

**KIINTEISTÖ- JA  
RAKENTAMISALAN  
KESKEINEN SANASTO**

**Versio 1.0**



## Esipuhe

RAKLI ja Sanastokeskus TSK käynnistivät loppuvuodesta 2014 sanastoprojektin tavoitteenaan laatia yksi, yhtenäinen sanasto, johon on koottu kiinteistö- ja rakentamisanalan tärkeimmät yhteiset käsitteet. Tavoitteena oli sopia kiinteistö- ja rakentamisanalan keskeisistä käsitteistä, ja niiden käyttöön otolla luoda perustaa tietojärjestelmien ja rekisterien semanttiselle ja tekniselle yhteentoimivuudelle.

Projektin tavoitteena oli määrittellä yhteiset kiinteistö- ja rakentamisanalan käsitteet laajapohjaisena yhteistyönä niin, että sanastossa annettavat suositukset soveltuvat kaikkien alan toimijoiden käyttöön. Yhteinen käsitteistö tukee kaikenlaista viestintää olipa sitten kyse viranomaisviestinnästä tai arkisista kiinteistönpidon vuorovaikutustilanteista. Sanasto tukee myös kansalaisten itsenäistä tiedonhankintaa. Valtionhallinnon tehtävänä on sovittaa yhteen rakennetun ympäristön erilaisia sanastotarpeita ja viedä tulokset osaksi julkisen hallinnon kokonaisarkkitehtuuria. Lisäksi sanastoa käytetään muun muassa lainsäädännön ja direktiivien valmistelussa.

Kiinteistö- ja rakentamisanalan toimijat ovat vuosien mittaan laatineet useita sanastoja yhteistyössä Sanastokeskuksen kanssa, joten projekti alkoi aineiston kokoamisella ja karsimisella. Uutta sanastoa varten vertailtiin aiemmin laadittujen sanastojen päällekkäisyyksiä ja yhteyksiä ontologioihin sekä valittiin keskeisinä pidetyt käsitteet sanastoon.

Kiinteistö- ja rakentamisanalan keskeinen sanasto sisältää tiedot 116 käsitteestä. Sanastossa käsitteiden sisällöt selvitetään määritelmien ja niitä täydentävien huomautusten avulla ja suomenkielisistä termeistä annetaan suositukset. Suomenkielisten termien vastineet annetaan ruotsiksi ja englanniksi. Lisäksi käsittekokonaisuuksia havainnollistetaan käsitejärjestelmäkaavioiden avulla.

Kiinteistö- ja rakentamisanalan keskeisen sanaston aihealueita ovat muun muassa kiinteistönpito, kiinteistöliiketoiminta, rakentaminen ja energiatehokkuus. Sanasto käsittelee pääasiassa talonrakentamista. Keskeisiä prosesseja ja sanaston käyttötilanteita ovat muun muassa kaavoitus ja rakentamisen luvat, perustietovarannot (mm. RHR, KTJ) sekä rakennetun ympäristön 3D-mallinnus.

Keskeinen sanasto ei poista erityissanastojen tarvetta, vaan siihen pyrittiin valikoimaan se osa erityissanastoista, jolla on merkitystä alan yhteisen kielen ja käsitteistön muodostumisessa.

Sanaston teossa käytetyt tärkeimmät lähteet on lueteltu sanaston lopussa (s. 59). Varsinkin vuonna 2012 julkaistua *Kiinteistöliiketoiminnan sanastoa* on hyödynnetty monien käsitteiden määrittelyssä.

Sanastotyö tehtiin työryhmässä, johon osallistui kiinteistö- ja rakentamisanalan asiantuntijoita ja Sanastokeskuksen terminologeja. Sanaston laatineeseen asiantuntijaryhmään kuuluivat:

**Ilkka Friman**, tuotepäällikkö, KH-päätoimittaja, Rakennustieto

**Pertti Huhtanen**, koulutusjohtaja, Kiinko (12/2015 asti)

**Juho Kess**, projektipäällikkö, sanastoprojektin koordinaattori, RAKLI ry

**Erkki Laitinen**, rakennusneuvos, Ympäristöministeriö, Rakennetun ympäristön osasto (4/2015 asti)

**Jyrki Laurikainen**, toimitusjohtaja, RAKLI ry

**Juha-Pekka Maijala**, yli-insinööri, Ympäristöministeriö, Rakennetun ympäristön osasto

**Pekka Mäkelä**, yliaktuaari, Tilastokeskus

**Minna Perähuhta**, yliarkkitehti, Ympäristöministeriö, Rakennetun ympäristön osasto

**Marko Salo**, palvelujohtaja, ISS Palvelut

**Leea Tolvas**, suunnittelupäällikkö, HOK-Elanto, kiinteistö- ja liikepaikkatoiminnot (1/2016 asti)

**Jari Virta**, kehityspäällikkö, Suomen Kiinteistöliitto ry

**Katri Seppälä**, johtaja, terminologi, Sanastokeskus TSK

**Sirpa Suhonen**, sanastoprojektin terminologi, Sanastokeskus TSK

Lisäksi sanastoa laadittaessa on konsultoitu seuraavia asiantuntijoita:

**Pia Gramén**, toimitusjohtaja, Kiinteistöyönantajat ry (kiinteistöpalvelut)

**Joachim Lindholm**, lakimies, Suomen Kiinteistöliitto ry (asuminen)

**Marko Pulliainen**, tuotepäällikkö, LVI-päätoimittaja, Rakennustieto (rakennuksen energiatehokkuus ja tekniset järjestelmät)

**Petri Pylsy**, energia-asiantuntija, Suomen Kiinteistöliitto ry (rakennuksen energiatehokkuus)

**Ritva Veijola-Reipas**, paikkatietoasiantuntija, Museovirasto

Sanastosta pyydettiin huhtikuussa 2016 lausuntoja kiinteistö- ja rakentamisalan sekä kielenhuollon asiantuntijatahoilta. Saatua palautetta hyödynnettiin sanaston viimeistelyssä. Kiitämme kaikkia sanaston laatimiseen ja kommentointiin osallistuneita heidän arvokkaasta työpanoksestaan.

Sanastoprojektia koordinoi RAKLI, ja sanaston laatimiseen tarvittavan terminologisen työn rahoitti ympäristöministeriö.

# Sisällysluettelo

Esipuhe.....	2
Käsittekaavioluettelo.....	5
Sanaston rakenne ja merkinnät.....	6
Käsitteet, määritelmät ja termit.....	6
Sanaston rakenne.....	6
Termitietueen rakenne.....	7
Käsittekaavioiden tulkinta.....	9
1 Yleiset käsitteet.....	11
2 Kiinteistönpito.....	17
3 Kiinteistöliiketoiminta.....	29
4 Kiinteistöpalvelut.....	33
5 Rakentaminen ja rakennuttaminen.....	35
6 Rakennuksen energiatehokkuus.....	43
7 Rakennuksen tekniset järjestelmät.....	48
8 Mallintaminen.....	50
9 Asuminen.....	52
Lähteet.....	59
Englanninkielinen hakemisto / English index.....	60
Ruotsinkielinen hakemisto / Svenskt register.....	62
Suomenkielinen hakemisto.....	64

## Käsitekaavioluettelo

Käsitekaavio 1. Kiinteistö.....	11
Käsitekaavio 2. Rakennus.....	13
Käsitekaavio 3. Kiinteistönpito toimintana.....	17
Käsitekaavio 4. Korjausrakentaminen.....	19
Käsitekaavio 5. Rakennuksen kunnon arviointiin ja energiankulutukseen liittyvät selvitykset.....	23
Käsitekaavio 6. Kiinteistön ylläpitoon liittyvät asiakirjat.....	26
Käsitekaavio 7. Kiinteistöliiketoiminta.....	29
Käsitekaavio 8. Kiinteistöpalvelut.....	33
Käsitekaavio 9. Uudisrakentaminen.....	35
Käsitekaavio 10. Rakennushankkeen osapuolet.....	37
Käsitekaavio 11. Energiatehokkuus.....	43
Käsitekaavio 12. Tekniset järjestelmät.....	48
Käsitekaavio 13. Tietomalli.....	50
Käsitekaavio 14. Asunto-osaakeyhtiöön liittyviä käsitteitä.....	52

# Sanaston rakenne ja merkinnät

## Käsitteet, määritelmät ja termit

Sanaston tavoitteena on ollut luotettavien määritelmien ja käsitejärjestelmien tuottaminen. Siksi sanasto on laadittu systemaattisesti, terminologisten periaatteiden ja menetelmien mukaisesti, jotka on määritelty ISO/TC 37:n (International Organization for Standardization/Technical Committee 37 Terminology and other language and content resources) laatimissa kansainvälisissä standardeissa.

Terminologiselle sanastotyölle on ominaista käsitekeskeisyys. Siinä missä sanakirjat tarkastelevat sanoja ja niiden merkityksiä, terminologisten sanastojen lähtökohtana ovat käsitteet ja niiden väliset suhteet.

