



**KIINTEISTÖLIITTO**  
Pohjois-Suomi

# **Hissin jälkiasennuksesta päättäminen ja kustannusten jako huoneistojen kesken**

Pekka Luoto

Toiminnanjohtaja

Pohjois-Suomen Kiinteistöyhdistys

# Kiinteistöliittoyhteisö

Yksityiset vuokranantajat

Suomen  
Vuokranantajat  
SVA

Taloyhtiöt

Vuokrataloyhteisöt

Kiinteistöyhdistykset  
25 alueellista jäsenyhdistystä



SUOMEN  
KIINTEISTÖLIITTO

**Kiinteistöliitto on jäsenenä**

- Euroopan Kiinteistöfедераatio
- Kiinteistötalouden Instituutti KTI

**Kiinteistöliitto on osakkaana**

- Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy
- Kiinteistöalan Kustannus Oy
- Suomen Talokeskus Oy
- KTI Kiinteistötieto Oy

# Asunto-osakeyhtiölain uudistus

## 1.7.2010

- Ennen asunto-osakeyhtiölainmuutosta (1.7.2010), jälkiasennuskustannukset jaettiin suoraan yhtiöjärjestyksen määräämällä tavalla eli yleensä neliöiden tai osakeluvun perusteella
- Yhtiöjärjestyksestä poikkeava kustannusten jako edellytti yksimielistä päätöstä ja osakkaiden suostumuksia
- 1.7.2010 lähtien jälkiasennuskustannukset on jyvitetävä hissistä saadun hyödyn mukaan eli mitä ylempänä asunto on, sitä suurempi on sen hyöty ja sitä kautta arvonnousu sekä maksuosuus.

# Asunto-osakeyhtiölain uudistus

## 1.7.2010

- Lakiin otettiin säädökset jälkiasennuskustannusten jakamiseen eri tilanteita varten:
  1. hissi asennetaan jokaiseen porrashuoneeseen
  2. hissi asennetaan osaan porrashuoneista
  3. yhtiössä on rakennuksia tai huoneistoja, jotka eivät lainkaan hyödy hissistä. (katutason liikehuoneisto tai rivitalo, joka kuuluu kerrostalon kanssa samaan yhtiöön)

### **HUOM!**

- Hissin jälkiasennussäädöksiä ei sovelleta hissin korjauksiin, huoltoon tai modernisointiin. Näissä tapauksissa kustannukset jaetaan suoraan yhtiöjärjestyksen perusteella

# Asunto-osakeyhtiölain uudistus

## 1.7.2010

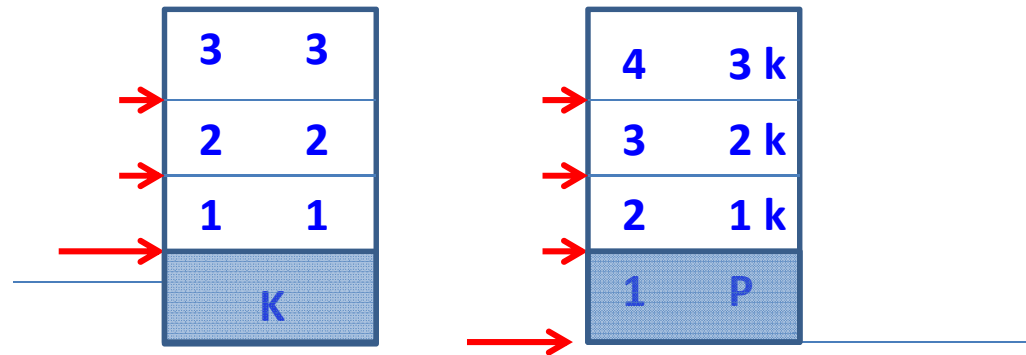
- Lakimuutosta perusteltiin yhdenvertaisuuden parantamisella ja päätöksenteon helpottamisella
- Jos hissien jälkiasennus hyödyttää enemmän ylemmän kerroksen huoneistoja, lisää se samalla niiden arvoa → maksuosuudenkin oltava suurempi.
- Jos huoneistolle ei ole mitään hyötyä hissistä, ei sen tarvitse osallistua lainkaan sen rakentamiskustannuksiin.

