminen sivusto, johon matkailijat voivat halutessaan kirjoittaa arvionsa käyttämistään hotelleista, ravintoloista ja muista palveluista. Sivusto valvoo, että alan yrittäjät itse eivät voi kommentoida itseään...."*

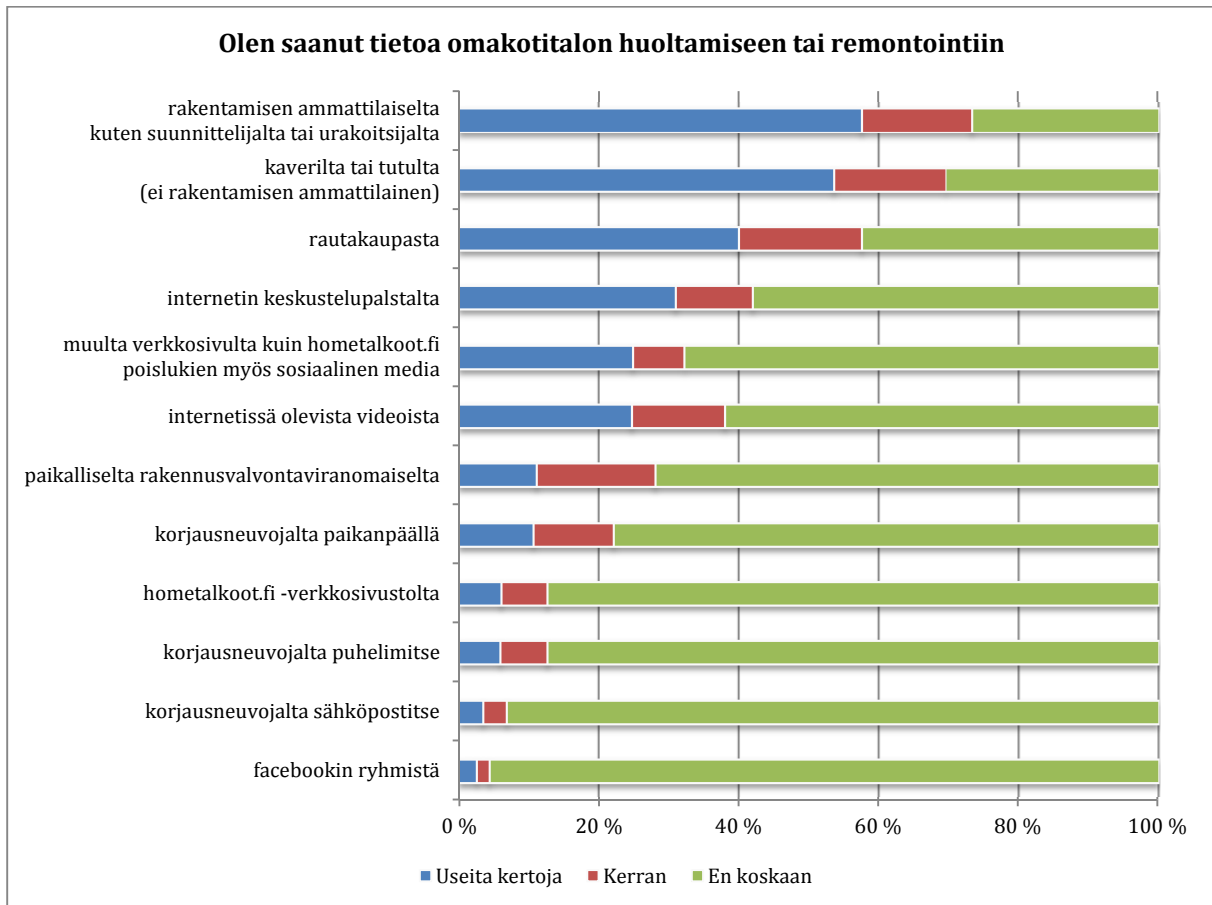
*"Ilmaiset huoltokirjat ovat ihan ok, jos niihin ei liity mitään ylimääräisiä velvoitteita. Jokaisen tulee olla itse vastuussa omaisuudestaan ja sen ylläpidosta. Ehkä kiinteistöjen välitys firmat voisivat ottaa asiakseen jakaa huolto-oppaan/huoltokirjan talon ostajille tms. Huoltokirja ei ole ainoa tapa pitää yllä kiinteistöille tehtyjä huoltoja ja remontteja. Itse pidä näistä asioista päiväkirjaa ja valokuvaan tehdyt remontit."*

*"Hyvä systeemi olisi ns. sähköinen verkkohuoltokirja, mistä kiinteistön omistaja saa tietoa ja ohjeita. Lisäksi kiinteistön omistaja/haltia/isännöitsijä tekee tarvittavat lisäykset/täydennykset. Rakennusvalvonta tekee tai teettää säännölliset tarkastukset; 5 v välein. Oltava lakisääteinen ja samalla tehdään myös palo- ja sähkökatselmus. Kirjataan puutteet ja sovitaan korjausaikataulu, jos vakavia puutteita. Korjauksen jälkeen tarkastus. Maksetaan kiinteistöverosta. Koskee kaikkia rakennuksia, myös loma-asuntoja."*

## **6.2. Tietoja ja neuvoja huoltamisesta ja remontoinnista**

Omakotiasukkaista 73 prosenttia tietää mihin olla yhteydessä tarvitessaan neuvoja talon huoltoon tai remontointiin liittyen. Vastaavasti 27 prosenttia ei tiedä mistä neuvoja kysyisi (Q13, N=2222). Omakotiasukkalta kysyttiin myös, mistä he ovat jo tietoja saaneet (kuva 8). Useimmiten tietoa on saatu rakentamisen ammattilaisilta, mutta myös tuttavapiiri on selkeästi tärkeä tiedonlähde. Rautakauppa ja internetissä olevat keskustelupalstat ovat myös antaneet paljon tietoa omakotitaloasukkaille. Korjausneuvojen, hometalkoot.fi -verkkosivuston tai facebook -ryhmien kautta tietoa on saanut huomatta-

vasti harvemmat. Lukuisat vastaajat kommentoivat lisäksi saaneensa tietoa alan lehdistä ja kirjallisuudesta. Noin 20 prosenttia avoimeen kysymykseen ”Muualta, mistä?” vastanneista kertoi olevansa itse rakennusalan ammattilaisia. Nämä asiantuntijavastaajat ovat lähes poikkeuksetta vastanneet valmiiksi annettuihin vaihtoehtoihin ”en koskaan”, mikä on korostanut ja vääristänyt tämän vaihtoehdon painoarvoa.



Kuva 8. Omakotitalon huoltamiseen ja remontointiin liittyvät tiedonsaantikanavat (Q14, N=2308).

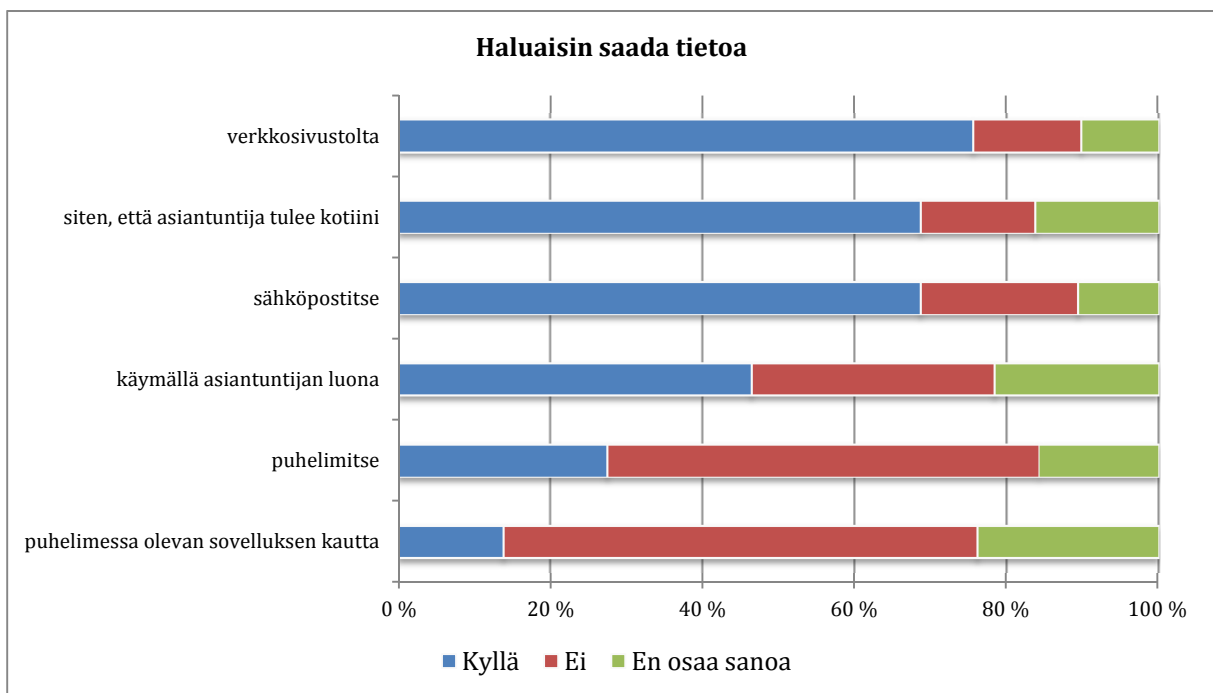
Remontointia tai huoltamista koskenutta tietoa saaneista omakotitaloasujista noin 76 prosenttia oli tyytyväinen saamiinsa tietoihin, 4 prosenttia ei ollut tyytyväinen ja 19 prosenttia ei osannut sanoa oliko tyytyväinen vai ei (Q15, N=2222). Avoimen kysymyksen avulla tiedusteltiin syitä tyytyväisyydelle tai tyytymättömyydelle, ja palautetta annettiin niin positiivisessa kuin negatiivisessakin mielessä. Positiivisessa palautteessa korostuivat sellaiset huomiot huollossa ja remontoinnissa, joita asukkaat eivät muuten olisi ymmärtäneet edes ajatella. Neuvot olivat useassa tapauksessa myös auttaneet päätöksenteossa tai vahvistaneet omaa ajattelua. Negatiivisessa palautteessa nostettiin useasti esille eri neuvojien antaman tiedon keskinäinen ristiriitaisuus, epämääräisyys ja muiden kuin koulutettujen rakennusalan ammattilaisten kohdalla osaamisen puute. Lisäksi vastaajat kommentoivat neuvoja ja neuvontaa yleisemmälläkin tasolla. Alla muutamia esiin nousseita asioita:

*“Yleensä neuvot koskevat vain jotain yksittäistä asiaa. Kokonaisvaltainen neuvonta puuttuu.”*

*“Tarvittavaa tietoa ei kerrota selkeän yksinkertaisesti. Asiaa jaaritellaan tai selvitetään esim. monta sivua ja insinöörimäisesti tilastoilla kun sen kertominen kiteytyisi puoleen sivuun.”*

*“Kaupalliset tahot promoavat omaa tuotettaan. Tämän takia kriittinen suhtautuminen niihin. Viranomaistaholta tulee kysyttyä harvemmin, koska helposti ajattelee, että sieltäkin tulee kuluja. Tarve olisi saada ilmaista/halpaa puolueetonta neuvontaa.”*

Vastaajista 39 prosenttia tarvitsee lähitulevaisuudessa neuvoja omakotitalon huoltoon tai remontointiin liittyen, 34 prosenttia ei neuvoja tarvitse ja 27 prosenttia ei osannut sanoa (Q16, N=2316). Neuvontaa tarvitaan kaikenlaiseen remontointiin; useimmissa vastauksissa lueteltiin lukuisia remonttia vaativia kokonaisuuksia. Lisäksi energiatehokkuuden lisäämiseen ja myös rahoituksen järjestämiseen tarvittaisiin neuvontaa. Muutamit vastaajat toivat esille, etteivät edes vielä tiedä mistä pitäisi aloittaa, eikä vielä tiedä mitä pitäisi osata kysyä.