**Käsitteet** ovat ihmisen mielessään muodostamia ajatusmalleja, jotka vastaavat tiettyjä todellisuuden kohteita, niin sanottuja tarkoitteita. **Tarkoitteet** voivat olla konkreettisia tai abstrakteja, ja niillä on erilaisia ominaisuuksia. Näistä ominaisuuksista muodostettuja ajatusmalleja kutsutaan käsitepiirteiksi. Käsitteen sisältö muodostuu joukosta erilaisia käsitepiirteitä, joista olennaiset ja erottavat kuvataan **määritelmän** avulla. Määritelmät on kirjoitettu sellaiseen muotoon, että niiden avulla voidaan tunnistaa kunkin käsitteen paikka käsitejärjestelmässä. **Termit** puolestaan ovat käsitteiden nimityksiä, joiden avulla voidaan lyhyesti viitata käsitteen koko sisältöön.

Sanaston käsitteet on analysoitu selvittämällä kunkin käsitteen olennainen sisältö, käsitteiden väliset suhteet ja näiden suhteiden perusteella muodostuvat käsitejärjestelmät. Analyysin tuloksia on hyödynnetty määritelmien laadinnassa ja termien valinnassa. Käsitejärjestelmät on kuvattu myös graafisina käsitejärjestelmäkaavioina.

## Sanaston rakenne

Sanasto on ryhmitelty **aiheenmukaisesti** jäsenneltyihin lukuihin, joissa toisiinsa liittyvät käsitteet on pyritty sijoittamaan lähekkäin.

**Aakkoselliset hakemistot** löytyvät sanaston lopusta kullakin sanaston kielellä. Hakemistoissa käytetty numerointi viittaa käsitteen numeroon sanastossa. Hakemistoihin on poimittu suositettavien ja hylättävien termien lisäksi muita hakusanoja, jotka liittyvät läheisesti tiettyyn käsitteeseen. Muut hakusanat viittaavat siihen käsitteeseen ja sen numeroon, jonka yhteydessä kyseistä sanaa käsitellään.

## Termitietueen rakenne

Käsitteet on esitetty sekä numeroituina termitietueina että käsitejärjestelmiä kuvaavina kaavioina. Käsitekaaviot ja termitietueet on tarkoitettu toisiaan tukeviksi esitysmuodoiksi.

Termitietueessa käsitteille annetaan ensin termisuositukset. Näiden jälkeen seuraa määritelmä ja määritelmää täydentävät lisätiedot eli huomautukset. Käsitteet on numeroitu juoksevasti. Alla on esimerkkinä *korjausrakentamista* käsittelevä termitietue ja merkintöjen selitykset:

16	käsitteen numero
<b>korjausrakentaminen</b>	suomenkieliset termit; suositettavin ensimmäisenä, jos termejä on useita
mieluummin kuin: rakennussaneeraus	mieluummin kuin: termi, jonka käyttöä ei suositeta
sv <b>renovering</b>	ruotsinkieliset vastineet, suositettavin ensimmäisenä, jos termejä on useita
en <b>repair construction; ~repair</b>	englanninkieliset vastineet, suositettavin ensimmäisenä (~ = lähivastine)
rakentaminen, joka muuttaa aiemmin rakennettua kohdetta toivottuun suuntaan	määritelmä (alkaa pienellä kirjaimella, ei pistettä lopussa)
<p>Korjausrakentamista voidaan tehdä erillisenä projektina tai vuosikorjaustyypisesti ilman erillistä hanketta.</p> <p>Korjausrakentamisen tavoitteena voi olla esimerkiksi kohteen parempi soveltuvuus tarkoitukseensa (<a href="#">perusparannus</a>), kulttuuriarvojen säilyttäminen tai palauttaminen (entisöinti) tai kohteen käyttötarkoituksen muuttaminen (<a href="#">muutosrakentaminen</a>). Usein samalla hankkeella on monia tavoitteita.</p>	<p>huomautus (normaali virke, erotettu määritelmästä sisennyksellä, antaa lisätietoa käsitteestä, esimerkkejä, tietoa termien käytöstä yms.)</p> <p>huomautuksia voi olla useita</p> <p><i>sininen kursivointi</i> viittaa sanastossa määritellyyn käsitteeseen ja toimii linkkinä siihen</p>

Kooste kaikista käsitteiden yhteydessä sanasto-osuudessa käytetyistä merkintätavoista:

<b>lihavointi</b>	suomenkielinen suositettava termi (ensimmäisenä suositettavin ja sen jälkeen hyväksyttävät synonyymit)
<i>kursivointi</i>	määritelmässä tai huomautuksessa viittaa tässä sanastossa määriteltyyn käsitteeseen
(1)	homonyymi; sanastossa on useita kirjoitusasultaan samankaltaisia termejä, joilla on eri merkitys, esim. vuokraus (1) ja vuokraus (2)
mieluummin kuin:	termin käyttöä ei suositeta
ei:	termiä ei tulisi käyttää, koska se esimerkiksi tarkoittaa eri asiaa kuin suositettava termi tai on kielenvastainen
<i>pl</i>	termiä käytetään monikkumuotoisena
†	termi on vanhentunut
sv	ruotsinkieliset vastineet (suositettavin ensin)
en	englanninkieliset vastineet (suositettavin ensin)
/FI/	suomenruotsia
/GB/	brittienglantia
/US/	amerikanenglantia
<	termi viittaa määriteltyä käsitettä laajempaan käsitteeseen
>	termi viittaa määriteltyä käsitettä suppeampaan käsitteeseen
~	termi viittaa hieman määritellystä käsitteestä poikkeavaan käsitteeseen, mutta siitä ei kuitenkaan voi sanoa, että se olisi laajempi tai suppeampi kuin määritelty käsite
(osto)	termin käyttöala on merkitty kaarisulkuihin termin jälkeen, jos termin käyttöala rajautuu eri tavoin kuin muiden samaan käsitteeseen viittaavien termien
<rakennukset>	käsitteen käyttöaluerajaus on merkitty kulmasulkuihin ennen termisuosituksia, jos usealla alalla käytössä oleva käsite on määritelty vain tietyn alan näkökulmasta tai jos tietyn alan käsite on määritelty normaalia suppeammin



## Käsitekaavioiden tulkinta

Käsitekaaviot havainnollistavat käsitteiden välisiä suhteita ja auttavat hahmottamaan kokonaisuuksia. Sanastossa esiintyy terminologisia käsitesuhteita, joita on kuvattu UML:n (Unified Modeling Language) mukaisilla merkintätavoilla (ks. ISO 24156-1 Graphic notations for concept modelling in terminology work and its relationship with UML -- Part 1: Guidelines for using UML notation in terminology work). Seuraavan sivun kaaviossa on annettu esimerkkejä käsitesuhteiden kuvaamisesta.

### Käsitteen merkitseminen kaavioon

- sanasto-osuudesta käsitteen tiedoista on poimittu kaavioon käsitteen numero, ensimmäinen suositettava termi, mahdollinen homonyymien numero kaarisuluissa ja määritelmä
- lihavoimaton termi on kaaviossa helpottamassa kaavion tulkintaa, mutta sitä ei ole määriteltä sanastossa

### Hierarkkinen suhde (kolmioon päättyvä viiva $\rightarrow$ )

- vallitsee laajemman yläkäsitteen (*kiinteistö*) ja sitä suppeamman alakäsitteen (*tontti*) välillä
- alakäsite sisältää kaikki yläkäsitteen piirteet sekä vähintään yhden lisäpiirteen, mutta sitä vastaa suppeampi joukko tarkoitteita kuin yläkäsitettä
- alakäsite voidaan ajatella yläkäsitteen erikoistapaukseksi
- kolmion kärki osoittaa yläkäsitteeseen

### Koostumussuhde (vinoneliöön päättyvä viiva $\diamond$ )

- alakäsitteet ovat osia yläkäsitteenä olevasta kokonaisuudesta
- yläkäsitteen piirteet eivät sisälly alakäsitteeseen kuten hierarkkisessa käsitejärjestelmässä
- esimerkiksi *kiinteistön ylläpito* koostuu *kiinteistön hoidosta*, *kunnossapidosta* ja muusta kiinteistön ylläpidon osasta
- vinoneliö kiinnittyy yläkäsitteeseen