# Päätöksen teko ja kustannusten jako

- Yhtiökokous päättää hissien jälkiasennuksesta normaalilla äänten enemmistöllä (yli 50%)
- Jakoperusteena on yhtiövastikeperuste kerrottuna osakehuoneiston kerroksella

## Laskemissa käytettävä kerros ei ole välttämättä sama kuin asuinkerros

- Kerros määräytyy porrashuoneen sisäänkäynnin perusteella
  - Osakehuoneiston kerros on huoneiston sisäänkäyntiä lähinnä oleva hissin saapumistason kerros.
  - Porrashuoneen sisäänkäynnin kerros on pääsisäänkäyntiä lähinnä oleva hissin lähtötason kerros.
  - Osakehuoneiston kerros määritellään puolen kerroksen tarkkuudella.
  - Jos osakehuoneiston kerros on samalla etäisyydellä hissin eri saapumistasoista, osakehuoneiston kerroksena pidetään ylempänä olevaa saapumistasoa



# Kellari- tai ullakkovarastoja tai saunoja ei oteta huomioon

- Jako-osuutta laskettaessa ei oteta huomioon esimerkiksi yhtiön kellarissa tai ullakolla olevaa varastoa tai yhteistä saunaa
- Perusteena on se, että näiden tilojen käytettävyyden paraneminen ei yleensä vaikuta olennaisesti osakehuoneiston arvoon



# Hissit asennetaan vain osaan porrashuoneistoista

- Jos hissi jälkiasennetaan vain osaan porrashuoneistoista, vain nämä huoneistot osallistuvat kustannuksiin.
- Päätös yhtiökokouksessa voidaan tehdä seuraavilla ehdoilla:
  1. **Yhtiökokouksessa normaali enemmistöpäätös (yli 50 %)**
  2. **Lisäksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneisto sijaitsee kyseisessä porrashuoneessa**
- Kustannukset jaetaan kuten edellä esitettiin eli vastikeperuste kerrottuna osakehuoneiston kerroksella.

# Katutason liiketilat ja rivitalohuoneistot

- Hissin jälkiasennuksen kulujen kattamiseksi perittävän vastikkeen maksuvelvollisuudesta tulee kokonaan vapauttaa *tiettyyn tarkoitukseen* varatun huoneiston omistaja, joka ei hyödy hissistä edes arvonnousun muodossa
  - katutason (pääsisäänkäyntitason) liikehuoneistot
  - autotallit
  - rivitalot