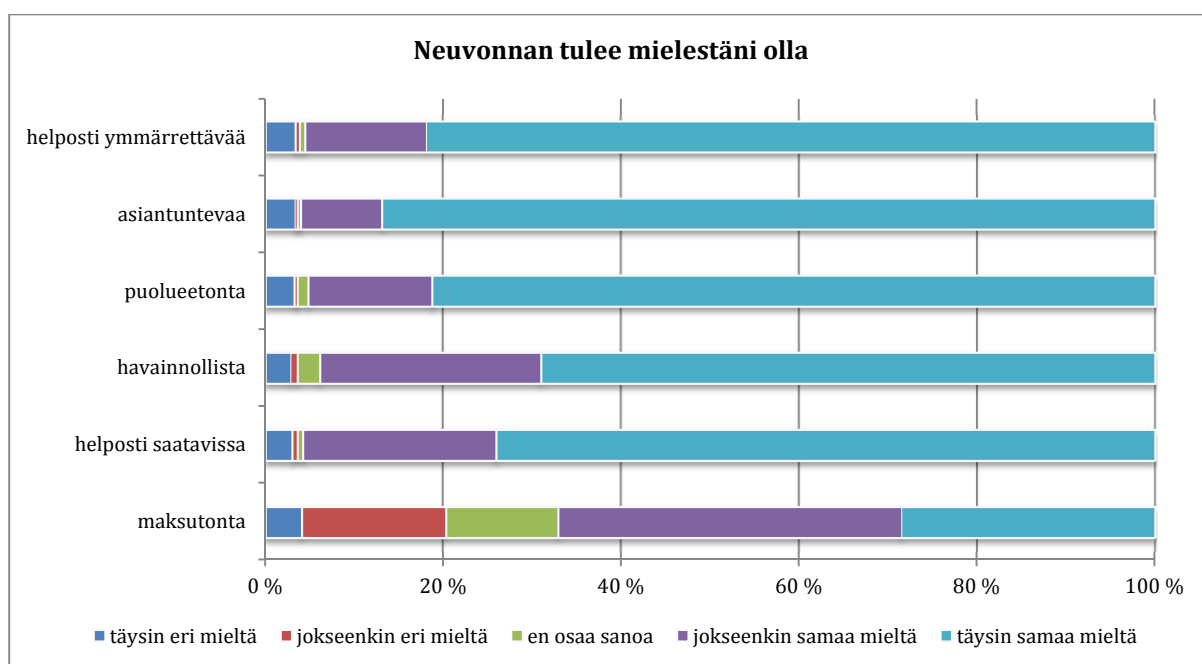
Kuva 9. Tiedon saamisen tapa (Q17, N=2288)

Suurin osa vastaajista haluaisi saada tietoa verkkosivuston kautta, asiantuntijakäynnin avulla tai sähköpostitse (kuva 9). Vähemmän suosiota saivat vaihtoehdoista käynti asiantuntijan luona, puhelimitse saatava neuvonta tai puhelimen sovellus. Muita tiedon

välittämisen keinoina mainittiin lehdet ja kirjat, messut ja kurssit. Tämäkin aihe herätti pohdintoja, kuten alla:

*”Sähköposti ensisijainen. Vastaus tulee kysymykseen, mutta osaanko kysyä oikein, tunnenko asiaan vaikuttavat seikat? Käynti voi olla pelastava ja puhelin keskustelu selventävä, mutta pitää syntyä kirjallinen dokumentti, johon voidaan palata.”*

Kuvassa 10 huomio kiinnittyy siihen, ettei neuvonnan maksuttomuutta asetettu ensisijaiseksi kriteeriksi.



Kuva 10. Mielenpitoja neuvonnasta (Q18, N=2317).

Neuvonnasta esitettiin myös useita kommentteja:

*”Luotettavaa!”*

*”Neuvonnasta tulee saada dokumentti.”*

*”Tieto ilmaista, konsultointi/käynnit kohtuuhintaista/edullista. Julkisin varoin ylläpidettävä rakennuskorjausneuvonta olisi todella tarpeen! Tieto oltava käytännönläheistä ja helppotajuista, vuoropuhelulla ymmärrys paranee.”*

*”Verovähennyskelpoista, kotitalousvähennykseen sovellettavaa.”*

*”LUOTETTAVAA ja kokemukseen perustuvaa eikä vain rakennusmääräysten mukaista, koska nykyiset määräykset eivät tue kestävästä rakennuksen ylläpitämisestä osin.”*

*"Kuntien rakennustarkastajien olisi oltava aktiivisia, oma-aloitteisia."*

Omakotitalon huollon ja remontoinnin neuvonnasta esitettiin paljon kommentteja avoimen kysymyksen välityksellä (Liite 7). Alla muutamia kommentteja, jotka hyvin kuvaavat muitakin esitettyjä kommentteja.

*"Ok-talot ovat yksilöllisiä. Huollon ja neuvonnan tulisi ottaa huomioon juuri meidän talomme olosuhteet ja tarpeet kokonaisvaltaisesti."*

*"Ikääntyvänä monikin asia huolettaa. Haluan asua omakotitalossa mahdollisimman pitkään. Vaihtoehtona kerros- tai rivitalo lähellä palveluita olisi järkevä, mutta vaihdon kulut ja paljon pienemmän asunnon asumiskustannukset ovat epäsuhteessa."*

*"Tarvitaan. Pitäisi olla helppotoiminen jos kyse netin kautta tehtävästä neuvonnasta. Liitetiedostojen siirtomahdollisuus oltava."*

*"Maksuttomuuden vastineeksi, valittu työn suorittaja saa joka tapauksessa oman palkkionsa. Kaiken neuvonnan ei tarvitse kuitenkaan olla täysin maksutonta, esim. suunnittelutyypinen neuvonta on työtä, josta tulee maksaa korvaus. Tuoteneuvonnan tulee sen sijaan olla maksutonta ja nimenomaan puolueetonta. Kokemusten ja tutkimustiedon välittäminen olisi tärkeää."*

*"Esim. tunnettu valtakunnallinen neuvontapiste ja siihen yhdistettynä hyvä ja selkeä verkkosivusto tms. materiaalia. Tarvitessa saisi sitten vaikka asiantuntijan paikalle katselmoimaan. Perusinformaation tulisi olla maksutonta, mutta ymmärrän että yksityiskohtaisemmasta asiantuntija-arviosta pitäisi tietenkkin jotain maksaakin (mutta voisi toki olla vaikka kotitalousvähennyksen piiriin kuuluvaa tms.)"*

*"Neuvoja pitäisi saada yhdestä paikasta."*

*"Alueellinen urakoitsijaluettelo olisi hyvä."*

*"Tämä olisi erittäin tärkeää saada kuntoon, jotta välttyttäisiin talojen kunnan huononeminen ja mahdolliset terveyshaitat mahdollisista homeista ja erityisesti se, että talo vaatisi isompaa remonttia, jos ja kun ongelmat on päästetty valloilleen."*

*"Varsinkin omakotiasukkaan on oltava hyvin selvillä siitä, miten talo toimii ja miten sen pitää toimia. Saattaisi olla paikallaan järjestää kursseja vaikkapa pientä maksua vastaan."*

*"Täytyisi olla myös ruotsinkielisille neuvoja."*

*"Valitettavasti osa neuvoista on täysin virheellisiä. Harva nykyisin osaa neuvoa vanhojen rakennusten huollosta ja korjauksesta. Homma pitää itse selvittää kirjoista ja mahdollisesti vanhoilta tekijöiltä. Liian helposti lähdetään korjausneuvoissa nykyrakentamisen oppeihin ja silloin pilataan lähes kaikki, ja saadaan aikaiseksi hometalo."*

*"Lähinnä pienimuotoista koulutusta olisi mielenkiintoista saada materiaaleista ja korjaus/huolto tavoista, vaikka pientä korvausta vastaan, siis miten olemassa olevaa rakennettua ratkaisua voidaan ehottaa ja käyttöikää lisätä ilman että pitää uusia kalliisti koko helahoito ja käteen jää vielä loppujen lopuksi arveluttava heikko-oloinen ratkaisu. Kouluttajan pitäisi tietysti olla luotettava ja puolueeton mitään kytköksiä eri laitetoimittajiin ei saisi olla."*

*"Ehkä voisi järjestää luentoja pienryhmille eri aiheista. Havainto-opetusta esim. kaikenlaisten vesivahinkojen seurannasta ulkona ja sisällä. Homevaurioitten ennaltaehkäisystä. Salaojituksesta. Vuosihuolloista. Maaleista ja maalauksista ulkona ja sisällä. Rautakauppaan tutustuminen/eri materiaalien vertailua ja hintoja. Yläpohjan oikea suunnittelu ja materiaalit."*

*"Rakennusosalta puuttuu vakavasti otettava palautejärjestelmä. Sama toimija voi vuosikymmenestä toiseen tehdä virheitä, joiden syytä hänellä ei ole edellytyksiä ymmärtää. Asiantuntijaksi ilmoittautunut neuvoja voi kertoa laajasta kokemuksesta mutta unohtaa mainita ettei hän ole oppinut kokemuksesta paljoakaan koska hän tiedon puutteessa toiminut kulloistenkin hokemien varassa."*

*"Tämä toiminta tulee olla kuntien rakennusvalvonnan osana. Voi olla myös maksullista? Hyvä esimerkki on Kouvolan kaupungin energianeuvojan toiminta. Rakennusvalvonta voisi olla tiukempaa. Esim. omakotitalon katto- ikkuna- ja märkätilaremontteihin pitäisi olla toimenpidelupa. Näin kauppatmiehet ei saisi myytyä asiantomia remontteja ja tekijä/ teettäjä saisi asiallista neuvontaa. Parin sadan kustannus em. hyödyistä ei ole kohtuuton."*

*"Jos neuvonta on täysin maksutonta, niin se mitä ilmeisimmin perustuu jotenkin neuvojan kanssa kytköksissä olevaan huoltopalveluun ja sen myyntiin. Minusta kunnan on tarjottava omakustannushintaan neuvontaa, sillä on kunnan kannalta monessa mielessä hyvinvointia lisäävä merkitys. Jos joku tarjoaa ilmaista neuvontaa, niin sen on todistettavasti oltava puolueetonta."*

*"Selkokieli tavoitteeksi."*

*"Iän karttuessa ammattilaisen kanssa tehtävä sopimus säännöllisesti suoritettavista huoltotarkastuksista saattaa tulla tarpeelliseksi."*

*"Ei saa unohtaa ihmisiä, joilla ei ole mahdollisuuksia, osaamista, rahaa sähköisten palvelujen käyttöön, ei se netti edelleenkään toimi joka paikassa."*

*"Noin yleisesti voisi sanoa, että rakentamiseen liittyen informointi usein kohdistuu mieheeni, vaikka talon tekniikasta huolehditaan yhtä paljon sekä minä että mieheni. Toivoisin siis molemmat sukupuolet huomioivaa rakentamis & remontointikulttuuria. Esimerkiksi rakentamis & turvavälineet on pääosin suunniteltu miesten mittojen mukaan ja on voinut olla vaikea löytää itselle sopivan kokoista tavaraa. Huolehdiin meillä usein vesimittariluvut, nuohoojan käynnit, rakennusmiesten palikat/urakoitsijan laskut, reklamoinnit jne. Itse asiassa meillä iso osa suunnittelusta (budjetointi, mitä tehdään, milloin tehdään, mitä materiaaleja käytetään jne.) on usein minun vastuulla. Mieheni huolehtii sitten raskaammista kantamisista ja fyysisesti vaativammista töistä (esim. alapohjan tarkastus). Jos itse naisena ottaa asioista yhteyttä eri tahoihin, niin informointi voi olla vähättelevää, kun eri alan tekniikan naisihmisenä en välttämättä osaa sanoa täysin oikeaa rakennusteknistä termiä, vaikka tarpeen & rahoituksen osaan määritellä. Esim. kysytään pääsisinkö käymään niin, että myös mieheni voisi tulla. Myös esim. messuilla/ rakennusliikkeissä olen huomannut, että myöhemmin tulleet miesasiakkaat on palveltu ensin. No, olenpa osannut tuotteita ostaessani huomioida tuotteen hinnan ja laadun lisäksi mistä paikasta saan asiantuntevaa ja tasapuolista asiakaspalvelua. Mitä enemmän olen rakentamispuolesta oppinut, sitä enemmän se on alkanut kiinnostaa. Jos olisin asian älynnyt aiemmin, olisin voinut jopa kouluttautua alalle. Rakentamisala voisi kenties hiukan positiivisella tavalla panostaa naisiin kuluttaja/kohderyhmänä."*

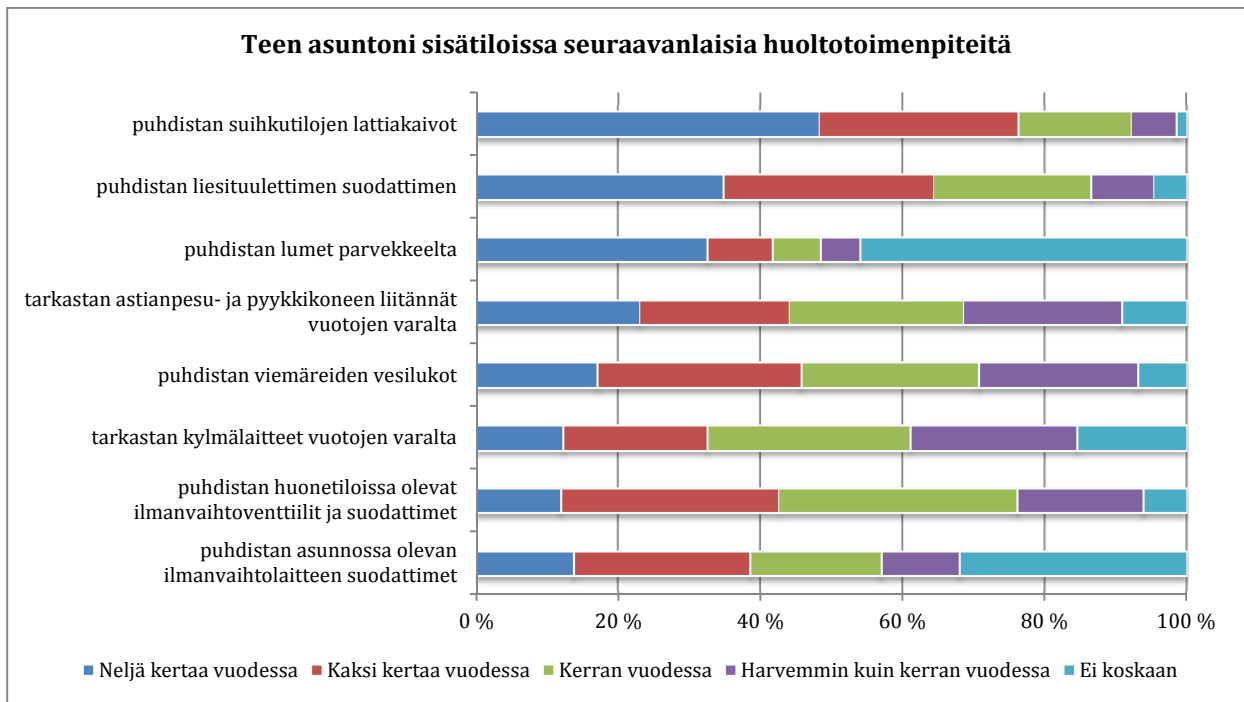
## **7. Asukaskyselyn tulokset: kerros- ja rivitaloasunnon asukkaat**