### Assosiatiivinen suhde (viiva ilman symbolia)

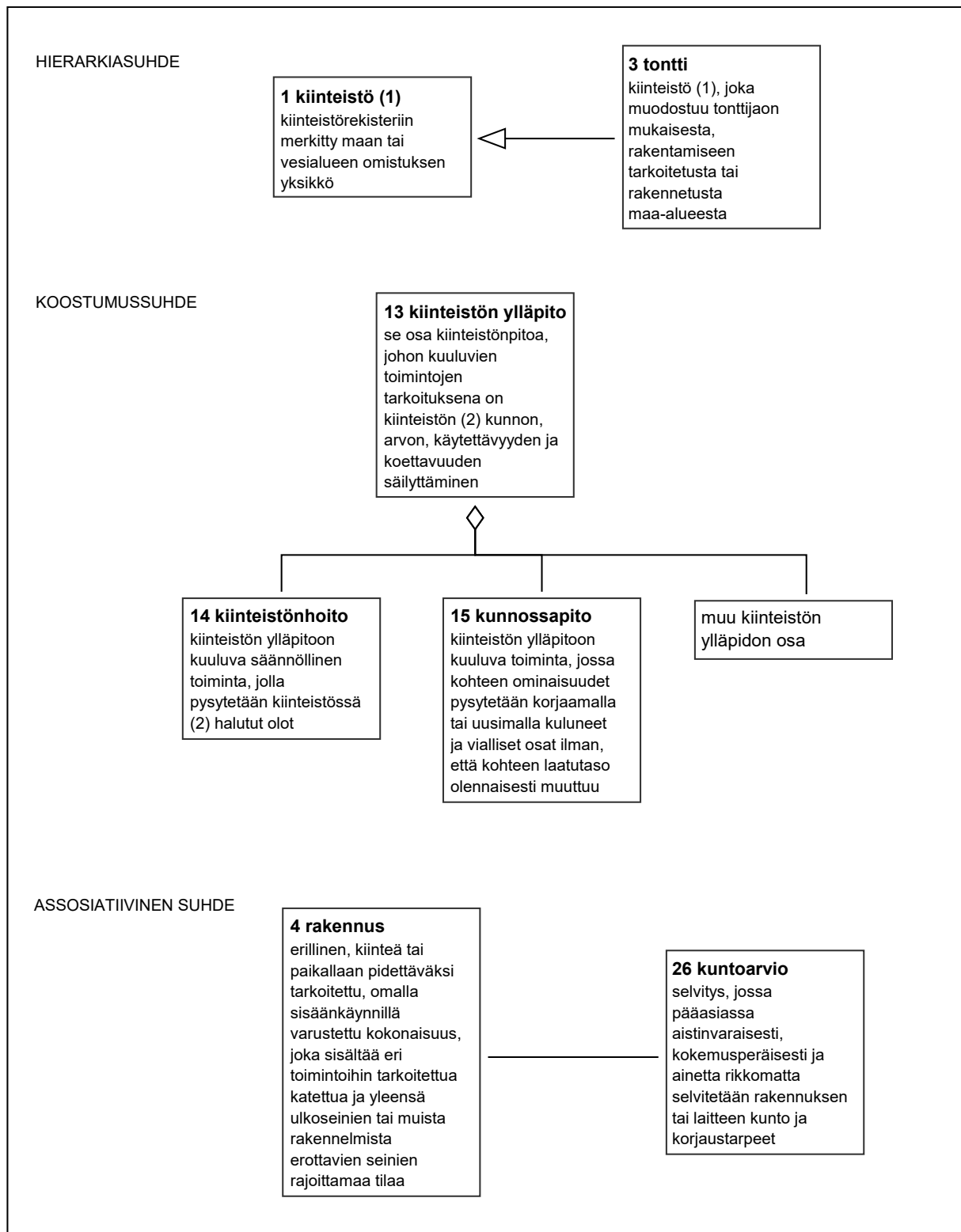
- käsitesuhde, jota ei voida luokitella hierarkkiseksi tai koostumussuhteeksi (esim. ajalliset, paikalliset, toiminnalliset, välineelliset sekä alkuperään ja syntyyn liittyvät suhteet)
- assosiatiivisen suhteen tyyppi käy yleensä ilmi määritelmän kielellisestä muodosta
- esimerkiksi *rakennuksen ja kuntoarvion* välillä on funktiosuhde: rakennukselle voidaan tehdä kuntoarvio

### Moniulotteinen käsitejärjestelmä (viiva, jonka yhteyteen on merkitty jaotteluperuste)

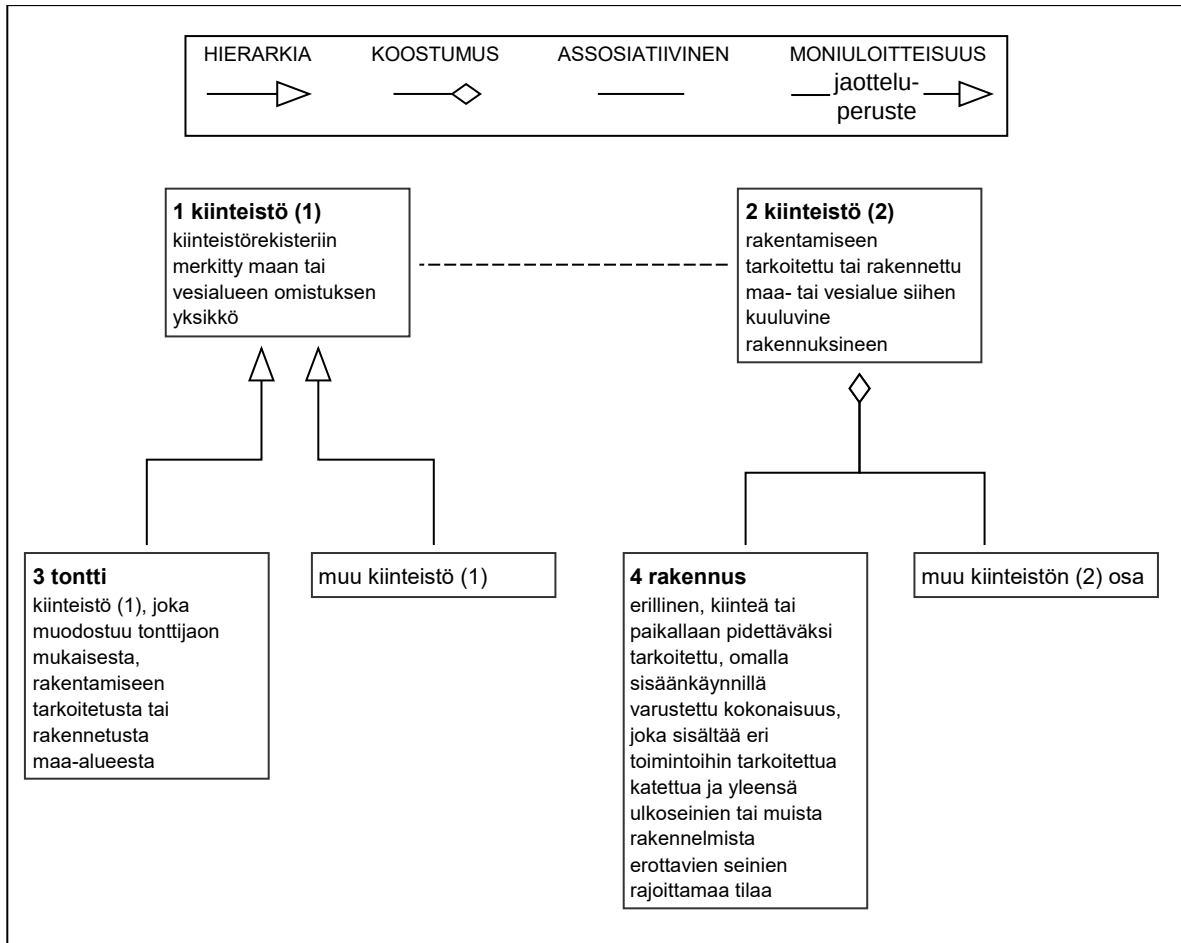
- yläkäsitteestä päästään erilaisiin alakäsitevalikoimiin käyttämällä eri jaotteluperusteita
- yhden jaotteluperusteen mukaiset eli yhtene olottuvuuteen kuuluvat (kaaviossa saman jaotteluperusteen alle merkityt) alakäsitteet eivät voi yhdistyä uudeksi käsitteeksi (esimerkiksi *perusparannus* ei voi olla *muutosrakentamista*)
- eri jaotteluperusteen mukaiseen olottuvuuteen kuuluvia alakäsitteitä voidaan yhdistää uusiksi käsitteiksi (esimerkiksi *muutosrakentaminen* voi olla *peruskorjausta*)
- jaotteluperusteen nimitys on usein merkitty viivan viereen (esimerkiksi jaottelu korjausrakentamisen toteutustavan mukaan ja korjausrakentamisen tarkoituksen mukaan)
- ks. käsitekaavio 4. Korjausrakentaminen

### Katkoviivoilla kuvattu käsitesuhde

- katkoviivoilla merkitään käsitesuhteet, jotka eivät käy ilmi määritelmien sanamuodoista (esimerkiksi käsitteiden *sisäilmasto* ja *ilmastointijärjestelmä* välinen assosiatiivinen suhde on merkitty katkoviivalla, koska sisäilmaston määritelmässä ei viitata suoraan ilmastointijärjestelmäkäsitteeseen)
- katkoviivoilla kuvatut käsitesuhteet täydentävät määritelmiä ja tukevat käsitteiden ymmärtämistä
- katkoviivalla voidaan merkitä niin hierarkkinen suhde, koostumussuhde kuin assosiatiivinen suhdekin
- ks. käsitekaavio 12. Tekniset järjestelmät



# 1 YLEISET KÄSITTEET



**Käsittekaavio 1. Kiinteistö.**

1

## kiinteistö (1)

sv fastighet (1)

en real estate (1); real property (1)

määritelmä

kiinteistörekisteriin merkitty maan tai vesialueen omistuksen yksikkö

huomautus

Kiinteistö (1) käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle (1) kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet.

Yleisimpiä kiinteistöjä (1) ovat tilat ja *tontit*.

Määräala on rajoiltaan määrätty alue, josta ei ole vielä muodostettu itsenäistä kiinteistöä (1). Lainhuudatuksen jälkeen määräalasta muodostetaan lohkomistoimituksessa itsenäinen kiinteistö (1).

Määräosalla tarkoitetaan kiinteistön (1) murto-osaa. Kiinteistö (1) voidaan omistaa yhdessä murto-osina esimerkiksi siten, että toinen puolisoista omistaa kiinteistöstä (1) ½ ja toinen ½.

Kiinteistörekisterilaissa (392/1985) säädetään siitä, mitä kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistönä (1). Kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) säädetään siitä, mitä kiinteistö (1) käsittää.

Ks. myös *kiinteistö (2)*.