# Esimerkki 1. kustannusten jaosta

Jälkiasennuskustannus 200 000 euroa,  
vastikeperuste huoneiston ala

## 3. kerros

A6 140 m<sup>2</sup>

A5 70 m<sup>2</sup>

## 2. kerros

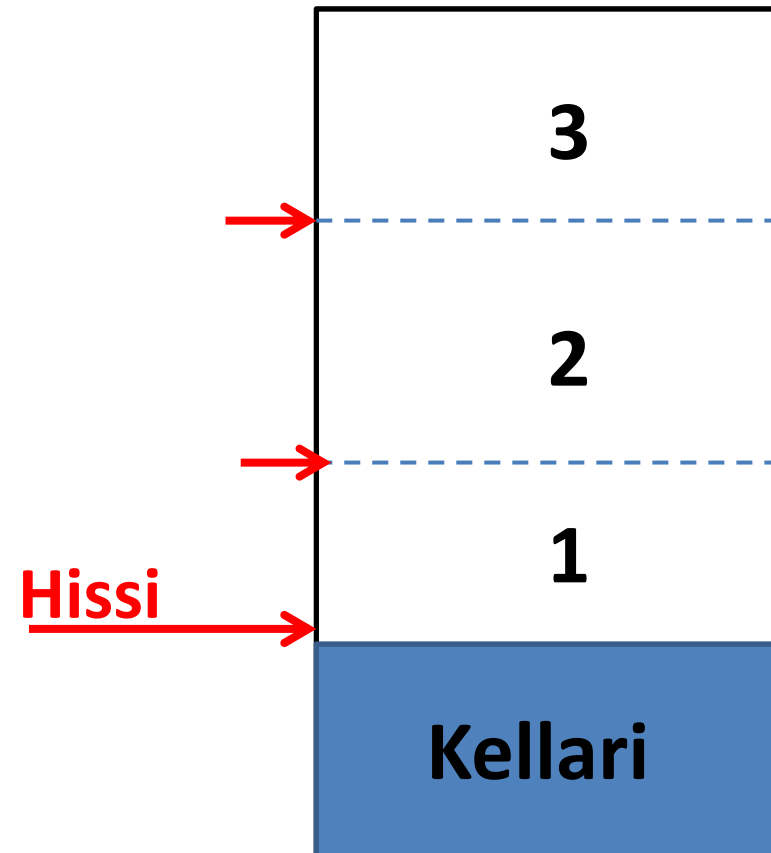
A4 120 m<sup>2</sup>

A3 60 m<sup>2</sup>

## 1. kerros

A2 100 m<sup>2</sup>

A1 50 m<sup>2</sup>



# Periaate kustannusten jaosta

Huoneisto	Vastike Peruste	kerros	Hissivastikeperuste		Osuus kustannuksista
A1	50 m <sup>2</sup>	1	1*50	= 50 m <sup>2</sup>	50*175,44 = 8 772 €
A2	100 m <sup>2</sup>	1	1*100	= 100 m <sup>2</sup>	100*175,44 = 17 544 €
A 3	60 m <sup>2</sup>	2	2*60	= 120 m <sup>2</sup>	120*175,44 = 21 053 €
A 4	120 m <sup>2</sup>	2	2*120	= 240 m <sup>2</sup>	240*175,44 = 42 105 €
A 5	70 m <sup>2</sup>	3	3*70	= 210 m <sup>2</sup>	210*175,44 = 36 842 €
A 6	140m <sup>2</sup>	3	3*140	= 420 m <sup>2</sup>	=73 684 €
	<b>540 m<sup>2</sup></b>			<b>1140 m<sup>2</sup></b>	<b>200 000 €</b>

- Kustannus hissivastikeperustetta kohden 200 000€/1140 m<sup>2</sup>  
= **175,44 €/m<sup>2</sup>**

# Esimerkki 2

Hissin rakentamiskustannus 100 000 euroa

$$\begin{aligned} 4/9 * 100\ 000 &= \\ 111,11 * 400 &= \\ 44\ 444\ \text{€} \end{aligned}$$