### **7.1. Asunnon kunnossapito**

Kerros- ja rivitaloasukkailta kysyttiin minkälaisia huoltotoimenpiteitä he itse tekevät asunnon sisätiloissa (kuva 11). Suihkutilojen lattiakaivojen ja liesituulettimen suodattimen puhdistaminen kuuluu suurimmalla osalla vastanneista perushuoltamisen rutiineihin. Lumien puhdistaminen ei ole tarpeellista kaikissa asunnoissa, jos parveketta ei ole tai parveke on suojassa lumelta. Kaikki kysymyksessä luetellut perushuoltotoimenpiteet saivat myös "ei koskaan" -vastauksia. Astian- ja pyykinpesukoneiden liitännät jää tarkastamatta kokonaan 9 prosentilla vastanneista, vastaajista 7 prosenttia ei koskaan puhdistta viemäreiden vesilukkoja ja 15 prosenttia vastaajista jättää kylmälaitteet tarkastamat-



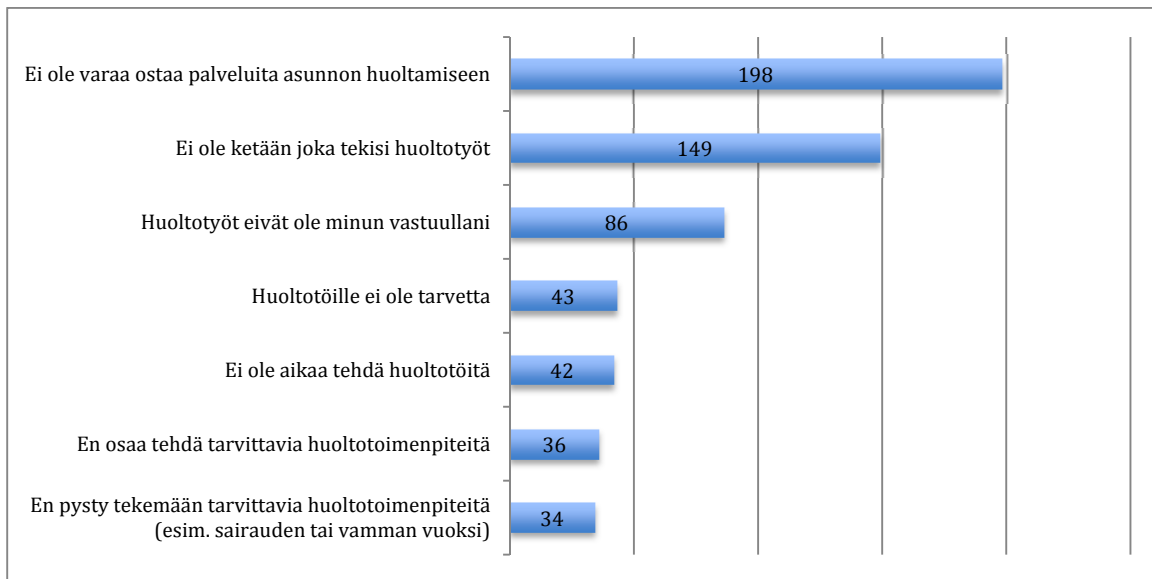
ta. Ilmanvaihtoventtiilit ja suodattimet jättää puhdistamatta 6 prosenttia vastanneista. Kaikilla rivi- tai kerrostaloasukkailla ei ole asunnossaan erillistä ilmanvaihtolaitetta, joten tämä huoltotoimenpide jää siitäkin syystä tekemättä. Myös muiden kysymysten kohdalla asunnon piirteet vaikuttavat ”ei koskaan” - vastauksiin. Asukkaat eivät välttämättä jätä huoltotoimenpiteitä tekemättä, vaan kyseinen huoltotoimenpide ei ole vastaajan kohdalla jostain syystä tarpeellinen. Kyselyssä ei ollut mahdollisuutta tarkastella yksityiskohtaisesti kaikkien vastaajien asuntojen erityispiirteitä.



Kuva 11. Kerros- ja rivitaloasunnon sisätilojen perushuoltojen suorittaminen (Q20, N=1243).

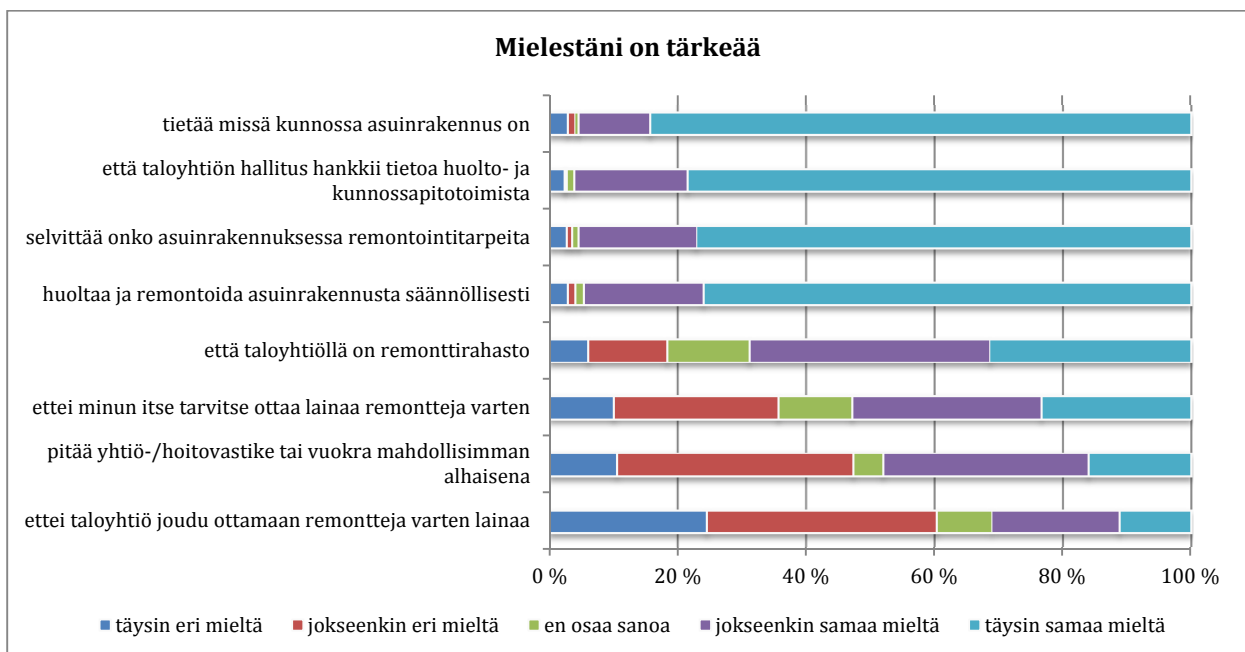
Avoimella kysymyksellä (Q21, N=444) kysyttiin muita asukkaiden suorittamia sisätilojen huoltotoimenpiteitä. Vastaajat toivat esille pintaremontit, tiivisteiden vaihtamisen, pattereiden ilmauksen ja normaalin asunnon siistimisen. Useat vastaajat mainitsivat, ettei huoltotoimenpiteitä tehdä vuosikellon mukaan, vaan asioita pidetään silmällä jatkuvasti ja toimia tehdään tarpeen mukaan. Muutamassa kommentissa tuotiin myös esille, ettei astianpesukoneen liitännöitä ole mahdollista päästä tarkastamaan keittiön kalusteiden virheellisen sijoittelun tai suunnittelun vuoksi.

Asukkailta kysyttiin, minkä vuoksi heidän asuntonsa tarpeellisia huoltotoimenpiteitä ei tehdä, jos ne jäävät asukkaalta tekemättä (kuva 12). Suurimmaksi syyksi nousivat taloudelliset syyt sekä huoltotöiden tekijän puuttuminen. Huoltotyöt saattoivat myös kuulua esim. huoltoyhtiön vastuulle ja toisaalta kommentteista kävi ilmi myös, että kaikki vastaajat eivät olleet selvillä kenelle vastuu huoltotoimenpiteistä kuuluu. Vastaajat kommentoivat myös, etteivät tiedä mitä huoltotoimenpiteitä heidän pitäisi tehdä ja ettei niitä aina muista tehdä vaikka tietäisikin.



Kuva 12. Syitä, miksi huoltotoimenpiteitä ei suoriteta (Q22, N=454).

Rivi- ja kerrostaloasukkaiden mielipidettä kysyttiin rakennukseen, taloyhtiön toimintaan ja remonttien rahoitukseen liittyvissä asioissa (kuva 13) ja vastaajista suurimman osan mielestä kunnossapitoon ja remontointiin liittyvät tietotarpeet ovat keskeisiä ja asuinrakennuksen huollon ja remontoinnin pitäisi olla säännöllistä. Remonttirahaston tarpeellisuudesta esiintyi myös eriäviä mielipiteitä. Oma lainanotto remonttia varten ei ollut poissuljettu vaihtoehto, eikä yhtiö- ja hoitovastikkeen tai vuokran alhaisuus ollut läheskään kaikille jaettu tavoite. Reilusti yli puolet vastanneista suhtautui taloyhtiön remonttilainaan avoimesti.



Kuva 13. Rivi- ja kerrostaloasukkaiden mielipiteitä (Q23, N=1245).

Rivi- ja kerrostaloasukkailta kysyttiin muita ajatuksia tai kommentteja asunnon huollosta avoimella kysymyksellä (Liite 9, Q24, N=276) ja erityisesti vastauksissa korostuivat ristiriidat taloyhtiön sisällä, huono tiedonkulku sekä osaamispuutteet niin isännöinnin, taloyhtiön hallitustyön, kuin asukkaidenkin puolelta. Vastaajat esittivät ajatuksiaan remonttien rahoittamisesta sekä remontoinnin tarpeen määrittelystä. Säännöllinen huoltaminen nähtiin tärkeänä.

*"On osoittautunut, että on huono juttu jos isännöitsijä on oman taloyhtiön asukas ja taipuvainen säästäväisyyteen ihan joka asiassa."*

*"Taloyhtiössä hallitusten tulee ottaa ja voida ottaa aktiivisesti haltuun taloyhtiön asuntojen kunnan säännöllinen seuranta, asukkaiden kanssa (yhtiökokouksessa ja asukastapaamisissa) sopien ja päättäen, mitä seurataan ja kuinka usein, antaen myös toiminnasta ja havainnoista palautetta asukkaille yhteisesti (ilman että yksittäinen asukas leimautuu)."*

*"Sijoittajat eivät välttämättä hyvän hoidon kannalla."*

*"Mielestäni isännöitsijälle kuuluisi myös ottaa vastuuta taloyhtiön remointitarpeesta ja olla aktiivinen ja ehdottaa huoltotoimenpiteitä koska hänelle maksetaan siitä palkkaa. Kilpailuttaa firmoja jotka ovat ammattitaitoisia. Tietysti hallitus on myös vastuussa yhtiön kunnosta ja osakkeen omistaja omalta osaltaan."*

*"Taloyhtiön hallituksen jäsenten olisi hankittava itselleen enemmän tietoa asuntojen ja yhteisten tilojen huoltamisesta ja korjaamisesta. Huoltoyhtiössä olisi oltava ammattitaitoinen ja kokenut tekninen isännöitsijän hallitusten käytettävissä."*

*"Hallituksen ja isännöitsijän pitäisi tavata osakkaita taloyhtiössä edes kerran vuodessa, asukkaat tietävät talonsa. Ulkopuolisen hallinto aiheuttaa valtavasti murhetta päättämällä yhtäkkiä tehdä jotain remonttia tai muutosta, josta osukkaat eivät saa tietää ja jota ei osukkaat ymmärrä eikä lakikaan velvoita, kun taas vaikka katon tarkastusta ja ehkä uusimista asukkaat pitäisivät tarpeellisena tutkia. Pienet taloyhtiöt ja vanhat asukkaat ovat helposti rahastuksen kohteena. Valta on pelottavaa."*

*"Isännöitsijöiden ammattitaidossa on toivomisen varaa. Remontit ovat usein yliimitettuja, siis teetetään varmuuden vuoksi."*

*"Huoltoyhtiön puolelta huoltotoimet aika vähäisiä, puhumattakaan ohjeistuksesta, mitä asukas voisi itse tehdä."*

*"Olisi hyvä olla asunnonomistajalle opas, jossa käy ilmi niin oman huoneiston kuin rakennuksen eri rakenteiden, pintojen jne. elinkaari. Voisi paremmin suunnitella omia remontteja ja valmistautua taloyhtiön remontteihin."*