2

**kiinteistö (2)**

sv fastighet (2)

en real estate (2); real property (2)

määritelmä

rakentamiseen tarkoitettu tai rakennettu maa- tai vesialue siihen kuuluvine [rakennuksineen](#)

huomautus

Yleiskielessä kiinteistö-sanaa käytetään joskus pelkästä rakennuksesta. Ks. myös [kiinteistö \(1\)](#).

Varojen arvostamisesta verotuksessa annetussa laissa (1142/2005) säädetään kiinteistön (2) verotusarvosta. Kiinteistön (2) verotusarvo määrätään erikseen maapohjan ja rakennusten osalta.

3

**tontti**

sv tomt

en plot; site; lot /US/

määritelmä

[kiinteistö \(1\)](#), joka muodostuu tonttijaon mukaisesta, rakentamiseen tarkoitettusta tai rakennetusta maa-alueesta

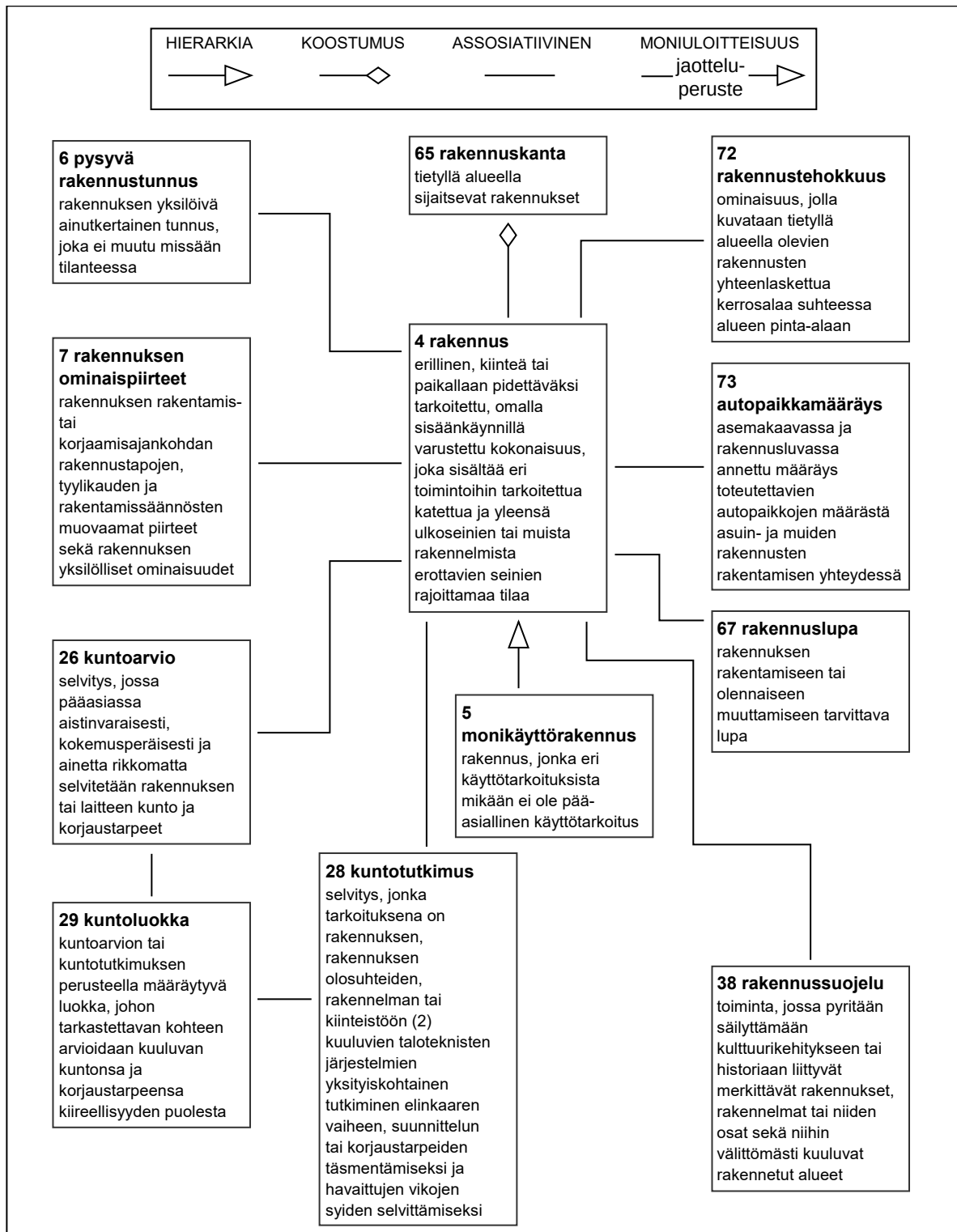
huomautus

Rakennuspaikka voi olla useamman tontin alueella.

Kaikki maa-alueet eivät ole tontteja. Osa maa-alueista on esimerkiksi tiloja (asemakaavan ulkopuolisia maa-alueita) ja yleisiä alueita, kuten katuja ja puistoja.

Kiinteistörekisterilaissa (392/1985) ja kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) säädetään tontista kiinteistönä (1). Tonttijaosta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999).

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: [tontit](#).



Käsitekaavio 2. Rakennus.

4

### **rakennus**

sv byggnad

en building

määritelmä

erillinen, kiinteä tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettu, omalla sisäänkäynnillä varustettu kokonaisuus, joka sisältää eri toimintoihin tarkoitettua katettua ja yleensä ulkoseinien tai muista rakennelmistä erot-  
tavien seinien rajoittamaa tilaa

huomautus

Kallioluolat tai muut maanalaiset tilat, joiden pääasiallisena sisäpintana on kallioseinä tai vastaava tai jotka eivät sisällä varsinaisten talorakennusten sisärakenteisiin verrattavia raken-  
teita, esimerkiksi maanalaiset öljysäiliöt, eivät ole rakennuksia. Rakennuksiksi ei yleensä lueta  
myöskään kevytrakenteisia katoksia, kioskeja yms. eikä siirrettävissä olevia matkailuvaunuja,  
laivoja yms.

Rakennusten paloturvallisuudesta annetaan määräyksiä ja ohjeita Suomen rakentamismääräys-  
kokoelman osassa E1 Rakennusten paloturvallisuus.

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: [rakennukset](#).

5

### **monikäyttörakennus**

sv allaktivitetsbyggnad

en mixed-use building; mixed-use property

määritelmä

**rakennus**, jonka eri käyttötarkoituksista mikään ei ole pääasiallinen käyttötarkoitus

huomautus

Monikäyttörakennuksessa voi olla esimerkiksi [asuntoja](#) ja [toimitiloja](#).

6

### **pysyvä rakennustunnus; väestötietojärjestelmän pysyvä rakennustunnus; VTJ-PRT**

mieluummin kuin: PRT

ei: VRK-PRT

sv permanent byggnadsbeteckning; BDS-PBB

hellre än: PBB

en permanent building number

määritelmä

**rakennuksen** yksilöivä ainutkertainen tunnus, joka ei muutu missään tilanteessa

huomautus

Uudisrakennus saa pysyvän rakennustunnuksen jo rakennuslupavaiheessa. Pysyvä rakennus-  
tunnus ei muutu, vaikka rakennukseen tehtäisiin sen elinkaarena aina muutostöitä (esim.  
laajennus) tai rakennuksen käyttötarkoitus muuttuisi. Pysyvä rakennustunnus jää voimaan,  
vaikka rakennus purettaisiin. Pysyvä rakennustunnus ei sisällä mitään ominaisuustietoa raken-  
nuksesta. Jokaisella väestötietojärjestelmään (VTJ) rekisteröidyllä rakennuksella on pysyvä  
rakennustunnus.

Pysyvä rakennustunnus koostuu 9 merkkiä pitkästä juoksevasta 1:llä alkavasta numero-osasta  
sekä yhden merkin mittaisesta tarkistusmerkistä. Esimerkki pysyvistä rakennustunnuksista:  
123456789A.

7

### **rakennuksen ominaispiirteet *pl***

sv byggnadens särdrag *n pl*

en characteristics *pl* of a building

määritelmä

**rakennuksen** rakentamis- tai korjaamisajankohdan rakennustapojen, tyylikauden ja rakentamissään-  
nösten muovaamat piirteet sekä rakennuksen yksilölliset ominaisuudet

huomautus

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaan rakennuksen korjaus- ja muutostyössä tulee  
ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet. Rakentamisessa, rakennuksen  
korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen  
osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita  
rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

8

**rakennustuote**

sv byggprodukt  
en building product

määritelmä

tuote, joka on tarkoitettu käytettäväksi rakennuskohteen tai sen osan pysyvänä osana

huomautus

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaan rakennustuotteen tulee olla turvallinen ja terveellinen sekä ominaisuuksiltaan sellainen, että rakennuskohde asianmukaisesti suunniteltuna ja rakennettuna täyttää laissa säädetyt olennaiset tekniset vaatimukset tavanomaisella *kunnossapidolla* taloudellisesti perustellun käyttöiän ajan.

Rakennustuotteen kelpoisuus tarkoittaa sitä, että tuotteen ominaisuudet soveltuvat rakennuskohteeseen ja että kyseiselle kohteelle asetetut tekniset viranomaisvaatimukset täyttyvät.