Laskelmissa käytettävä kerros

3. kerros      hissivast. Per. Kust. osuus

yht. 100 m<sup>2</sup>    4\*100 = 400 m<sup>2</sup>    400/900 = 4/9

2. Kerros

yht. 100 m<sup>2</sup>    3\*100 = 300 m<sup>2</sup>    300/900 = 3/9

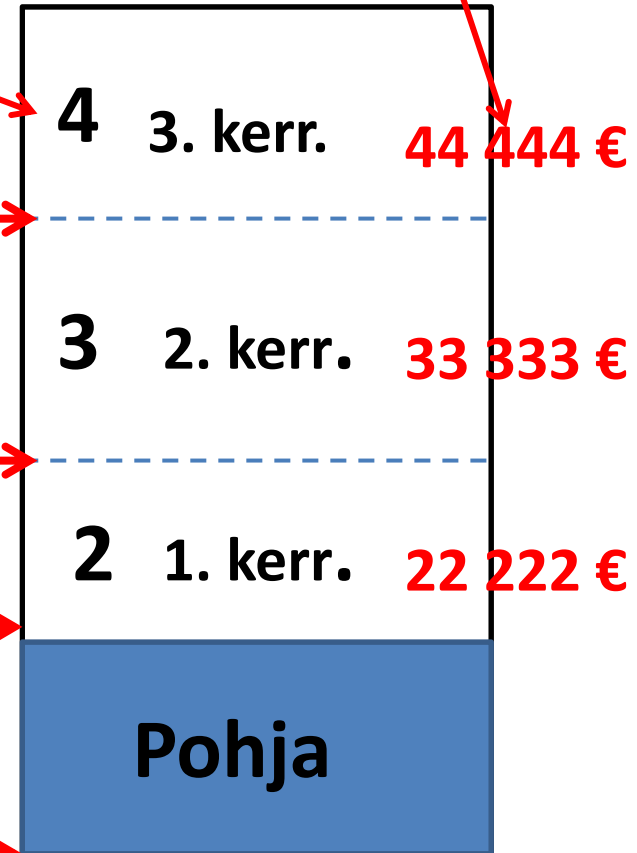
1. kerros

yht. 100 m<sup>2</sup>    2\*100 = 200 m<sup>2</sup>    200/900 = 2/9

Yhteensä                      900 m<sup>2</sup>                      9/9

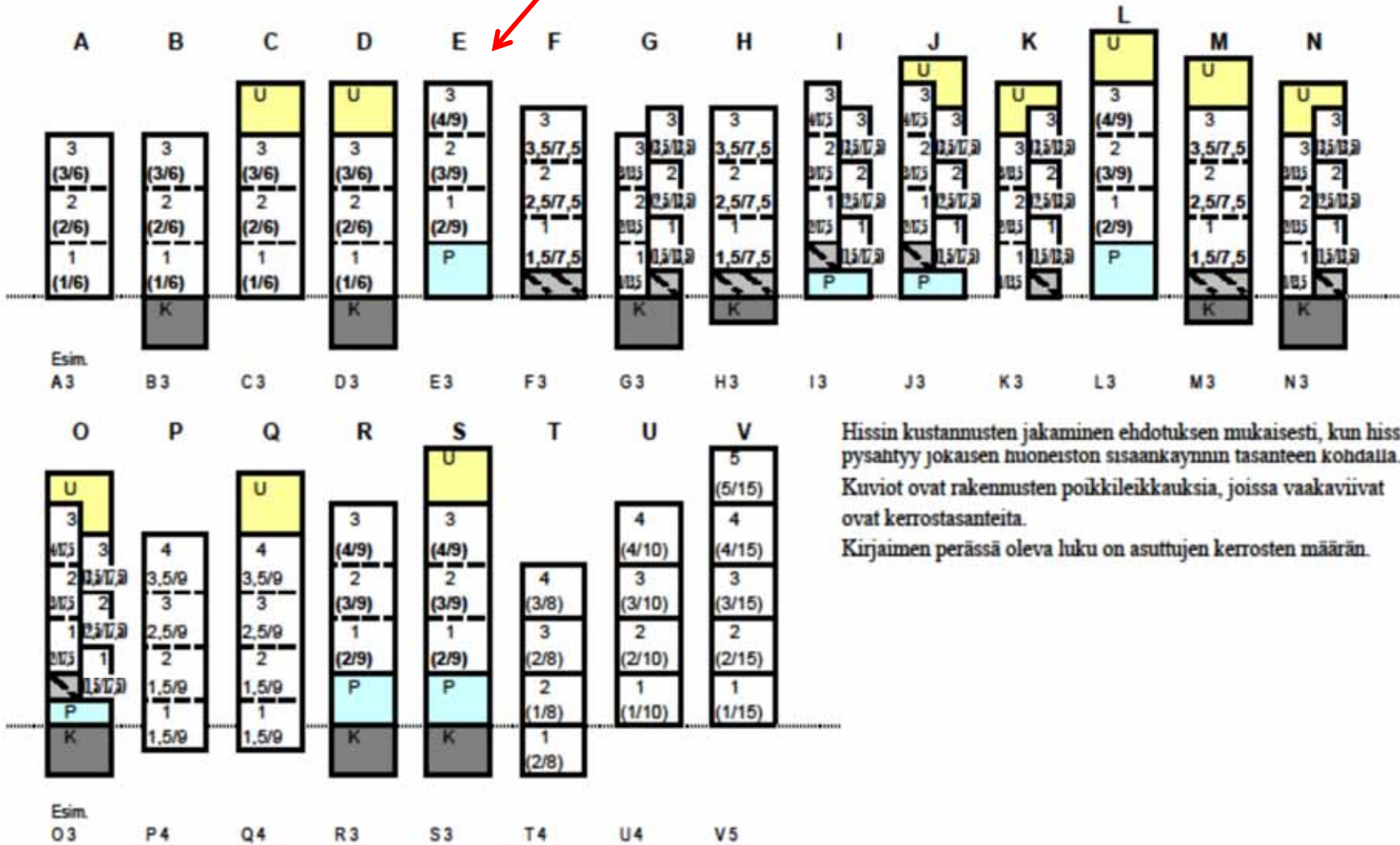
Kustannus hissivastikeperustetta  
kohden  $100\ 000/900 = 111,11\ \text{€/m}^2$