*"Taloyhtiössämme on jouduttu ottamaan lainoja aina, kun on tehty suurempia remontteja kuten; putki - ikkuna ja ovi sekä kattoremontteja. Mielestäni kaikkein paras ratkaisu olisi ollut, että oltaisiin koko ajan kerätty remonttirahastoon, siihen ei jostain syystä ole koskaan taivuttu. Ehdotusta ei ole hyväksytty?"*

*"Useinhan hallituksen jäsenet ovat varsin noviiseja asuinrakennusten huoltohommissa ja esim. tarjousten kilpailutuksessa. Tosin useat jäsenet kuvittelevat tietäväänsä asiasta enemmänkin. Tämän vuoksi olisi tärkeää että yhtiössä olisi ammattitaitoinen isännöitsijä. Tosin silläkin saralla osaamis- ja taitohaitari on varsin laaja."*

*"Omistajat/asukkaat eivät välitä kunnossapidosta. Hallitus säästää kustannuksia ammattitaidottomuuttaan, tulee huonoa jälkeä. Isännöinti johtaa omine perusteineen taloyhtiötä, osakkaat eivät välitä omaisuutensa arvon säilymisestä. Rytiseekö kohta? ASOY laki ei toimi, ollessaan erimieltä, toiminnan oikaisu raskasta, kallista."*

*"Taloyhtiön hallitus on erittäin tärkeässä roolissa asunnon, rakenteiden kunnan arvioinnista ja seurannasta. Koska hallituksesta ja taloyhtiön sisältä harvoin löytyy asiantuntijaa, on ensiarvoisen tärkeää käyttää ulkopuolista ammattiapua. Usein myös samainen hallitus ei tiedä eikä halua ottaa selvää vastuudestaan. Jos vielä sattuu samaan taloyhtiöön huonon ammattitaidon omaava isännöitsijä, on helppo päätellä seurauksista."*

*"Korjaustarpeen pitäisi olla tutkittu ja todellinen eikä isännöitsijän käyttövuosiin perustuva arvio."*

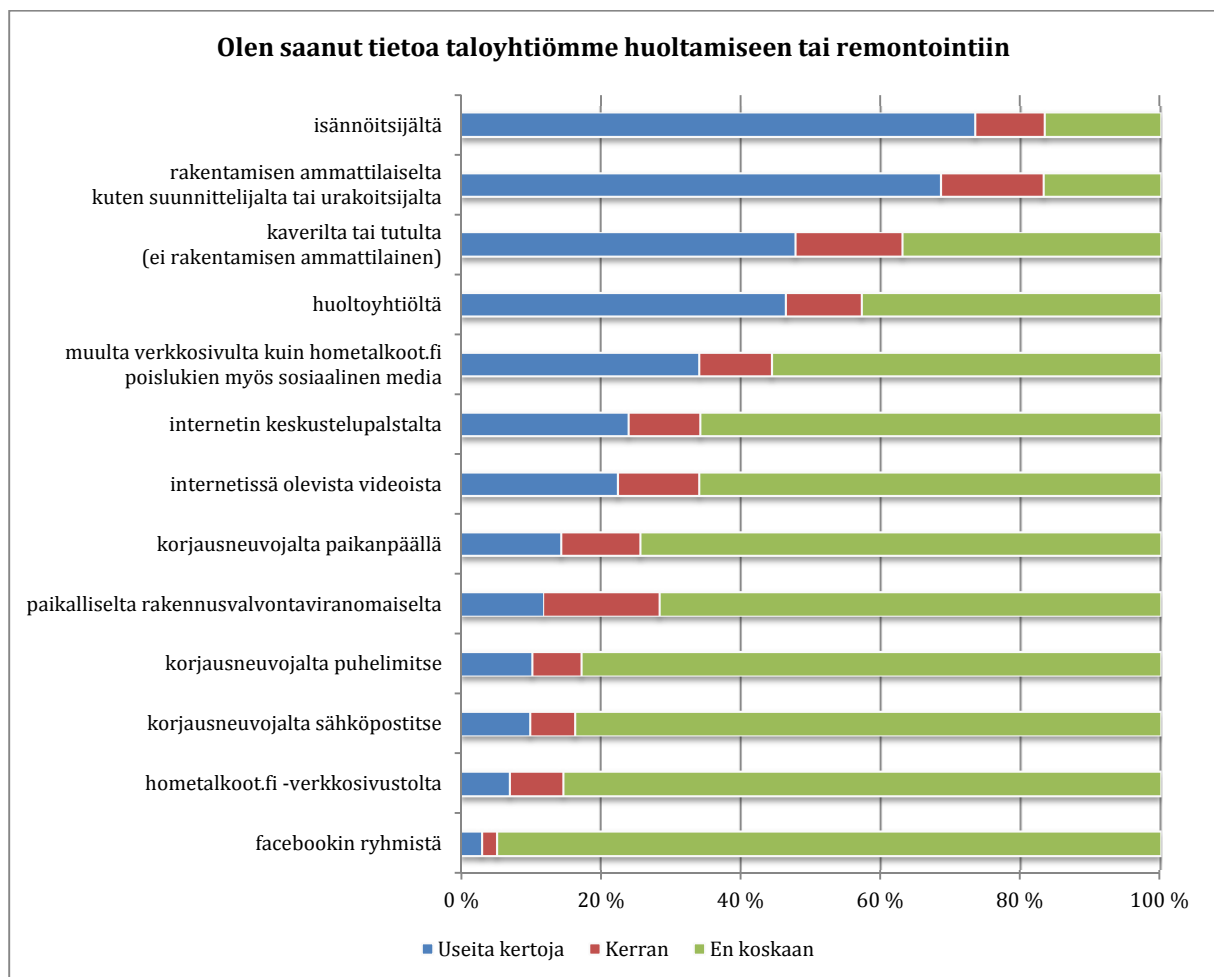
*"Olisi varmaan eduksi, jos tiedottaminen (Motiva yms. toimijat) tehtäisiin esim. kolmitasoiseksi. Perustietoa asukkaalle, syventävää tietoa asiasta kiinnostuneelle ja tarkempia tietoja niitä todella tarvitsevalle. Nykyinen ohjeistus esim. Patteriverkostojen perussäädön osalta voi johtaa vääriin toimenpiteisiin, koska ei tiedosteta miten paljon talouden asukkaista ja taloussähköstä johtuva lämpökuorma vaikuttaa huonelämpötilaan. Kun asiasta ei ole saatavilla selventävää materiaalia, voi asian selittäminen olla mahdotonta asukkaille, kun pitäisi päättää säädetäänkö kaikkiin huoneistoihin sama "peruslämpö" vai onko huoneistojen vesivirtoja alettava säättämään huoneiston lämpökuorman mukaan. Asia esiintyy varmaan selvemmin rivi-, kuin kerrostaloissa."*

*"Voisiko saada koulutusta näihinkin asioihin? Meillä on niin vanhoja asukkaita, että ei edes osata hankkia valvojaa remonteille niin ne jäävät tekemättä? Voisiko näistä tahoistakin olla tietopakettia."*

*”Vuokralaisena en saa tietoa taloyhtiön kunnosta ja mahdollisista kunnossapito-tarveselvityksen tuloksista. Vuosikokousten pöytäkirjojen liitteineen tulisi olla rap-pukäytävissä saatavilla kaikille ainakin jonkin aikaa.”*

## 7.2. Taloyhtiön hallitukseen kuuluvat: tietoa ja neuvoja huoltamisesta ja remon-toinnista

Vastanneista rivi- ja kerrostaloasukkaista 55 prosenttia kuului taloyhtiönsä hallitukseen (Q25, N=1256). Heille esitettiin lisäkysymyksiä huoltamisen ja rakentamisen tietoon ja neuvontaan liittyen. Taloyhtiönsä hallitukseen kuuluvista vastaajista 94 prosenttia tie-tää mihin olla yhteydessä tarvitessaan neuvoja taloyhtiön huoltoon tai remontointiin liittyen. Vastaavasti 6 prosenttia ei tiedä (Q26, N=621).



Kuva 14. Taloyhtiön huoltamiseen ja remontointiin liittyvät tiedonsaantikanavat (Q14, N=2308).

Tietoja huoltamisesta tai remontoinnista vastaajat ovat saaneet pääasiassa isännöitsijäl-tä tai rakentamisen ammattilaiselta (kuva 14). Myös kaverit ja tutut ovat olleet tärkeä

tiedonlähde. Korjausneuvojen käyttö tiedonlähteenä ei tunnu vastaajien joukossa olevan kovinkaan tuttua, ei myöskään hometalkoot.fi -verkkosivusto. Muina tiedonlähteinä vastaajat mainitsivat erityisesti Kiinteistöliiton tilaisuudet ja materiaalit sekä lehdet, kirjat ja kurssit. Joukossa oli myös muutama rakentamisen ammattilainen. Neuvoihin tyytyväisiä vastaajista oli 80 prosenttia, tyytymättömiä 5 prosenttia ja 15 prosenttia ei osannut sanoa (Q28, N=622). Kysyttäessä miksi vastaaja oli neuvoihin tyytyväinen tai tyytymätön, vastaajat punnitsivat laajasti myös neuvontaa ja tiedon hankkimista yleisemmällä tasolla.

*"Ei oppi ojaan kaada. Vaikka neuvo ei aina olisi paras mahdollinen, se antaa lisätietoa ja uutta näkökulmaa ja auttaa ymmärtämään, mistä on kysymys."*

*"Kysyn niin monesta paikasta, että varmasti saan oikeaa tietoa."*

*"Tarkoittaa kyllä ja ei. Osa vastauksista on ollut "ylimielisiä" niin kauan kunnes vastaajalle on selvinnyt, että olen alan ammattilainen. Voin vain kuvitella mikä on vastausten laatu "matti meikäläiselle"."*

*"Yleensä on pystynyt tekemään päätöksen, mitä kannattaa tehdä."*

*"Asiaani pompoteltiin henkilöltä toiselle ja menetin odottelussa paljon rahaa!"*

*"Monipuolista tietoa, saan itse tehdä tarvittavat johtopäätökset."*

*"Neuvot ovat harvoin riittäviä. Lisäksi on hyvin vaikea löytää tekijöitä erilaisiin vaativiin 60-luvun rivitalon korjauksiin (esim. ikkunoiden vaihtoon ei saa tarjouksia, koska se ei ole helppoa, samoin putkistosaneeraus tuntuu epätoivoiselta)."*

*"Tiedot ovat vaihtelevia ja jopa keskenään ristiriitaisia."*

*"Neuvoja on monenlaisia. Kun kuulee erilaisia näkemyksiä, löytää usein hyvän ratkaisun jostain."*

*"Yleensä kysyn neuvoa Kiinteistöliitolta."*

*"Kiinteistöliitto voisi olla aktiivisempi järjestämään esimerkiksi aihetta sivuavia teemailtoja."*

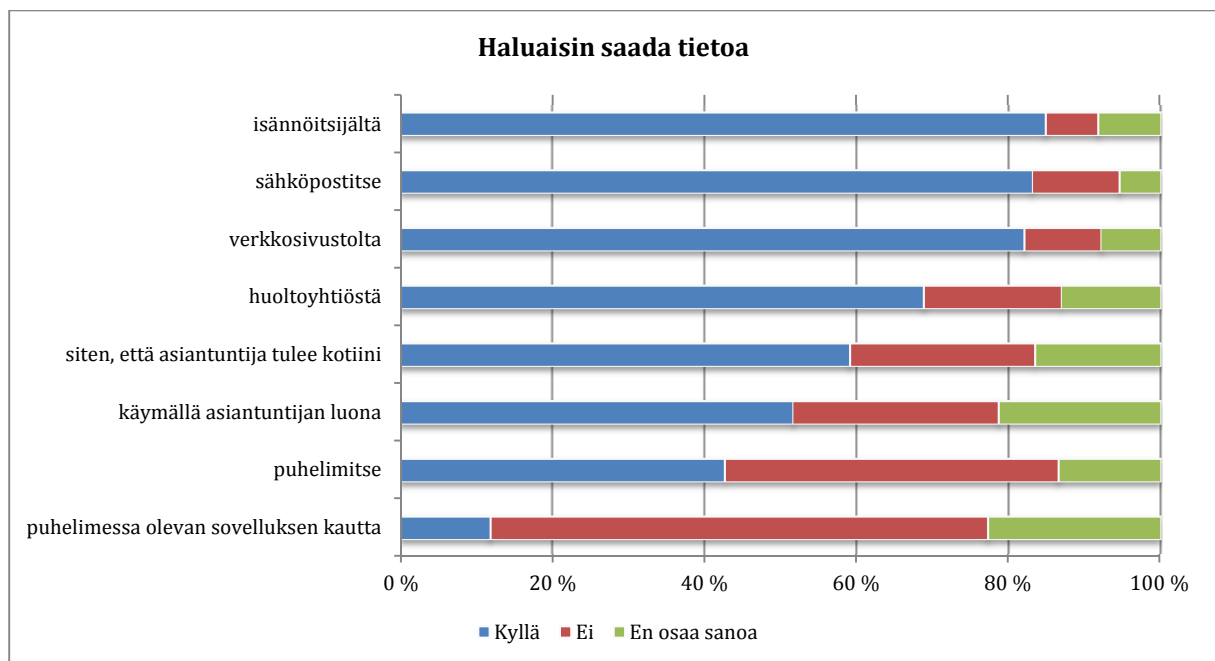
*"Minulla ei ole riittävästi asiantuntemusta punnitsemaan annettujen neuvojen hyödyllisyyttä."*