Rakennustuotteiden ominaisuuksista ja CE-merkinnän saamisen edellytyksistä säädetään Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) N:o 305/2011 rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien ehtojen yhdenmukaistamisesta ja neuvoston direktiivin 89/106/ETY kumoamisesta (rakennustuoteasetus).

Rakennustuotteita ovat esimerkiksi betonielementit, ikkunat, ovet ja sahatavara.

9

**asunto**

sv bostad  
en dwelling

määritelmä

asumiseen tarkoitettu huone tai huoneisto

huomautus

Asunnon terveydellisistä olosuhteista säädetään terveydensuojelulaissa (763/1994) ja sosiaali- ja terveysministeriön asetuksessa asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015). Asetuksessa annetaan määräyksiä muun muassa huoneilman kosteudesta ja lämpötilasta, ilmanvaihdoista, melusta, tupakansavusta ja mikrobeista.

Asuntojen paloturvallisuudesta annetaan määräyksiä ja ohjeita Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa E1 Rakennusten paloturvallisuus.

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: *asunnot*.

10

**toimitila**

sv lokal  
en facility; commercial property; ~ business premises *pl*; ~ operational floor space

määritelmä

*rakennuksessa* oleva tila, jota käytetään aineettomien tai aineellisten hyödykkeiden tuotantoon

huomautus

Toimitilat voidaan jaotella liiketiloihin, toimistotiloihin, tuotannollisiin tiloihin, palvelutiloihin ja varastotiloihin.

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (482/1995) kaikki toimitilat asuinhuoneistoja lukuun ottamatta ryhmitellään liikehuoneistoiksi. Yleensä liikehuoneistoilla tarkoitetaan kuitenkin kauppoja ja myymälöitä.

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: *toimitilat*.

11

**monitilaympäristö; > monitilatoimisto**

sv > aktivitetsbaserad arbetsplats; > aktivitetsbaserat kontor *n*

en > activity based office

määritelmä

*toimitila*, jossa on erilaisia tila- ja työpistevaihtoehtoja ja jossa tilan käyttäjä voi vapaasti hakeutua senhetkistä tarvettaan vastaavaan tilaan

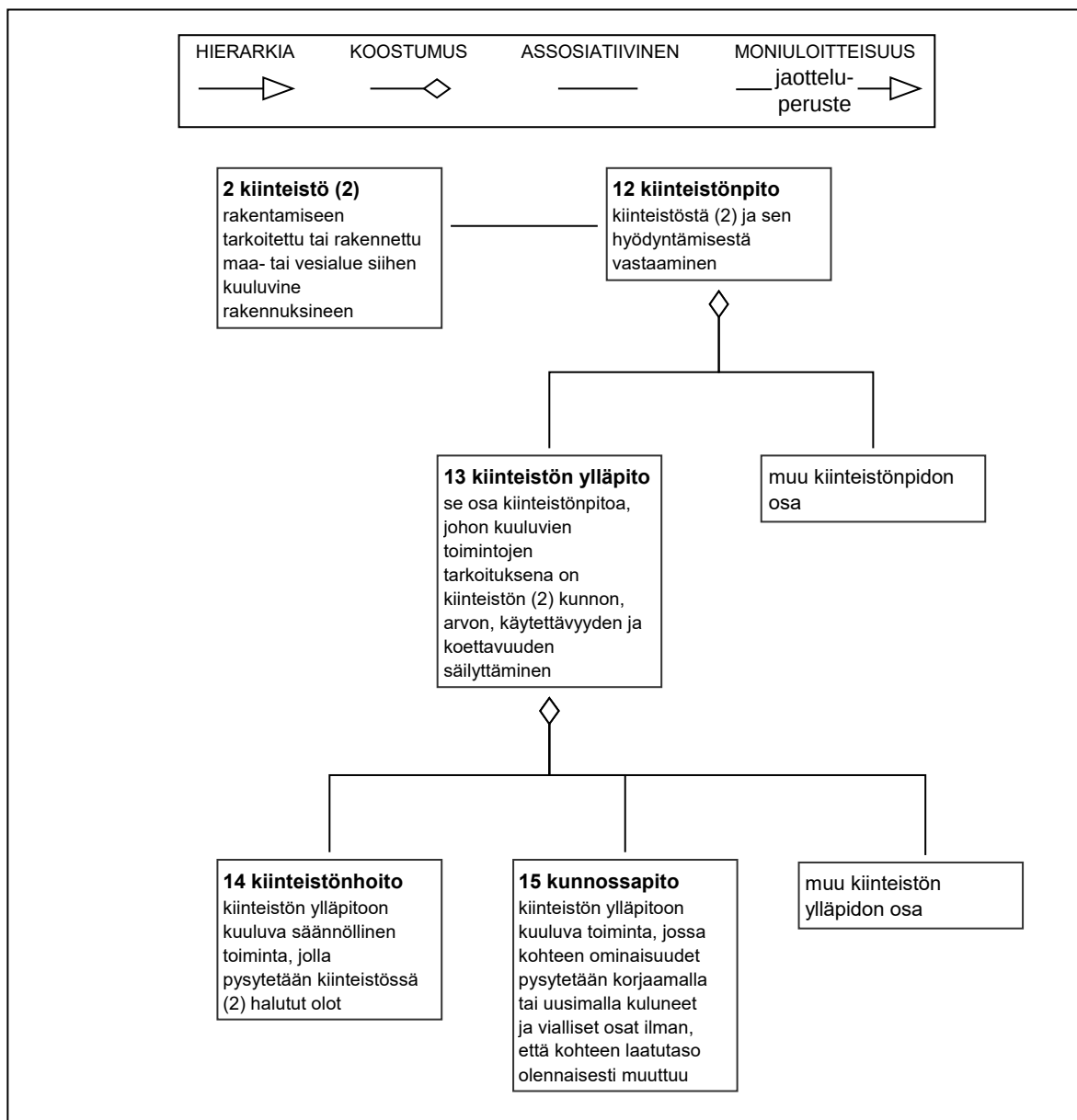
huomautus

Monitilaympäristöjä on esimerkiksi työpaikoilla, kouluissa ja kirjastoissa. Työntekoon tarkoitettuja tiloista käytetään usein termiä monitilatoimisto.

Monitilaympäristössä käyttäjällä on mahdollisuus valita toiminnan luonteen vaatimusten mukainen ympäristö. Keskittymistä ja työrauhaa vaativaan toimintaan on tarjolla hiljaisia tiloja, jossa häiriötekijät on minimoitu. Projekti- ja ryhmätöitä varten on tiloja, jotka tukevat vuorovaikutusta ja edistävät kohtaamisia. Lisäksi voi olla rauhoittumiseen tai virkistäytymiseen tarkoitettuja tiloja, kuten kahvihuoneita.



## 2 KIINTEISTÖNPITO



**Käsittekaavio 3. Kiinteistönpito toimintana.**

12

### kiinteistönpito

sv fastighetsförvaltning (1); fastighetsadministration /FI/; fastighetshållning /FI/  
en ~ building management

määritelmä

*kiinteistöstä (2)* ja sen hyödyntämisestä vastaaminen

huomautus

Kiinteistönpitoon kuuluu esimerkiksi *kiinteistön ylläpito*, *kiinteistöhallinto* sekä kiinteistöjen (2) rakentaminen ja *purku*.

Kiinteistönpito voi sisältää samat toiminnot kuin *kiinteistöliiketoiminta*, mutta kiinteistönpitoa ei välttämättä harjoiteta liiketaloudellisin periaattein (vrt. esimerkiksi *asunto-osakeyhtiöt*, *keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt*, kirkot ja seurakuntayhtymät sekä muut yleishyödyllisiin tarkoituksiin kiinteistönpitoa harjoittavat julkisyhteisöt).

Suunnitelmallisessa kiinteistönpidossa erilaisten suunnitelmien perusteella optimoidaan kunnossapito-, huolto-, korjaus- ja uusimistoimet siten, että kiinteistön (2) tavoiteltu elinkaari voidaan saavuttaa.

13

### kiinteistön ylläpito

sv fastighetsunderhåll

en property maintenance; real property maintenance

määritelmä

se osa *kiinteistön* *pitoa*, johon kuuluvien toimintojen tarkoituksena on *kiinteistön* (2) kunnan, arvon, käytettävyyden ja koettavuuden säilyttäminen

huomautus

Kiinteistön ylläpitoon kuuluvia toimintoja ovat muun muassa *kiinteistönhoito* ja *kunnossapito*.

Ks. myös Museoalan ja taideteollisuusalan ontologian käsite: *kiinteistön ylläpito*.

14

### kiinteistönhoito; kiinteistön hoito

sv fastighetsskötsel; skötsel

en maintenance

määritelmä

*kiinteistön ylläpitoon* kuuluva säännöllinen toiminta, jolla pysytetään *kiinteistössä* (2) halutut olot

huomautus

Kiinteistönhoito on luonteeltaan toistuvaa toimintaa, jossa samat tehtävät toistuvat viikosta, kuukaudesta ja vuodenajasta toiseen. Kiinteistönhoitoon kuuluu esimerkiksi siivous, jätehuolto, ulkoalueiden hoito ja kiinteistön (2) kunnan seuranta.