hissi



# Hissin jälkiasennuksen kustannusten jako

Liite 2



Hissin kustannusten jakaminen ehdotuksen mukaisesti, kun hissi pysähtyy jokaisen huoneiston sisääkäynnin tasanteen kohdalla. Kuviot ovat rakennusten poikkileikkauksia, joissa vaakaviivat ovat kerrostasanteita. Kirjaimen perässä oleva luku on asuttujen kerrostosten määrän.

## Esimerkki 3

- 4 kerrosta
- Matala liikeosa, 2 huoneistoa
- Katutason liikehuoneistoja
- Asuinhuoneistoja

### hissit 2 kpl

- |                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| • a) 170000 euroa yhteensä | 340000 euroa         |
| • Aran avustus 50 %        | -170 000 euroa       |
| • Kaupungin avustus 10 %   | -34000 euroa         |
| <b>NETTO</b>               | <b>136 000 euroa</b> |



Asuinhuoneistoja

Matala osa

Katutason liiketiloja



	<i>kerros</i>	<i>k-tarkoitus</i>	<i>ala</i>	
M1	1 katutaso	liikeh.	109	Ei maksua
M2	1 katutaso	liikeh.	34	Ei maksua
M3	1 katutaso	liikeh.	137	Ei maksua
V1	kellari	sos. tila	98	Ei maksua
V2	kellari	yhtiön hallinnassa		Ei maksua
P4		1yhtiön hallinnassa		Ei maksua
P5		1yhtiön hallinnassa		Ei maksua

kerros

vastikeperuste

Vastikeperuste x kerros  
 $2 \times 61 = 122 \text{ m}^2$

A 1	2 asunto	61	122	4 366
A2	2 asunto	27	54	1 933
A3	2 asunto	27	54	1 933
A4	2 asunto	96	192	6 872
A5	3 asunto	61	183	6 549
A6	3 asunto	27	81	2 899
A7	3 asunto	27	81	2 899
A8	3 asunto	96	288	10 307
A9	3 asunto	61	183	6 549
A10	4 asunto	27	108	3 865
A11	4 asunto	27	108	3 865
A12	4 asunto	96	384	13 743
<b>B1</b>	<b>1 asunto</b>			
B2	1 asunto	54	54	1 933
B3	1 asunto	27	27	966
B4	1 asunto	45	45	1 611
B5	2 asunto	35	70	2 505

yhtiön hallinnassa

$35,79 \times 122$

B6	2 asunto	54	108	3 865
B7	2 asunto	27	54	1 933
B8	2 asunto	27	54	1 933
B9	2 asunto	61	122	4 366
B10	3 asunto	35	105	3 758
B11	3 asunto	54	162	5 798
B12	3 asunto	27	81	2 899
B13	3 asunto	27	81	2 899
B14	3 asunto	61	183	6 549
B15	4 asunto	35	140	5 011
B16	4 asunto	54	216	7 731
B17	4 asunto	27	108	3 865
B18	4 asunto	27	108	3 865
B19	4 asunto	61	244	8 733
		<b>1749</b>	<b>3800</b>	<b>136 000</b>

136 000 euro/3800 m<sup>2</sup>= **35,79 euroa/m<sup>2</sup>**

# Hissilaskuri

<http://www.korjaustieto.fi/hissilaskuri.html>

Kysymyksiä