Vastanneista taloyhtiönsä hallituksen jäsenistä 57 prosenttia kertoi tarvitsevansa lähitulevaisuudessa neuvoja taloyhtiön huoltoon tai remontointiin liittyen (Q29, N=633). Tie-

don tarpeet liittyivät tietenkin moninaisiin remontteihin, mutta myös suunnitelmien laatimiseen ja juridisiin asioihin; erityisesti vastuisiin ja vastuunjakoon. Tiedon hankkiminen auttaa päätösten teossa ja ehdotettujen toimenpiteiden arvioinnissa:

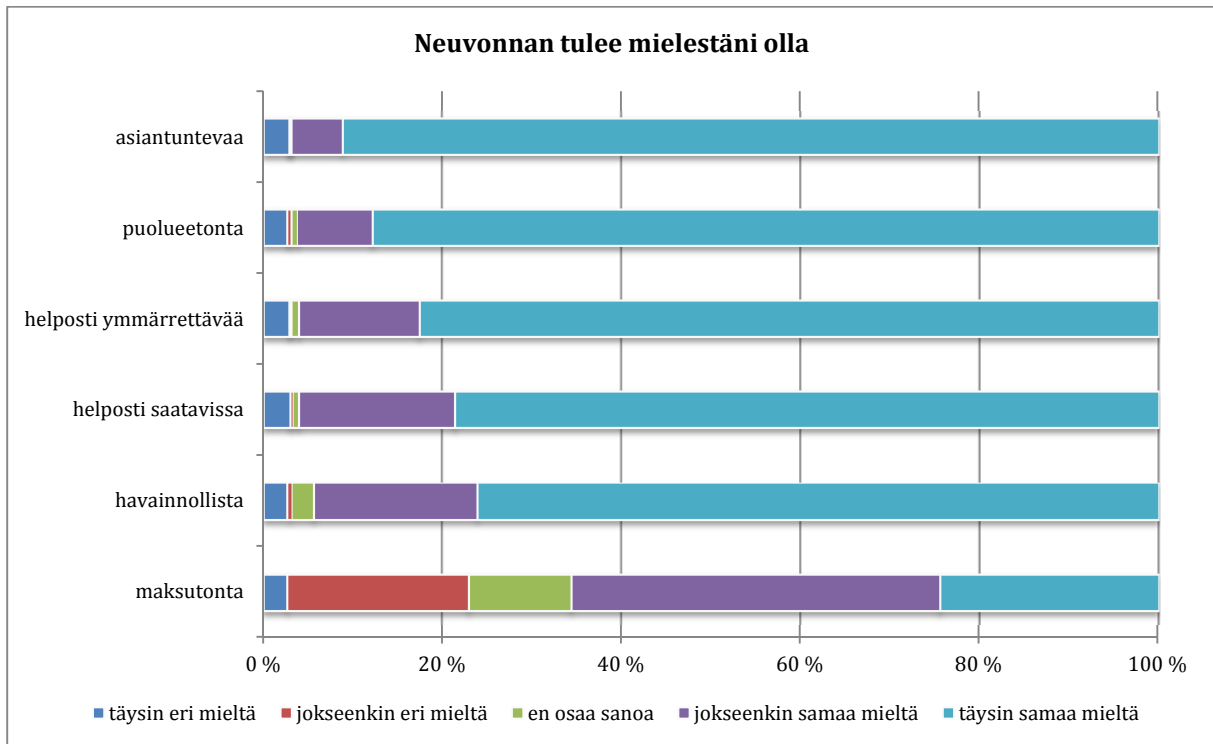
*”Asfaltin uusiminen. Aitojen uusiminen. Isännöitsijä on laittanut yhtiökokoukseen kohdan: Kuntoarvion ja 10 vuoden korjaussuunnitelman tilaamisesta ja rahoituksesta päättäminen. Mistä voin tietää onko tällainen tarpeellinen ja kuinka paljon sellainen saa maksaa? Katto pitäisi kuulemma uusia 5 vuoden sisällä. Isännöitsijä vaan kertoi sen. Mistä hän sen osaa sanoa sen enempää tutkimatta? Mistä voin tietää, ettei huijata?”*

Rivi- ja kerrostalojen taloyhtiöiden hallituksen jäsenet haluaisivat saada tietoa monenlaisten kanavien kautta; ainoastaan puhelimen sovellus ei saanut suurta suosiota vastausvaihtoehtojen joukosta (kuva 15). Useat vastaajat kommentoivat, että Kiinteistöliitto on mieleinen tiedon toimittaja. Lehdet, kirjat, messut ja muut tilaisuudet saivat myös kannatusta tiedon toimittamisen tapoina.



Kuva 15. Tiedon saamisen tapa (Q30, N=625)

Kysyttäessä minkälaista neuvonnan tulisi olla, rivi- ja kerrostaloasukkaat vastasivat omakotitaloasukkaiden kanssa yhtenevästi neuvonnan maksullisuudesta esitettyyn kysymykseen (kuva 16). Suuri osa vastaajista (76 %) oli sitä mieltä, että neuvonnan ei välttämättä tarvitse olla vastikkeetonta. Kommenteissa vastaajat olivat sitä mieltä, että he olisivat valmiita myös maksamaan asiantuntevasta neuvonnasta.



Kuva 16. Mielenpitoja neuvonnasta (Q31, N=632).

Myös rivi- ja kerrostalojen taloyhtiöiden jäseniltä pyydettiin muita ajatuksia tai kommentteja taloyhtiön huollon tai remontoinnin neuvontaan liittyen (liite 10, Q32, N=69). Vastauksissa annettiin moninaisia ohjeita neuvonnan järjestämiselle ja tarjottiin erilaisia keinoja taloyhtiöiden ongelmien ratkaisuksi. Vastajaat ehdottivat muunsa "Asukkaan oppaan" ja "Remonttipankin" muodostamista. Alla koottuna vastauksia, joiden avulla kommenttien kokonaisuus hyvin hahmottuu.

*"Toivoisin, että selvittäisitte eri korjaustapoja, niiden hyötyjä, kustannus-hyötysuhteita, muiden maiden yleisiä korjaustapoja ym. Kiinteistöliiton tulevaisuuden isännöinti -risteilyn messuosastolla näkee lobbareiden voiman. Sitä mitä lobataan siellä, lobataan hallituksille, jotka tuovat sen yhtenä oikeana vaihtoehtona kokoukseen, missä se hyväksytään yksimielisesti. Vaihtoehtoja, niitä pitää aina olla. Maailma on jokaisen kännykässä. Jos isännöinti tai hallitus ei jostain tiedä, pitäisi huolestua."*

*"Kaiken kun löytäisi verkosta, luotettavasta ja puolueettomasta paikasta, ajantasaisena ja asetusten mukaisena ohjeistuksena, niin olisi komiaa. Moisesta palvelusta voisi jopa jokusen killingin pulittaaakin."*

*"Tuntuu siltä, että ns. neuvojat eivät ymmärrä talon ikää ja sen vaatimia ratkaisuja. Tieto rakentamisen historiasta puuttuu."*



*"Mielestäni neuvontaa on hyvin saatavissa. Itse seuraan alan lehtiä, tarvittaessa etsin tietoa netistä ja isommissa hankkeissa olen käyttänyt kiinteistöliiton neuvontapalveluja jotka ansaitsevat kiitokset. On hyvä että myös ilmaista puolueetonta neuvontaa on saatavissa, monelle maksullisuus voi olla este palvelun käyttöön."*

*"Päätökset näistä on oltava osakkaiden/maksajien harkinnassa. He osaavat kyllä valita parhaan tien hoitaa taloyhtiötä, saatavilla olevista vaihtoehdoista. Ei sinne kaivata osaamattomia, taitamattomia isännöitsijöitä ja huoltoyhtiötä rahastamaan. Selkeä neuvonta-asiamies valtakunnallisesti/kunnallisesti hoitamaan neuvonnan. Kohtuuhintaisia kustannuksia tästä on osakkaat varmasti valmiita maksamaan, taloyhtiön osakkaiden päätöksellä."*

*"Taloyhtiön yksittäisen asukkaan asema on huonoin. Ystävien hyvät neuvot, netin keskustelupalstat ym. eivät tarjoa puolueetonta ja asiantuntevaa tietoa. Taloyhtiön onni on hyvä isännöitsijä, jolla on riittävästi suhteita ja asiantuntemusta urakoiden suunnitteluun/suunnitteluttamiseen ja kilpailutukseen. Silti ulkopuolisen valvojan käyttö isoimmista remonteissa on ehdottoman tärkeää."*

*"Maallikon on todella vaikea tietää mitä pitäisi tehdä, missä mittakaavassa ja milloin ja mitä yleensä maksaa. Vaikeita asioita, tarvitsi paljon lisää puolueetonta neuvoa. Jos päätetään tehdä jotain talkoilla ja joku osakas on hankala eikä suostu tekemään ja tyrannisoi niin mitä voi tehdä?"*

*"Pitäisi saada parempaa tietoa huoltotoimenpiteiden ja remonttien kustannuksista. Hinta- ja kustannustiedot piilotetaan nykyään aika hyvin. On vaikea löytää esim. eri ammattien keskipalkka-tietoja tai kuvausta siitä, mitä jossain remontissa "yleisesti" tehdään. Lisäksi töiden keston avioid ovat hyvinkin vaihtelevia. Tarjouksetkin on usein melko väljiä. Loppulaskussa tuleekin sitten yllättäviä, välttämättömiä lisätöitä ja tarvikkeita. Lisäksi hinnoitteluperusteet ovat erilaisia: urakka, m2, tunti tms."*

*"Taloyhtiöissä olisi hyvä olla henkilö, joka on aidosti kiinnostunut yhtiön huollosta ja korjauksista. Kannattaa käydä Kiinteistöliiton järjestämissä kokouksissa, messuilla. Kiinteistöliiton kotisivut kannattaa ottaa käyttöön. Sivujen ylläpitäjä voi tiedottaa yhtiön asioista. Yhtiö voi julkaista sivuillaan esim. järjestyssäännöt, pelastussuunnitelman yhtiön asioista koskevat tiedotteet ym. Kiinteistöliitto voisi sivuillaan ilmoittaa laitteiden keskimääräiset huoltotarpeet, energian säästötavat veden käytössä ja lämmityksessä."*

*"Tiedottaminen on tärkeää. Hallitusjäsenet tarvitsevat siihen apua."*

*"Kaikille, asukkaille ja osakkaille pitäisi jakaa korjausten ja huoltotoimenpiteiden PTS, josta selviää mitä tehdään, milloin tehdään ja kustannusvaikutukset. Aika väli vähintään viisi vuotta, mieluiten kymmenen."*

*”Kun ihminen ostaa/vuokraa itselleen osuuden taloyhtiöstä, täytyisi taloyhtiön varmistaa jollakin tavalla se, että uusi tulokas ymmärtää vastuunsa, velvollisuutensa ja saa selkeät ja ymmärrettävät ohjeet näiden asioiden hoitoon. Periaatteet voi olla yhdellä A4:lla ja alalaidassa osoite taloyhtiön kotisivulle, josta lisätiedot kaikkien huoltoon ja remontointiin liittyen.”*

*”Kiinteistöliitto voisi luoda hankintarenkaan ja remonttipankin yrityksistä, jotka ovat luotettavia ja asiansa hoitavia. Nämä varmaan maksaisivatkin siitä aiheutuvat kustannukset. Eli jäsenpalveluksi remonttipankki.”*

*”Moni neuvonta lähtee siitä, että kun tietty putkisto, laitteisto tai rakennusosa on tullut johonkin ikään, niin se olisi uusittava. Huollon ja korjausten kuitenkin pitäisi perustua todettuun tarpeeseen ja tätä suuri osa neuvojista ei huomioi tai osaa huomioida.”*

*”Neuvonta oltava epävirallisempaa, ymmärrettävää, pienissä erissä kaikille. Kun ensin istutetaan äly, sitten pienempi porukka voi hoidella asioita eteenpäin. A4-saaste tai ”koulutusillat” menee hukkaan. Omassa yhtiössämme olemme kokeilleet asioista jutustelua esim. pihataloissa ja palaute on ollut hyvää. Asiallinen isännöinti olisi kova sana, mutta ei taida olla monella enää saatavana, kuin kovalla rahalla. Nyt asioita vaan pakkosyötetään kaupallisesti valittujen teemojen mukaan. Kaikenhan voi ulkoistaa ja vakuuttaa, mutta turhahan se sitten on narista kohonneista asumiskustannuksista.”*

*”Neuvojalla ei saa olla kytköksiä korjausyhtiöihin.”*

## 8. Yhteenveto

Motiva laatii esiselvitystä keskitetystä rakennuksen elinkaaren aikaisesta kosteudenhallinnan ohjaus- ja neuvontajärjestelmästä ympäristöministeriön toimeksiannosta. Esiselvityksen tavoitteena on selvittää mitä vaihtoehtoja on keskitetyn rakennusten elinkaaren aikaisen kosteudenhallinnan valtion ohjaus- ja neuvontajärjestelmän toteuttamiseen.