15

### kunnossapito

sv underhållsreparation; underhåll *n*

en repairs and replacements *pl*

määritelmä

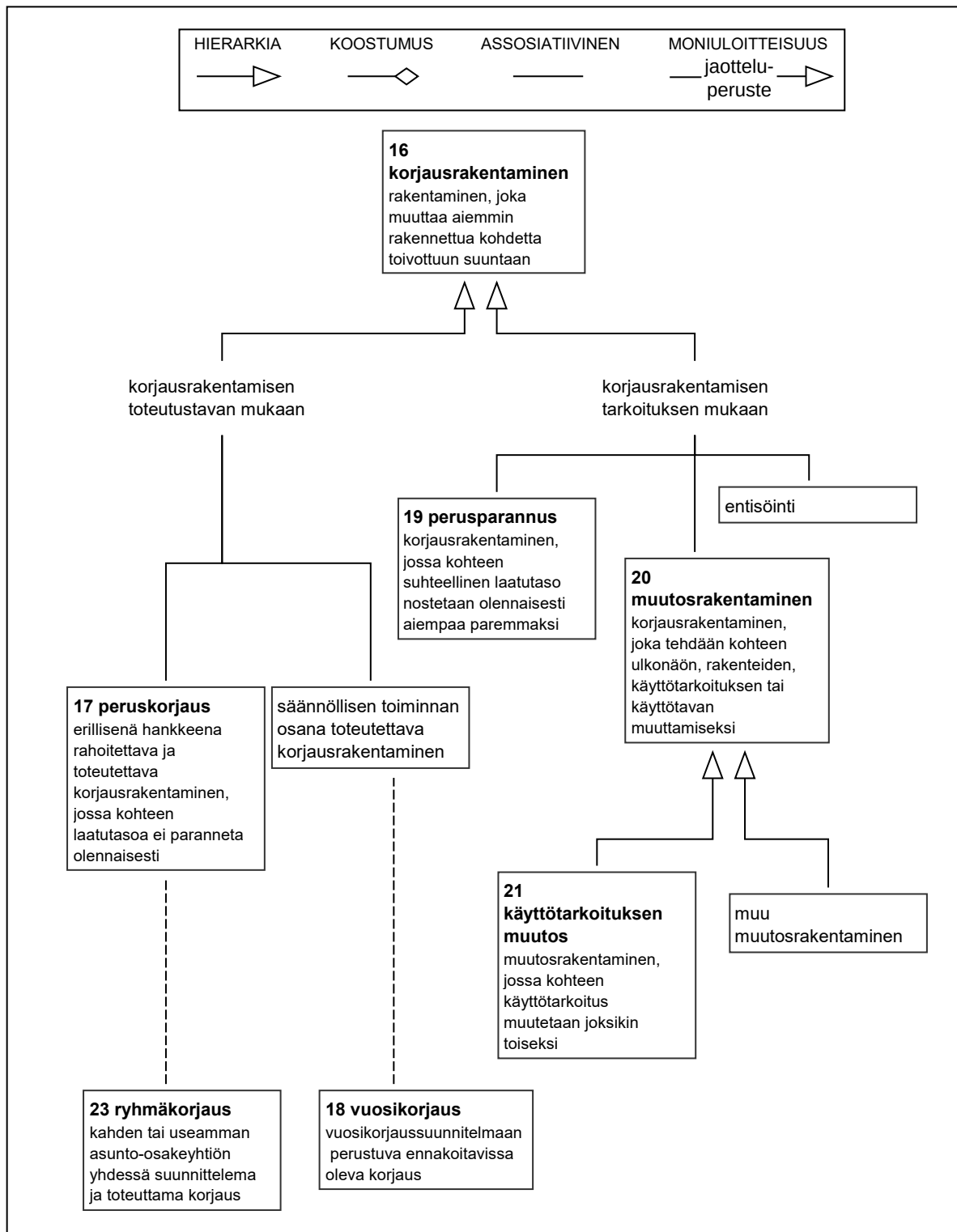
*kiinteistön ylläpitoon* kuuluva toiminta, jossa kohteen ominaisuudet pysytetään korjaamalla tai uudemalla kuluneet ja vialliset osat ilman, että kohteen laatutaso olennaisesti muuttuu

huomautus

Kunnossapidon tavoite on säilyttää kohde suunnilleen senlaatuksena, kuin se oli alun perin valmistuessaan. Kohde ei kuitenkaan välttämättä pysy alkuperäisen kaltaisena, koska yleensä on tarkoituksenmukaista käyttää uudempia teknisiä ratkaisuja ja ottaa huomioon tarpeita, joita uudisrakentamisen yhteydessä ei vielä tunnettu. Kunnossapidolla voidaan saavuttaa kohteen oletettu tekninen käyttöikä, mutta se ei estä kohteen normaalia vanhenemista.

Kunnossapitoa voidaan tehdä hankemuotoisesti (vrt. *peruskorjaus*) tai esimerkiksi säännöllisten *vuosikorjauksien* avulla.

Kunnossapidossa tehdään kunnostustoimenpiteitä, joilla kohde saatetaan käytön tai käytössä säilymisen kannalta riittävään kuntoon.



Käsittekaavio 4. Korjausrakentaminen.

16

### korjausrakentaminen

mieluummin kuin: rakennussaneeraus

sv renovering

en repair construction; ~ repair

määritelmä

rakentaminen, joka muuttaa aiemmin rakennettua kohdetta toivottuun suuntaan

huomautus

Korjausrakentamista voidaan tehdä erillisenä projektina tai vuosikorjaustyyppisesti ilman erillistä hanketta.

Korjausrakentamisen tavoitteena voi olla esimerkiksi kohteen parempi soveltuvuus tarkoitukseensa (*perusparannus*), kulttuuriarvojen säilyttäminen tai palauttaminen (entisöinti) tai kohteen käyttötarkoituksen muuttaminen (*muutosrakentaminen*). Usein samalla hankkeella on monia tavoitteita.

17

### peruskorjaus; peruskorjaaminen

sv ombyggnad (1); grundlig renovering; grundlig sanering

en renovation; refurbishment

määritelmä

erillisenä hankkeena rahoitettava ja toteutettava *korjausrakentaminen*, jossa kohteen laatutasoa ei paranneta olennaisesti

huomautus

Peruskorjauksessa voidaan esimerkiksi uusia *rakennusta*, rakennuksen osia tai järjestelmiä tai laitteita. Peruskorjaus toteutetaan useimmiten nykyisiä teknisiä ratkaisuja käyttäen. Peruskorjaus nostaa rakennuksen arvoa ja pidentää sen elinkaarta. Vrt. *perusparannus*.

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: *peruskorjaus*

Ks. myös Museolan ja taideteollisuusalan ontologian käsite: *peruskorjaus*.

18

### vuosikorjaus

sv årsreparation /FI/

en annual repair

määritelmä

*vuosikorjaussuunnitelmaan* perustuva ennakoitavissa oleva korjaus

huomautus

Vuosikorjaussuunnitelmaan kuuluu yleensä vuosittainen korjaustarpeiden kartoitus. Vuosikorjausten yhteydessä voidaan tehdä myös *ennakoimattomia korjauksia*. Vuosikorjaus nostaa *rakennuksen* arvoa ja pidentää sen elinkaarta.

Ks. myös Museolan ja taideteollisuusalan ontologian käsite: *vuosikorjaukset*.

19

### perusparannus; perusparantaminen

sv modernisering

en modernisation; rehabilitation

määritelmä

*korjausrakentaminen*, jossa kohteen suhteellinen laatutaso nostetaan olennaisesti aiempaa paremmaksi

huomautus

Perusparannushankkeessa voidaan esimerkiksi parantaa *rakennuksen* energiataloutta, liittää rakennus vesi- ja viemäriverkkoon tai varustaa se vaikkapa hissein tai uudenaikaisella tietotekniikalla. Perusparannushankkeisiin voi sisältyä myös *kunnossapidolle* tyypillisiä toimenpiteitä.

Vrt. *peruskorjaus*.

20

### **muutosrakentaminen**

sv ombyggnad (2)

en rebuilding

määritelmä

*korjausrakentaminen*, joka tehdään kohteen ulkonäön, rakenteiden, käyttötarkoituksen tai käyttötavan muuttamiseksi

huomautus

Muutosrakentamishankkeisiin sisältyy tavallisesti myös *perusparannukselle* tai *kunnossapidolle* tyypillisiä toimenpiteitä.

21

### **käyttötarkoituksen muutos; käyttötarkoitusermuutos**

sv ändring av användningsändamålet; ändring av ändamålet

en alteration of the intended use

määritelmä

*muutosrakentaminen*, jossa kohteen käyttötarkoitus muutetaan joksikin toiseksi

huomautus

Tavallisia käyttötarkoitusermuutoksia ovat toimisto- tai teollisuusrakennuksen muutos muuhun elinkeinotoimintaan sopivaksi tai asuinrakennukseksi sekä loma-asunnon muutos pysyväksi asunnoksi.

*Rakennuksen* tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan *rakennuslupa*. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoitusermuutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

22

### **ennakoimaton korjaus; vikakorjaus; vauriokorjaus**

sv oförutsedd reparation

en unforeseen repair; fault repair; repair of fault

määritelmä

korjaus, joka tehdään ennakoimattoman vikaantumisen vuoksi

huomautus

Ennakoimaton korjaus tehdään yleensä suhteellisen pian sen jälkeen, kun vika on havaittu. Korjauksen kiireellisyys voidaan tarvittaessa määrittää vian luonteen huomioon ottavalla luokituksella.