Tässä raportissa esitetään tulokset Motivan tilaamasta konsulttityöstä. Konsultin tehtävinä oli selvittää toisaalta asiantuntijoiden ja sidosryhmien, toisaalta omakotiasujien ja muiden kiinteistönomistajien käsityksiä ja näkemyksiä neuvonnan tarpeista, kiinteistön elinkaaren aikaisen huollon nykytilanteesta ja parhaista tavoista neuvonnan järjestämiselle.

Selvitystehtävä täsmennettiin viideksi tutkimuskysymykseksi. Tietoa hankittiin kolmella tavalla:

1. Ryhmähaastattelut asiantuntijoille
2. Korjausneuvojille suunnattuun kyselyyn osallistuminen
3. Asukkaille suunnattu kysely.

Seuraavassa esitetään yhteenveto tuloksista jäsennettynä tutkimuskysymysten mukaan.

#### *Kiinteistönomistajan ja asukkaan tietämys*

Asiantuntijoiden mukaan tietämys kiinteistön hoidosta on heikkoa ja kokonaisnäkemystä ei juurikaan ole. Kyselyn mukaan kuitenkin omakotiasujien kohdalla talon perushuoltotoimenpiteet olivat suurimmalla osalla vastaajista suhteellisen hyvin tiedossa ja huoltotoimia suoritetaan säännöllisesti. Myös rivi- ja kerrostaloasukkaista suurin osa tuntee ja suorittaa perustoimet säännöllisesti. Vastaajien joukosta löytyi kuitenkin myös niitä, joille talon tai asunnon huoltaminen on niin haastavaa, ettei huoltotoimenpiteitä tehdä lainkaan. Osaamisen puute ja taloudelliset syyt sekä tekijän puuttuminen nousivat suurimmiksi syiksi talon tai asunnon huoltamisen laiminlyönnille. Toisaalta omakotitalon remonttien kohdalla ristiriitaiset ohjeet sekä epävarmuus ulkopuolisen remontoijan ammattitaitoa kohtaan hankaloittavat ja jopa viivästyttävät remontteja, jos asukkaalla ei ole lainkaan rakennusalan osaamista. Näistä puutteista ja haasteista asiantuntijat ja kyselyyn vastanneet asukkaat esittivät yhdenmukaisia näkemyksiä.

#### *Kiinteistönomistajan ja asukkaan tiedon tarpeet*

Kiinteistön hoitoon liittyvät asiat saattavat vaikuttaa ylivoimaisen vaikeilta ja mutkikkailta. Olisikin hyvä nostaa esiin kaikkein tärkeimmät asiat ja korostaa omaisuuden arvonsäilymiseen liittyviä hyötyjä. Asiantuntijat korostivat huoltokirjan merkitystä. Se ohjaa toteuttamaan säännöllisesti tarvittavat toimenpiteet ja samalla varmistaa tehtyjen toimien dokumentoinnin. Kuitenkin kyselyn perusteella on tarpeellista kehittää huoltokirjan käytettävyyttä, jotta se vastaisi käyttäjien tarpeita.

Eri-ikäisiin ja erilaisiin taloihin ja tilanteisiin liittyy erilaisia tarpeita, mikä tulisi ottaa huomioon neuvonnassa. Erityistä tarvetta olisi korjausten ennakoinnille, budjetoinnille ja vastuiden tiedostamiselle. Palvelujen ostamiseen liittyy paljon tietotarpeita, ja myös osaavien tekijöiden löytäminen on haastavaa.

#### *Tiedon toimittamisen tapa*

Monenlaiset neuvonnan tavat ovat tarpeellisia. Verkko on välttämätön pohja, ja puhelinneuvonta voi ohjata verkkoon eksyviä. Lisäksi puhelimesta päästään puhumaan asiakkaan omasta tilanteesta. Valtakunnallisen neuvonnan lisäksi tarvitaan paikallista tasoja. Usein neuvojan on tarpeen käydä tutustumassa kohteeseen, jotta ongelmien luonne

saataisiin selville. Tästä paikallisten yhdistysten neuvojilla on kokemuksia. Piirustukset ja valokuvat voivat auttaa selvittämään asioita ilman käyntiä paikalla.

Neuvonnan tavoista kaikille on kannatusta asukkaiden keskuudessa. Monissa vastauksissa korostetaan, että tavasta riippumatta neuvonnasta tulisi jäädä dokumentti. Osa vastaajista olisi valmis myös maksamaan asiantuntevasta neuvonnasta.

Neuvonnan kehittämiseksi niin, että se tavoittaa tiedon tarvitsijat, on kuitenkin haasteita. Kyselyyn vastaajat eivät olleet juurikaan löytäneet korjausneuvoja tai kansallisia neuvoja antavia sivustoja, vaan vastauksia omakotitalon huoltamiseen ja remontointiin liittyvissä kysymyksissä haettiin useimmiten suoraan rakennusalan ammattilaisilta tai tuttavilta. Myös rautakaupat toimivat suhteellisen merkittävänä tiedonsaantikanavana. Asunto-osakeyhtiöiden kohdalla edellä mainittujen tietolähteiden edelle nousi vielä isännöitsijä.

Asiantuntijoiden keskusteluissa pohdittiinkin neuvonnan markkinoinnin kehittämistä, jotta neuvonta tavoittaisi asiakkaat. Median ja sosiaalisen median merkitys voi olla suuri tiedon välittäjänä mutta myös virheellisten käsitysten levittäjänä.

#### *Neuvonnan työkalut ja menetelmät*

Nykyisillä, erilaista rakennuksiin liittyvää neuvontaa tarjoavilla organisaatioilla on käytössään monenlaisia neuvonnan tapoja ja työkaluja verkkosivuista puhelinneuvontaa ja asiakaskäynteihin.

Yhteisen neuvonnan perustaksi tarvittaisiin kuvaus hyvästä kiinteistönpidosta. Asiantuntijoiden mukaan huoltokirjan rooli ja sen kehittämistarve omakotitalon hoidossa korostuvat myös neuvonnan tietopohjana, ja kunnossapitotarveselvitys on perusta asunto-osakeyhtiön suunnitelmalliselle kiinteistönpidolle.

#### *Neuvonnan organisaatio*

Neuvontaa antavien organisaatioiden verkostoitumisesta on jo hyviä kokemuksia. Yhteistyötä kehitettäessä tarvitaan yhteinen tietopohja ja neuvojen organisointi pooliksi. Verkostossa neuvojen tulisi hallita kokonaisuuksia ja pystyä ylittämään hallinnon rajoja. Tämän varmistamiseksi tarvitaan koulutusta neuvojille. Neuvojen osaaminen pitäisi varmistaa ja neuvojen yhteneväisyydestä tulisi huolehtia, jotta asukkaiden luottamus neuvonnan oikeellisuuteen ei vaarannu.

Kuntien roolia pitää pohtia ja sopiva aluetaso löytää organisoinnille, jotta resurssit riittävät ylläpitämään pätevää neuvontaa. Verkostomaista yhteistyötä tai poolia kehitettäessä on huomattava paitsi neuvonnan rajat suhteessa suunnitteluun ja viranomaistoi-

mintaan, myös neuvontaa tarjoavien organisaatioiden perustehtäviin liittyvät profiilit ja resurssit.

### *Kannustimet ja palvelut*

Sekä asiantuntijoiden haastatteluissa että kyselyssä nousi esiin mahdollisuuksia edistää suunnitelmallista kiinteistönpitoa erilaisin kannustein ja kehittämällä kohtuuhintaista, tuotteistettua, helposti ostettavaa palvelua.

## **9. Suosituksia jatkotyölle**

Haastatteluista ja kyselyistä nousi esiin muutamia toistuvia, vahvoja viestejä. Näiden pohjalta konsultti on laatinut listan suosituksia, joiden huomioiminen voi olla avuksi pohdittaessa keskitetyn rakennuksen elinkaaren aikaisen kosteudenhallinnan ohjaus- ja neuvontajärjestelmän pystyttämistä. Suositukset on jaettu viiteen ryhmään ja ne on esitetty alla:

### **1. Neuvonnan sisältö:**

- *Neuvojan tulisi tarkastella ja huomioida neuvoa hakevan henkilön asunnon tilanne kokonaisuutena. Jokin tarjottu yksittäinen ratkaisu voi olla kokonaisuuden kannalta toimimaton, vaikka periaatteessa muuten olisikin toimiva. Myös muuten kuin neuvontatilanteissa, esimerkiksi viestinnän keinoin, olisi hyvä vahvistaa asukkaiden tietämystä kiinteistönhoidon kokonaisuudesta.*

- *Neuvonnassa ja yleisemmässä viestinnässä tulisi huomioida ja tuoda neuvottavalle henkilölle esille huoltotoimenpiteiden ja etenkin remonttien kohdalla niiden tärkeysjärjestys. Mikä on ensisijainen ja nopeita toimia vaativa remontti, mikä kannattaa suorittaa tämän kiireisimmän jälkeen ja mikä voi mahdollisesti odottaa myöhempää ajankohtaa.*

- *Neuvonnassa ja viestinnässä tulisi painottaa ennalta ehkäisevien huoltotoimenpiteiden ja remonttien kohdalla, että pelkän rahanmenon sijaan *kyse on talonomistajan riskien minimoinnista esimerkiksi tulevaa asunnon myyntiä ajatellen sekä talon arvonsäilyttämisestä.**

- *Neuvontaan tulisi sisältyä ohjeistusta koskien rakennuksen huollon ja remontoinnin suunnitelmallisuutta, toimien ennakoimista sekä budjetointia.*

## **2. Neuvonnan ja asukkaan työkalut:**

- *Suunnitelmallista kiinteistönhuoltoa ja remontoimista tukemaan tulisi kehittää selkeä kiinteistönpidon malli, joka huomioisi eri-ikäisten rakennusten erityisvaatimukset. Mallissa tulisi kuvata vuosikellon avulla, mikä ja miten mikäkin toimenpide tulisi suorittaa, tai mistä voi saada apua toimenpiteen suorittamiseen. Tämän voisi tehdä esimerkiksi kehittämällä Omakotiliiton huoltokirjaa.*

## **3. Neuvojen koulutus:**

- *Eri organisaatioilla ja näiden neuvojilla on omat erityisosaamisensa ja näkökulmansa. Kehitettäessä neuvontaa tarjoavan verkoston toimintaa, neuvojen kokonaisnäkemystä kiinteistön hoidosta sekä tietämystä eri neuvontaorganisaatioiden erityisosaamisesta tulisi vahvistaa.*

- *Neuvojen kouluttamisessa tulisi panostaa neuvonnan sisällölliseen yhteneväisyyteen ja neuvojen jatkuvaan koulutukseen. Tällöin jokaiselta neuvojalta saa yhteneviä ja viimeimpään tietoon perustuvia tietoja.*

## **4. Neuvonnan verkoston organisointi:**

- *Neuvonta tulisi järjestää yhden luukun periaatteella. Neuvoa hakevan tulisi päästä neuvonnan piiriin yhdellä yhteydenotolla. Jos hänen asiansa tarvitsee asiantuntemusta, jota ensimmäiseen yhteydenottoon vastanneella ei ole, neuvojen tulisi joko järjestää keskenään yhteydenotto takaisin asukkaan suuntaan tai ohjata hänet suoraan oikealle asiantuntijalle.*

- *Neuvontaa tulee järjestää alueellisesti, koska olosuhteet ovat erilaisia eikä yhdestä pisteestä voida tuntea maan eri osien tilanteita. Kuitenkin tulisi välttää liian pieniä paikallisia yksiköitä, joissa voimavarat eivät riitä kattavan neuvonnan tarjoamiseen.*

- *Neuvonnan päävastuu ja koordinaatio tulee olla keskitetty. Tämän tahon tulisi olla vastuussa myös neuvojen yhtenäisestä kouluttamisesta.*

- *Osallistuvien organisaatioiden omat päätehtävät ja profiilit tulisi ottaa huomioon neuvontajärjestelmää ja koulutustarpeita suunniteltaessa.*

## **5. Neuvontaa tarvitsevien asiakkaiden tavoittaminen:**

- *Neuvonnan markkinointiin tulee panostaa ja viestintään tulee kiinnittää erityistä huomiota. Viestin tulisi suuntautua siihen, miksi asukkaat tarvitsevat tällaista neuvontaa (esimerkiksi riskien välttäminen asuntokaupan yhteydessä, arvon pysyminen, kalliiden*

remonttien välttäminen tulevaisuudessa), ei pelkästään siihen että neuvontaa on saatavilla.

- *Neuvontaa tulisi tarjota tilanteissa, joissa huolto- ja remontointi ovat asukkaan päällimmäisenä huolena.* Esimerkiksi lupa-asioiden hoitaminen, remontin suunnittelu, asunnon hankkiminen ja muutto.

## Lähteet

Berninger, K. 2012. Hiilineutraali Suomi. Miten luodaan ilmastoystävällinen yhteiskunta? Gaudeamus, Helsinki.

Berninger, K. 2013. Muutos vähähiiliseen yhteiskuntaan EU:n rakennerahastojen avulla 2014-2020. Ympäristöministeriö, Helsinki.