Ennakoimaton korjaus voidaan joutua tekemään esimerkiksi myrskyn, tulvan tai ilkvallan aiheuttaman vian takia. Ennakoimattoman korjauksen syynä voi olla myös rakenteessa tai *rakennuksen* järjestelmässä ilmennyt vika.

23

### **ryhmäkorjaus**

sv grupprenovering

en group repair

määritelmä

kahden tai useamman *asunto-osakeyhtiön* yhdessä suunnittelema ja toteuttama korjaus

huomautus

Ryhmäkorjauksella pyritään säästämään korjauskustannuksia ja vähentämään riskejä. Ryhmäkorjaus voi kannattaa silloin, kun siihen osallistuvilla asunto-osakeyhtiöillä on samankaltainen korjaustarve. Ryhmäkorjausta voidaan hyödyntää esimerkiksi silloin, kun samalla alueella sijaitseissa, saman ikäkauden samankaltaisissa taloissa tehdään putki- tai julkisivuremontti.

24

**purku; purkaminen**

sv rivning

en demolition

määritelmä

toimenpide, jossa *rakennus* tai rakennelma puretaan tai pilkotaan osiin

huomautus

Rakennuksen purkua varten tarvitaan purkamislupa. Lupahakemuksessa tulee selvittää purkamistyön järjestäminen ja edellytykset, huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä.

Jätelain (646/2011) mukaan jätteen haltijan on laadittava siirtoasiakirja muusta rakennus- ja purkujätteestä kuin pilaantumattomasta maa-aineksesta ennen jätteen siirtämistä. Siirtoasiakirjassa on oltava valvonnan ja seurannan kannalta tarpeelliset tiedot jätteen lajista, laadusta, määrästä, alkuperästä, toimituspaikasta ja -päivämäärästä sekä kuljettajasta.

Kaikkia jätteitä, myös rakennus- ja purkujätteitä, on käsiteltävä jätehierarkian järjestyksen mukaisesti. Hierarkia on: ehkäiseminen, valmistelu uudelleenkäyttöön, kierrätys, muu hyödyntäminen (esimerkiksi energiana) ja loppukäsittely.

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: [purkaminen \(rakennusala\)](#).

25

**korjausvelka**

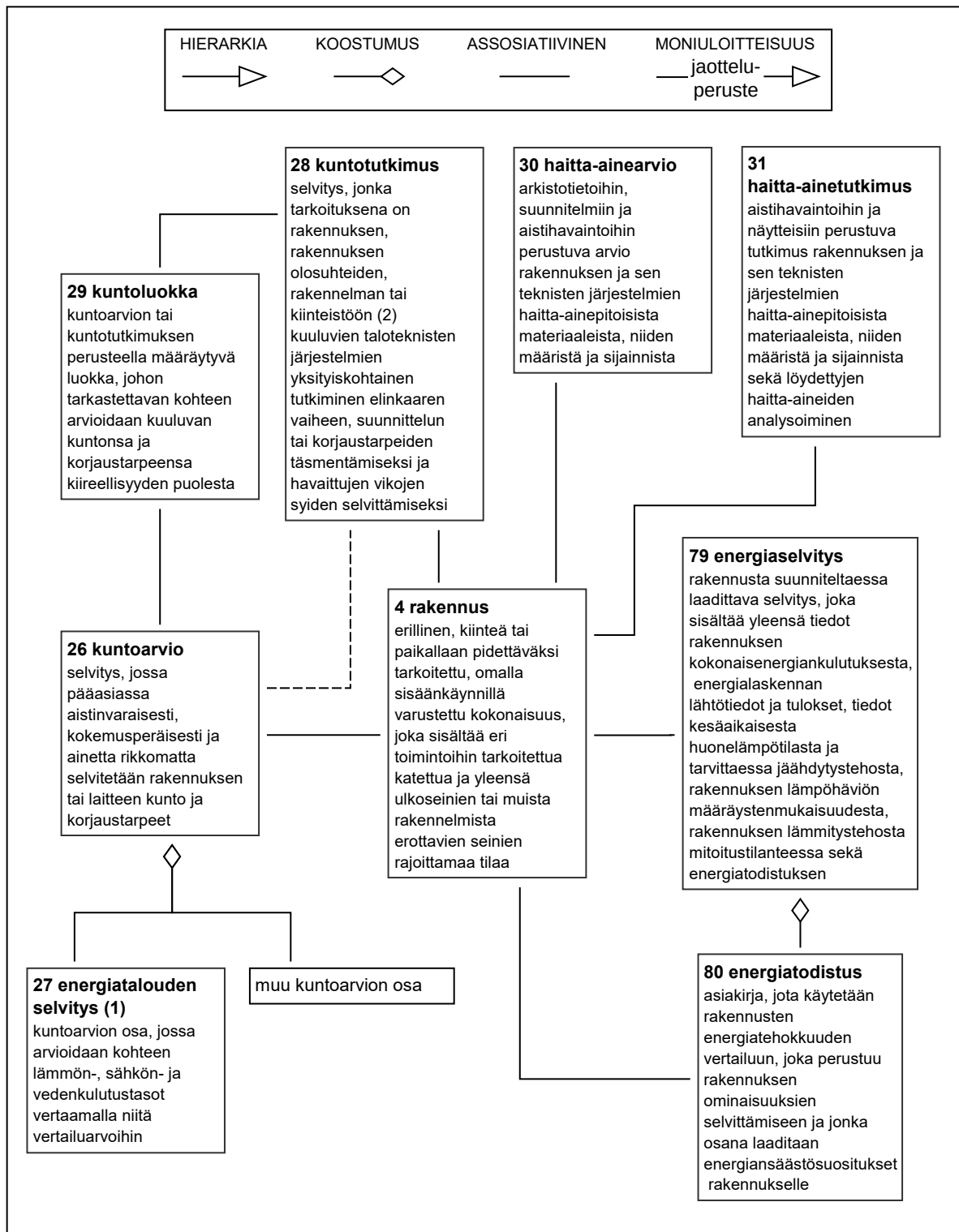
mieluummin kuin: korjausvaje

sv renoveringsskuld

en maintenance backlog; repair debt; repair deficit

määritelmä

kustannukset, jotka aiheutuvat siitä, että tarpeelliset korjaukset ovat jääneet tekemättä



**Käsitekaavio 5.** Rakennuksen kunnon arviointiin ja energiankulutukseen liittyvät selvitykset.

26

**kuntoarvio; kuntoarviointi**

ei: kuntokartoitus

sv konditionsbedömning

en condition assessment; condition evaluation; assessment of condition

määritelmä

selvitys, jossa pääasiassa aistinvaraisesti, kokemusperäisesti ja ainetta rikkomatta selvitetään *rakennuksen* tai laitteen kunto ja korjaustarpeet

huomautus

Kuntoarvio on tyypillisesti kertaluonteinen ja se voidaan tehdä koko *kiinteistölle (2)* tai vain jollekin tietylle rakennusosalle, rakenteelle, järjestelmälle tai laitteelle. Sitä voidaan päivittää kiinteistön (2) käytön aikana.

Kuntoarvion perusteella laaditaan ehdotus *kunnossapitosuunnitelmaksi* tai *korjaussuunnitelma*.

Ks. myös Museoalan ja taideteollisuusalan ontologian käsite: *kuntoarviointi*.

27

**energiatalouden selvitys (1)**

sv utredning av energiekonomi

en energy economy research

määritelmä

*kuntoarvion* osa, jossa arvioidaan kohteen lämmön-, sähkön- ja vedenkulutustasot vertaamalla niitä vertailuarvoihin

huomautus

Vertailuarvot voivat olla kohteelle laskettuja, kohteen aikaisempien vuosien toteutuneita kuluksia tai tilastollisia vertailuarvoja.

Energiatalouden selvityksessä esitetään kulutuksissa havaitut poikkeamat ja suositellaan korjaustoimenpiteitä.

28

**kuntotutkimus**

sv konditionsundersökning; konditionsutredning; undersökning av byggnadens skick

en condition survey

määritelmä

selvitys, jonka tarkoituksena on *rakennuksen*, rakennuksen olosuhteiden, rakennelman tai *kiinteistöön (2)* kuuluvien taloteknisten järjestelmien yksityiskohtainen tutkiminen elinkaaren vaiheen, suunnittelun tai korjaustarpeiden täsmentämiseksi ja havaittujen vikojen syiden selvittämiseksi

huomautus

Kuntotutkimuksessa voidaan käyttää ainetta rikkovia menetelmiä, esimerkiksi kaakeleiden poistamista kosteusvaurion toteamiseksi. Kuntotutkimuksen kohteita voivat olla muun muassa *sisäilmasto*, vesi- ja viemärlaitteistot ja kosteus- ja homevaurioitunut rakennus.

Kuntotutkimuksen tuloksia käytetään lähtötietoina korjaussuunnittelussa mm. korjausten sisällön ja laajuuden määrittämiseksi.

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: *kuntotutkimus*.

Ks. myös Museoalan ja taideteollisuusalan ontologian käsite: *kuntotutkimus*.



29

<kiinteistöala>

**kuntoluokka**

sv konditionsklass

en condition class

määritelmä

*kuntoarvion* tai *kuntotutkimuksen* perusteella määräytyvä luokka, johon tarkastettavan kohteen arvioidaan kuuluvan kuntonsa ja korjaustarpeensa kiireellisyyden puolesta

huomautus

Kuntoluokitus on viisiportainen.