Kasanen, P. 2011. Kuluttajien energianeuvontaprojekti: arviointi. Koordinet Oy 7.12.2011

Runsten, S., Berninger, K., Heljo, J., Sorvali, J., Kasanen, P., Vihola, J. & Uotila, U. 2014. Pienituloisen omistusasujan energiaköyhyys. Energiaköyhyyden jatkoselvitys liittyen asuntojen lämmitysremontteihin ja energiakuluihin. Ympäristöministeriön toimeksiannosta tehty selvitys. Raportin on tarkoitus ilmestyä vuonna 2015 ympäristöministeriön julkaisuna.

VTKL 2015. Projekti korjausneuvonnan koordinaation ja yhteistyön kehittämiseksi. Selvitystyön tulokset. Vanhustyön keskusliitto ry, Suomen Korjausneuvojat ry.

## Liitteet

1. Ryhmähaastatteluihin osallistuneet
2. Ryhmähaastattelujen teemat
3. Taulukot kuvina (erillinen tiedosto)
4. Taulukot Excelissä (erillinen tiedosto)
5. Avoin vastaus Q5 (erillinen tiedosto)
6. Avoin vastaus Q12 (erillinen tiedosto)
7. Avoin vastaus Q19 (erillinen tiedosto)
8. Avoin vastaus Q21 (erillinen tiedosto)
9. Avoin vastaus Q24 (erillinen tiedosto)
10. Avoin vastaus Q32 (erillinen tiedosto)



## **Liite 1**

### **Ryhmähaastatteluihin osallistuneet**

ARA: Hanna Koskela, Vesa Ijäs

Hengityслиitto: Tuula Syrjänen

VTKL: Jukka Laakso

Kiinteistöliitto: Petri Pylsy

PRKK: Mikko Juva

YM: Teppo Lehtinen

Oulu: Raimo Tikka (PORA), Tommi Riippa (rakennusvalvonta, korjausneuvonta)

Museovirasto: Anu Laurila

Omakotiliitto: Kaija Savolainen

Sisäilmayhdistys: Jorma Säteri

Suomen Korjausneuvojat ry: Mika Palmroos

## **Liite 2**

### **Ryhmähaastattelujen teemat**

#### **ESISELVITYS RAKENNUKSEN ELINKAAREN AIKASEEN KOSTEUDENHALLINTAAN LIITTYVÄN OHJAUKSEN JA NEUVONNAN JÄRJESTÄMISESTÄ**

- ESITTÄYTYMISKIERROS: Nimi, organisaatio, liittymäkohta käsiteltävään asiaan

#### **PIENTALOT**

1. Mitä kiinteistön elinkaaren aikainen hoito tarkoittaa pientalojen kohdalla? (Mitä toimenpiteitä siihen kuuluu?)
2. Mitä näistä toimenpiteistä pientalon omistaja voi ja hänen kannattaa tehdä itse ja mitä antaa ammattilaisen tehtäväksi?
3. Missä ajattelisitte pientalonomistajilla olevan suurimmat tietoaукот?
4. Missä ajattelisitte pientalonomistajilla olevan suurimmat osaamisaukot?
5. Mikä pientalonomistajaryhmä kaipaisi eniten neuvonta-apua?

#### **KERROS- JA RIVITALOKIINTEISTÖT**

6. Mitä kiinteistön elinkaaren aikainen hoito tarkoittaa kerros- ja rivitalokiinteistöjen kohdalla asukkaan näkökulmasta? (Mitä toimenpiteitä asukkaan tulisi suorittaa?)
7. Missä ajattelisitte olevan asukkaiden suurimmat tietoaукот?
8. Missä ajattelisitte olevan asukkaiden suurimmat osaamisaukot?
9. Ovatko asukkaat halukkaita kiinteistön huoltoon?
10. Mitä kiinteistön elinkaaren aikainen hoito tarkoittaa kerros- ja rivitalokiinteistöjen kohdalla muuten? (Mitä toimenpiteitä siihen kuuluu?)
11. Kuuluvatko nämä normaalisti huoltoyhtiön toimenkuvaan?
12. Mikä on taloyhtiön hallituksen rooli?
13. Missä ajattelisitte olevan suurimmat tietoaукот rivi- ja kerrostalokiinteistöjen kohdalla?

14. Missä ajattelisitte olevan suurimmat osaamisaukot rivi- ja kerrostalokiinteistöjen kohdalla?

#### NEUVONNAN JÄRJESTÄMINEN

15. Voisiko kiinteistön elinkaaren aikaisen hoidon neuvonnan liittää johonkin olemassa olevaan neuvonta- tai muuhun organisaatioon? Mihin?

16. Minkälaisia toimenpiteitä liittäminen edellyttäisi?

17. Mikä on mielestänne haasteellisinta kiinteistön elinkaaren aikaisen huollon neuvonnan järjestämisessä? (järjestelmän pystyttämisen vaihe)

18. Mikä on mielestänne haasteellisinta kiinteistön elinkaaren aikaisen huollon neuvonnan toimimisessa? (kun neuvontajärjestelmä on jo olemassa)

19. Ajatuksia neuvonnan tavoista? Miten neuvontaa olisi paras antaa?

20. Muita ajatuksia?

### Liite 3

#### **Suunnitelmallista kiinteistönpitoa ohjaava ja tukeva toiminta muissa maissa (Ruotsi, Norja, Saksa, Itävalta ja Skotlanti).**

Esiselvityksen yhtenä tavoitteena on myös ollut laatia lyhyt katsaus siitä miten *suunnitelmallista kiinteistönpitoa ohjaava ja tukeva toiminta* on järjestetty muissa maissa (esim. Ruotsi, Norja, Saksa, Itävalta ja Skotlanti). Lukuisista yrityksistä huolimatta Motivan lähettämään kyselyyn ei saatu kattavasti vastauksia ja katsaus jäi kokonaan puuttumaan Itävallan sekä Skotlannin osalta.

Ruotsin, Norjan ja Saksan osalta katsaus on laadittu hyödyntämällä viranomaisten ja järjestöjen verkkosivuja, rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanoon liittyviä aineistoja (CA EPBD) sekä muita kansallisia sekä EU-lähteitä. Käytetyt lähteet on tarkennettu maakohtaisesti.

Teksteissä ei ole suomennettu eri maiden ministeriöiden nimiä vaan ne on esitetty joko alkuperäiskielellä tai sen lisäksi englanniksi, mikäli suomenkielistä virallista nimeä ei ole löytynyt. Mikäli Suomessa toimii vastaava organisaatio, on tekstissä viitattu suomalaiseen organisaatioon vertailun vuoksi.

#### 3.1 Ruotsi

#### 3.2 Norja

#### 3.3 Saksa

### 3.1 Ruotsi

#### **Rakentamisen, korjausrakentamisen, energiatehokkuuden ja kiinteistöjen ylläpidon ohjaus ja neuvonta**

Ruotsin hallintojärjestelmässä on kolme tasoa: kansallinen (valtiopäivät, ministeriöt ja niiden alaiset organisaatiot), alueellinen (läänihallitukset, maakäräjät/aluevaltuustot) ja paikallinen (kunnat ja kunnanvaltuustot). Alueellisella tasolla Ruotsi on jaettu 21 lääniiin. Jokaisessa läänissä on valtion alueellinen viranomainen, lääninhallitus. Maakäräjiä on 20. Niitä johtavat kansan valitsevat poliittiset valtuustot. Korkein päättävä elin on maakäräjä- tai aluevaltuusto. Paikallisella tasolla Ruotsissa on noin 290 kuntaa.

Rakentamista ohjataan rakentamismääräyksillä (vastuu Boverket). Rakennusten energiankäyttöön ja sen tehostamiseen liittyvistä asioista vastaa Energimyndigheten, joka ohjaa myös kunnallista energianeuvontaa.

#### **Rakentamiseen, korjausrakentamiseen, energiatehokkuuteen ja kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä toimijoita:**

##### **Elinkeinoministeriö**

Elinkeinoministeriöllä on seuraavat vastuualueet: alueellinen kasvu, energia, kuljetukset ja infrastruktuuri, it ja posti sekä elinkeinoelämä. Elinkeinoelämän vastuualue käsittää yritystoiminnan ja urakoinnin, kilpailukyvyn ja hyvin toimivat markkinat sekä tarvehakuisen tutkimuksen ja innovaatiot.

##### **Sosiaaliministeriö**

Sosiaaliministeriöllä on seuraavat vastuualueet: terveyden- ja sairaanhoito, kansanterveys, lasten oikeudet, toimintarajoitteet, vanhustenhuolto, sosiaalipalvelut, sairausvakuutus, eläkkeet ja taloudellinen perhetuki, valtion hallinto, asuminen, rakentaminen ja uskontokunnat.

##### **Ympäristöministeriö**

Ympäristöministeriöllä on seuraavat vastuualueet: myrkytön arkipäivän ympäristö, ilmasto, meri, vesi, biologinen moninaisuus, luonnonsuojelu, ympäristötavoitejärjestelmä, kansainvälinen ympäristöyhteistyö, kierrätys, ydinvoiman turvallisuus ja säteilynsuojelu, ympäristölainsäädäntö, ympäristötekniikka ja ympäristötutkimus.

#### **Vastuuvirastot:**

##### **Boverket, [www.boverket.se](http://www.boverket.se)**

Boverket on ympäristöministeriön alainen kansallinen viranomainen, joka vastaa kaupunkisuunnitteluun, kaupunkien kehittämiseen sekä rakentamiseen ja asumiseen sekä niiden rahoittamiseen liittyvistä asioista. Boverket vastaa mm. Ruotsin rakentamismääräysten kehittämisestä ja julkaisee suosituksia perustuen lakeihin, asetuksiin ja määräyksiin. Boverket tekee yhteistyötä Ruotsin maakunnallisten ja kunnallisten viranomaisten kanssa.

Boverket vastaa myös monista kansallisista tuista ja avustuksista. Avustukset myönnetään yleensä kunnallisten viranomaisten toimesta. Tukea saa mm. liikuntaesteisen kodin muutostöihin, radonongelmien korjauksiin sekä sähkölämmityksen vähentämiseen.

Boverketin ohjeet ja aineistot liittyvät pääosin uudis- ja korjausrakentamiseen. Suoraan kiinteistöjen huoltoon ja ylläpitoon liittyviä ohjeita tai muita materiaaleja ei viraston verkkosivujen kautta löytynyt.

omBoende.se: Boverketin ja Konsumentverketin yhteinen verkkosivusto. Tietoa yleensä asumisesta, asuntojen ja talojen ostamisesta, vuokrauksesta sekä jonkin verran yleistietoa rakentamisesta, remontoinnista sekä kiinteistön sisäilma-asioista jne. Yleiseen kiinteistön säännöllisen hoitoon ja huoltoon liittyvää tietoa hyvin rajallisesti.

### **Energimyndigheten (myös Ruotsin kansallinen energiatoimisto), [www.energimyndigheten.se](http://www.energimyndigheten.se)**

Energimyndigheten (Ympäristöministeriön alainen) on energiaan, energian käyttöön ja energiankäytön tehostamiseen sekä uusiutuvaan energiaan liittyvä viranomainen. Energimyndigheten vastaa myös kunnallisten energianeuvojien koulutuksesta ja neuvojille suunnatuista materiaaleista.

Energimyndighetenin julkaisemat verkkosivut ja aineistot liittyvät yleensä energiankäyttöön ja sen tehostamiseen. Varsinaisia kiinteistön huolto- ja ylläpitoa koskevia aineistoja oli vähän, ja kosteusongelmia käsiteltiin enimmäkseen joko talon ilmanvaihdon, erityksen tai ilmanvaihdon ohella. Ohjeita säännölliseen talon ylläpitoon ei löytynyt.

### **Kunnallinen energianeuvonta**

Kunnalliset energianeuvojat auttavat yksityishenkilöitä, yhdistyksiä sekä pienyrityksiä erityisesti energiankäytön tehostamiseen liittyvissä kysymyksissä ja neuvovat mm. lämmitysmuodon valinnassa sekä energia-avustuksien hakemisessa. Energianeuvoja antaa puolueettoman arvion sekä neuvoja ja vihjeitä. Energianeuvojille materiaalia ja koulutusta tarjoaa Energimyndigheten.

<http://www.energimyndigheten.se/Foretag/Kommunal-energi--och-klimatradgivning/>

### **Muita toimijoita rakentamisen, korjausrakentamisen ja energiatehokkuuden alueella:**

SIS (Swedish Standards Institute, Svensk Standardiseringsorganisation)

SP - Sveriges Tekniska Forskningsinstitut

Lund Universitet ja Lund Tekniska Högskola

Sveriges Centrum för Nollenergihus

IVL - Svenska Miljöinstitutet

Passivhuscentrum

GBC - Sverige

BASTA: <http://www.bastaonline.se/> - ympäristöystävälliset rakennusmateriaalit

The Swedish Construction Federation

**Kiinteistöihin liittyviä organisaatioita:**

Hyresgästföreningen – (The Swedish Union of Tenants, asunnon vuokraajien yhdistys)

-

Fastighetsägarna (Property Owners Sweden AB, kiinteistöjen omistajien oma organisaatio)

-

**Kosteuden hallintaan liittyviä menetelmiä, malleja ja toimintaa:**

[www.fuktsakerhet.se](http://www.fuktsakerhet.se) (Lund Universitet, Lund Tekniska Högskola)

Fuktcentrum -sivustolle on koottu tietoa rakennusten kosteudenhallintaan, ja se on suunnattu pääasiassa suunnittelijoille, mutta tietoa voivat hyödyntää myös muut, kosteuden kestävästä rakentamisesta kiinnostuneet. Sivustolla on perustietoa rakennusten kosteudenhallinnasta sekä vinkkejä ja ohjeita lisätiedon lähteille.

**Rakennevirheiden ennaltaehkäisy – ByggaF -malli**

ByggaF –standardi on tarkoitettu rakentamisen aikaiseen rakennevirheiden ennaltaehkäisyyn ja kosteudenhallintaan, suunnittelusta käyttöönottoon. Menetelmässä huomioidaan kaikki tahot: rakentaja/rakennuttaja, suunnittelijat, materiaalintoimittajat sekä muut rakentamiseen osallistuvat yrittäjät/toimijat. Menetelmä/ohjelma on ilmainen. Menetelmää hallinnoi Fuktcentrum (Lunds Tekniska Högskola)

**Byggdoktorn – verkosto**

Byggdoktorn (Rakennustohtori) on kosteusongelmien kanssa työskentelevien konsulttien verkosto. Byggdoktorerna (<http://www.byggdoktor.com/>). Rakennustohtori on koulutettu ja kokenut kosteus- ja sisäilma-asiantuntija.

**Lähteet:**

<http://www.regeringen.se/>

Kuinka Ruotsia hallitaan (pdf-tiedosto, suomenkielinen)

[www.boverket.se](http://www.boverket.se)

Boverket 2013 – esite (pdf-tiedosto, englanninkielinen)

[www.energimyndigheten.se](http://www.energimyndigheten.se)

## 3.2 Norja

### Rakentamisen, korjausrakentamisen, energiatehokkuuden ja kiinteistöjen ylläpidon ohjaus ja neuvonta

Norjassa rakennuksiin liittyvä ohjaustoiminta on kolmen tasoista: kansallista, alueellista sekä paikallista. Norjassa on yhdeksäntoista läänin, joita johtaa läänin maaherra sekä 431 kuntaa, jotka alueillaan vastaavat toiminnan ohjaamisesta ja säätelystä.

Rakentamista ja rakennusten korjaamista säädellään rakentamismääräysten kautta. Rakennusten perusparannukseen sekä energiankäytön vähentämiseen liittyvää tukea ja ohjeistusta tarjoaa erityisesti ENOVA, jonka kautta tuki myös ohjataan hakijoille. Varsinaista kiinteistöjen huoltoon tai ylläpitoon ohjaavaa tahoja ei löytynyt, ja aineistoissa keskitytään joko uudis- tai korjausrakentamiseen sekä energiankäytön tehostamiseen mm. korjaustoiminnalla.

### Rakentamiseen, korjausrakentamiseen, energiatehokkuuteen ja kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä toimijoita ja säädöksiä:

#### Ministry of Local Government and Regional development

Ministeriö vastaa erityisesti mm. asumisen ja rakentamisen säätelystä ja alueellisesta hallinnosta.

Ministeriön alaisia organisaatioita ovat mm:

- **The Housing and Building Department** vastaa asumisen ja rakentamisen lainsäädännöstä.
  - **Norwegian Building Authority (Direktoratet for Byggkvalitet, DIBK)** vastaa Norjan rakentamismääräysten toimeenpanosta sekä mm. rakennusvalvonnan hallinnosta.  
[www.dibk.no](http://www.dibk.no)

#### Ministry of Petroleum and Energy

Ministeriö vastaa energiaan ja veteen liittyvästä lainsäädännöstä ja säädöksistä. Ministeriön alaisia organisaatioita ovat mm:

- **Energy and Water Resources Department**
  - **Norwegian Water Resources and Energy Directorate (NVE)**
    - **National energy agency ENOVA** (NVE:n valvonnassa) on valtion yritys joka vastaa energiaan liittyvien määräysten sekä tukien hallinnoinnista mm. rakennusten peruskorjaamiseen sekä matalaenergiarakentamiseen liittyen. Enova ohjaa sekä kuluttajia että kaupallisia toimijoita energiankäyttöön liittyvissä asioissa ja tuissa sekä rakennusten energiatodistuksiin liittyen. [www.enova.no](http://www.enova.no)
    - ENOVA tukee mm. rakennusten energiakorjauksia mutta myös erilaisia teknisiä hankintoja (lämmitysjärjestelmien muutokset, uusiutuvan energian hankinnat jne). Esim. rakennuksen remontointiin liittyen tuen saamiseen on asetettu vaatimuksia, sekä annettu ohjeistusta remontin suunnitteluun.



**Ministry of Climate and Environment:** vastaa ilmasto- ja ympäristösäädöksistä ja niiden integroinnista Norjan hallintoon sekä lainsäädäntöön. Ministeriön alaisia organisaatioita ovat mm:

**Directorate of Cultural Heritage** (vrt. Suomen Museovirasto)

**Norwegian Environment Agency** (Miljödirektoratet), <http://www.miljodirektoratet.no/>

**Rakennuksiin ja rakentamiseen liittyviä lakeja, säädöksiä ja vaatimuksia sekä niihin liittyviä toimijoita:**

**Lakeja ja määräyksiä:**

- Planning and Building Act
- Local Government Act
- The Housing Cooperatives Act
- The Property Unit Ownership Act
- The Tenancy Act

**Rakennusten energiatehokkuusdirektiiviin liittyvät pakolliset tarkastukset ja niihin liittyvät toimijat:**

Norjassa on käytössä pakolliset tarkastukset liittyen lämmitys- ja ilmastointijärjestelmiin, ja niihin on liitetty myös toiminnallisia vaatimuksia. Tarkastuksia valvoo NVE (Norwegian Water Resources and Energy Directorate).

- Lämmitys: yli 20 kW boilerit (fossiilinen polttoaine),- tarkastettava neljän vuoden välein jay li 100 kW boilerit kahden vuoden välein. Jos lämmitysjärjestelmä on yli 20 kW ja yli 15 vuotta vanha, kertatarkastus riittää.
- Ilmastointi: yli 12 kW järjestelmät tai yli 500 m2 lämmitetylle pinta-alalle tarkoitetut järjestelmät, tarkastettava neljän vuoden välein.

Tarkastuksista vastaa rakennuksen omistaja, tarkastajan tulee olla pätevä. Tarkastusraportti ladataan NVE:n järjestelmään, oltava myös nähtävillä rakennuksessa. Tarkastusten tavoitteena järjestelmien säännöllinen huolto ja ylläpito.

**Sisäilman laatuun liittyvät vaatimukset sekä toimijat:**

Sisäilmavaatimusten kehittämisestä ja vastaa Norjassa Standard Norge. Sisäilmantaso on Norjassa yleisesti ottaen hyvä. Vaatimukset on harmonisoitu EU-vaatimusten kanssa. Sisäilman vaihtuvuuden lisäksi vaatimuksia on asetettu ilman laadulle, päästöille, radon-tasolle, melulle sekä päivänajan kosteusvaurioiden ehkäisylle (daylight moisture damage protection).

Lisätietoja: <http://www.standard.no/no/Fagomrader/Bygg-og-anlegg/Ventilasjon-og-inneklima1/Ventilasjon-og-inneklima/>

## Kosteuden hallintaan liittyviä menetelmiä, malleja ja toimintaa:

**Folkhelseinsittet ([www.fhi.no](http://www.fhi.no))** (vrt. Suomen Terveyden ja hyvinvoinninlaitos)

- tietoa ja esitteitä mm. kosteus- ja homeongelmista, sisäilmanlaadusta jne.
- sisäilmaan liittyvät tarkistuslistat mm. kouluille ja päiväkodeille
- ei varsinaisia neuvontapalveluita

**Norges Astma- og Allergiforbund ([www.naaf.no](http://www.naaf.no))** (Vrt. Suomen Allergia- ja astmaliitto)

- Neuvontapuhelin avoinna kaikille
- Lakineuvontaa jäsenille
- Ammattilaisen tekemä sisäilmatarkastus (inneklimasjekk) rakennuksiin joissa epäillään kosteus- tai homeongelmia, kehitetty yhdessä Anticimex AS:n kanssa. NAAF:in jäsenet saavat tarkastuksesta alennusta.

### Lähteet:

Survey of green legislation and standards in the construction area in the Nordic countries  
Authors: Henrik Sand, Kirstine Hjorth Lorenzen and Christina Burgos Nittegaard, COWI A/S  
June 2012, Nordic Innovation Publication 2012:10

Implementing the Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) Featuring Country Reports 2012.  
Concerted Action Energy Performance of Buildings. [www.epbd-ca.eu](http://www.epbd-ca.eu)

BuildUp: [www.buildup.eu](http://www.buildup.eu)

[www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no)

[www.enova.no](http://www.enova.no)

### 3.3 Saksa

#### **Rakentamisen, korjausrakentamisen, energiatehokkuuden ja kiinteistöjen ylläpidon ohjaus ja neuvonta**

Saksa on liittotasavalta, joka muodostuu 16 osavaltiosta. Kaikilla osavaltioilla on oma hallitus, omat viranomaiset ja lainsäädäntövalta joillakin toiminta-alueilla. Lainsäädäntövalta on käytössä joka neljäs vuosi valittavilla liittopäivillä sekä liittoneuvostolla. Toimeenpanovaltaa käyttää liittokanslerin johtama hallitus. Liittovaltiota johtaa ministeripresidentti. Jotkin osavaltiot on jaettu hallintopiireihin (Regierungsbezirke). Osavaltiota ja hallintopiiriä alemmantasoisia hallintoalueita ovat piirikunnat (Landkreise) ja piirittömät kaupungit (kreisfreie Städte). Piirikuntia Saksassa on 295 ja piirittömiä kaupunkeja 107. Piirikunnat on jaettu edelleen kuntiin (Gemeinde), joita on hieman yli 11 000. Kunnista yli 2 000 on kuntamuodoltaan kaupunkeja (Stadt).

Rakentamiseen ja rakennuksiin liittyvä ohjaustoiminta on usealla tasolla: niin liittovaltion, osavaltion, hallintopiirin, kunnan kuin kaupungin tasolla. Rakentamismääräykset on annettu liittovaltiotasolla, mutta niitä ohjataan lähimmin kunta/kaupunkitasolla (ks. esimerkki Berliinistä). Rakennusten ja kotien energiatehokkuuteen vaikuttaa erityisesti DENA (toimii energiatoimistona), jonka kautta mm. rahoitetaan eri hankkeita.

#### **Rakentamiseen, korjausrakentamiseen, energiatehokkuuteen ja kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä säädöksiä ja vaatimuksia sekä toimijoita:**

##### **Rakennusten energiatehokkuusdirektiiviin liittyvät toimet sekä toimijat:**

Saksassa rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanosta vastaavat ministeriöt ovat

Federal Ministry of Transport, Building and Urban Development

Federal Ministry of Economics and Technology

Federal Ministry of the Environment, Nature Conservation and Nuclear Safety

##### **Rakennuksiin ja rakentamiseen liittyvää lainsäädäntöä:**

Energy Saving Ordinance (EnEV 2011)

Energy Saving Act

Renewable Energy Heat Act

**Rakennusvalvontaviranomaiset** vastaavat alueillaan rakentamismääräysten toimeenpanosta ja niiden noudattamisesta. Esimerkiksi Berliinin alueella rakentamismääräykset ja siihen liittyvät tiedot on koottu alueviranomaisen verkkoportaaliin (<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/bauaufsicht/>)

##### **Muita rakentamiseen ja rakennuksien energiankäyttöön liittyviä tahoja:**

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

**DENA** – Saksan energiatoimisto tarjoaa tietoa mm. energiatehokkaiisiin rakennuksiin liittyen. Dena on yritys jonka perustivat vuonna 2000 yhteistyössä Saksan liittohallinto, KfW Bankengruppe, Allianz SE, German

Bank AG ja DZ Bank AG. Dena toimii Saksan energiatoimistona. ja se rahoittaa monia energiatehokkuuteen liittyviä hankkeita.

Dena jakaa tietoa mm. eri teemoihin liittyen, mm. energiatehokkaista rakennuksista:

<http://www.dena.de/themen/energieeffiziente-gebaeude.html>

Dena – zukunfts Haus –portaalin kautta löytyy tietoa energiatehokkaasta rakentamisesta sekä korjaamisesta, ammattilaishaku jne : <http://www.zukunft-haus.info/startseite.html>

### **Kosteuden hallintaan liittyviä menetelmiä, malleja ja toimintaa:**

**Umweltbundesamt Deutschlands (Federal Environmental Agency)** on Saksan keskeinen ympäristönsuojeluviranomainen, joka jakaa tietoa erityisesti ympäristöterveyteen liittyen. UBAn verkkosivuilla on kattavasti tietoa ja ohjeita mm. kosteus- ja homevaurioiden synnystä, niiden haitoista sekä ongelmien korjaamisesta. Tarkempaa tietoa sekä apua korjauksiin löytyy alueellisen neuvontaverkoston kautta (Netzwerk Schimmelpilzberatung).

**UBA:** <http://www.umweltbundesamt.de/themen/gesundheit/umwelteinfluesse-auf-den-menschen/schimmel>

**Alueellinen neuvontaverkosto:** <http://www.umweltbundesamt.de/themen/gesundheit/umwelteinfluesse-auf-den-menschen/schimmel/netzwerk-schimmelpilzberatung>

### **Lähteet:**

[www.buildup.eu](http://www.buildup.eu)

sekä tekstissä mainitut verkkolähteet