Kuntoluokka 5: uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden kuluessa

Kuntoluokka 4: hyvä, kevyt huoltokorjaus 6–10 vuoden kuluessa

Kuntoluokka 3: tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1–5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6–10 vuoden kuluessa

Kuntoluokka 2: välttävä, peruskorjaus 1–5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6–10 vuoden kuluessa

Kuntoluokka 1: heikko, uusiminen 1–5 vuoden kuluessa

Kuntoluokituksen avulla rakennusosia ja *rakennuksia* voidaan verrata toisiinsa.

30

<rakennukset>

**haitta-ainearvio**

sv bedömning av skadliga ämnen

en assessment of harmful substances

määritelmä

arkistotietoihin, suunnitelmiin ja aistihavaintoihin perustuva arvio *rakennuksen* ja sen teknisten järjestelmien haitta-ainepitoisista materiaaleista, niiden määrästä ja sijainnista

huomautus

Haitta-ainearvion tietoja voidaan käyttää muun muassa *haitta-ainetutkimuksen* suunnittelun pohjaksi.

Haitta-ainearvion liittyviä tietoja voi etsiä esimerkiksi *kiinteistönpidon* tai rakennusvalvonnan asiakirjoista.

31

<rakennukset>

**haitta-ainetutkimus**

sv undersökning av skadliga ämnen

en study of harmful substances; analysis of harmful substances

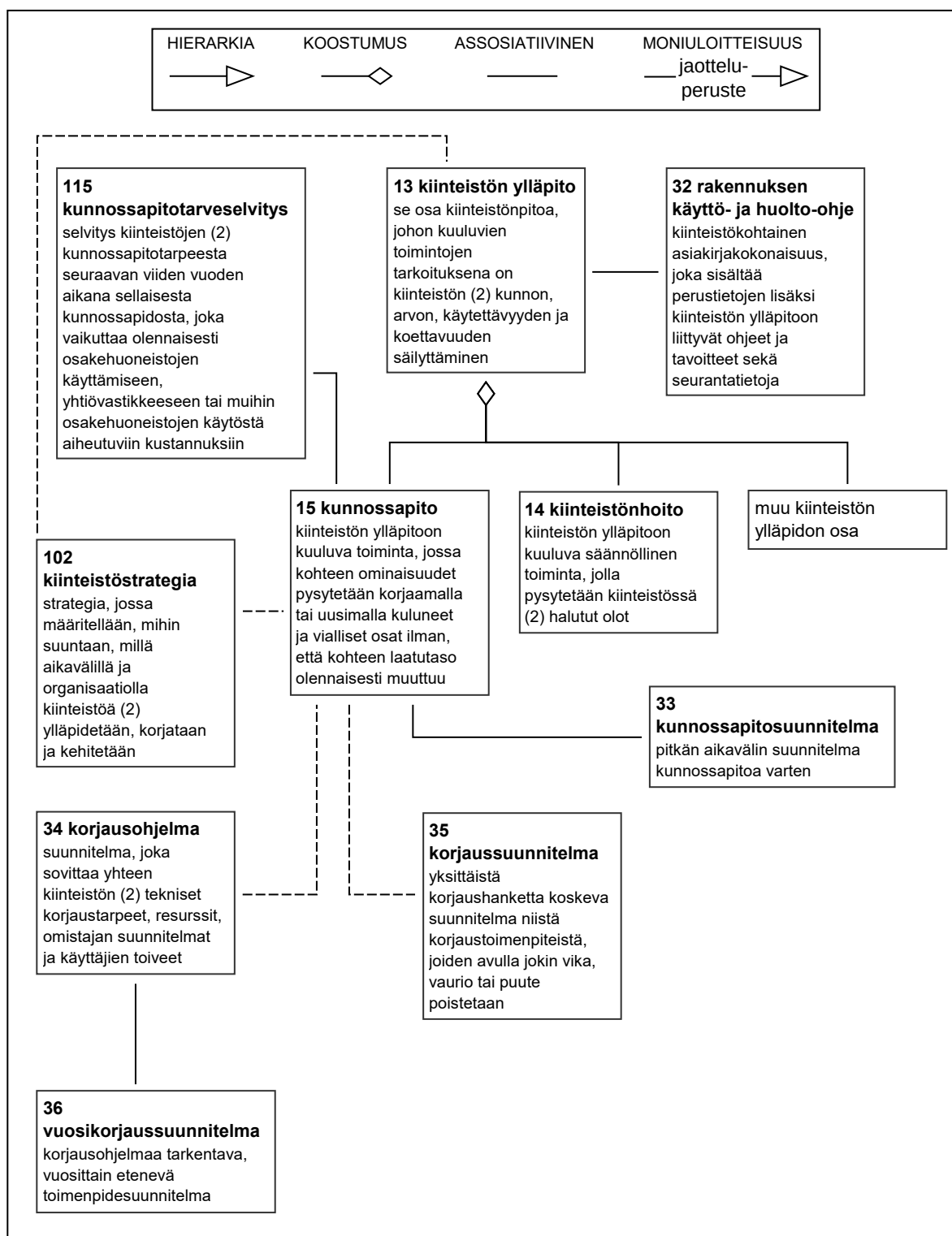
määritelmä

aistihavaintoihin ja näytteisiin perustuva tutkimus *rakennuksen* ja sen teknisten järjestelmien haitta-ainepitoisista materiaaleista, niiden määrästä ja sijainnista sekä löydettyjen haitta-aineiden analysoiminen

huomautus

Haitta-ainetutkimuksissa tutkitaan pintamateriaalien lisäksi rakenteiden sisäiset haitta-aineet ja rakenteisiin mahdollisesti imeytyneet muut haitta-aineet.

Rakenteiden selvittämistä ja näytteiden ottoa varten voidaan tehdä rakenneavauksia.



**Käsitekaavio 6.** Kiinteistön ylläpitoon liittyvät asiakirjat.

32

**rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje; käyttö- ja huolto-ohje; huoltokirja**

sv bruks- och underhållsanvisning för byggnader; bruks- och underhållsanvisning; servicehandbok; servicebok

en maintenance manual; operation and maintenance manual

määritelmä

kiinteistökohtainen asiakirjakokonaisuus, joka sisältää perustietojen lisäksi *kiinteistön ylläpitoon* liittyvät ohjeet ja tavoitteet sekä seurantatietoja

huomautus

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on *kiinteistönhoidon, kunnossapidon* ja uusimisen työkalu.

Asuinalolle ja toimitilakiinteistölle on laadittu valmiit huoltokirjamallit.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje sekä käyttö- ja huolto-ohje ovat lainsäädännössä käytettyjä termejä, mutta käytännön työssä puhutaan usein huoltokirjasta.

33

**kunnossapitosuunnitelma**

ei: pitkän tähtäyksen suunnitelma; pitkän tähtäimen suunnitelma; pt-suunnitelma; PTS; tekninen PTS; pitkän aikavälin suunnitelma

sv underhållsplan

inte: långsiktspan

en building management plan

määritelmä

pitkän aikavälin suunnitelma *kunnossapitoa* varten

huomautus

Kunnossapitosuunnitelma laaditaan *kuntoarvion* ja muiden selvitysten perusteella. Sitä käytetään *korjausohjelman* lähtötietoina.

Kunnossapitosuunnitelmaa päivitetään säännöllisesti.

Ks. myös Museoalan ja taideteollisuusalan ontologian käsite: *kunnossapitosuunnitelmat*.

34

**korjausohjelma**

sv reparationsprogram *n*

en repair program

määritelmä

suunnitelma, joka sovittaa yhteen *kiinteistön (2)* tekniset korjaustarpeet, resurssit, omistajan suunnitelmat ja käyttäjien toiveet

huomautus

Korjausohjelma muodostaa yleensä perustan *kiinteistönpitoon* liittyvälle budjetoinnille, mikä merkitsee organisaation sitoutumista ohjelman toteuttamiseen. Korjausohjelmassa tulisi eritellä tarvittavat korjaus- ym. toimenpiteet ajoituksineen. Suunnittelun erityisnäkökulmana voi olla esimerkiksi kiinteistön (2) kunnan, arvon tai ominaisuuksien säilyminen. Korjausohjelma tulisi tarkistaa määrävälein.

35

**korjaussuunnitelma**

sv reparationsplan

en repair plan

määritelmä

yksittäistä korjaushanketta koskeva suunnitelma niistä korjaustoimenpiteistä, joiden avulla jokin vika, vaurio tai puute poistetaan

36

**vuosikorjaussuunnitelma; vuosikorjausohjelma**

sv årsreparationsprogram *n* /FI/

en annual repair plan

määritelmä

*korjausohjelmaa* tarkentava, vuosittain etenevä toimenpidesuunnitelma

huomautus

Vuosikorjaussuunnitelmaa toteutetaan tavallisesti vuosikorjauksina tai erillisinä peruskorjaushankkeina.

37

**suojeltu rakennus**

sv skyddad byggnad

en protected building; listed building /GB/

määritelmä

**rakennus**, joka on suojeltu kaavoituksella tai erityislainsäädännön perusteella

huomautus

Suomessa arvokkaiden rakennusten luettelointi esimerkiksi rakennusperinnön inventointien yhteydessä ei tarkoita sitä, että rakennukset olisivat automaattisesti suojeltuja.

Ks. myös **rakennussuojelu**.

38

**rakennussuojelu**

sv byggnadsvård; bebyggelsevård; > byggnadsskydd *n*

en building preservation

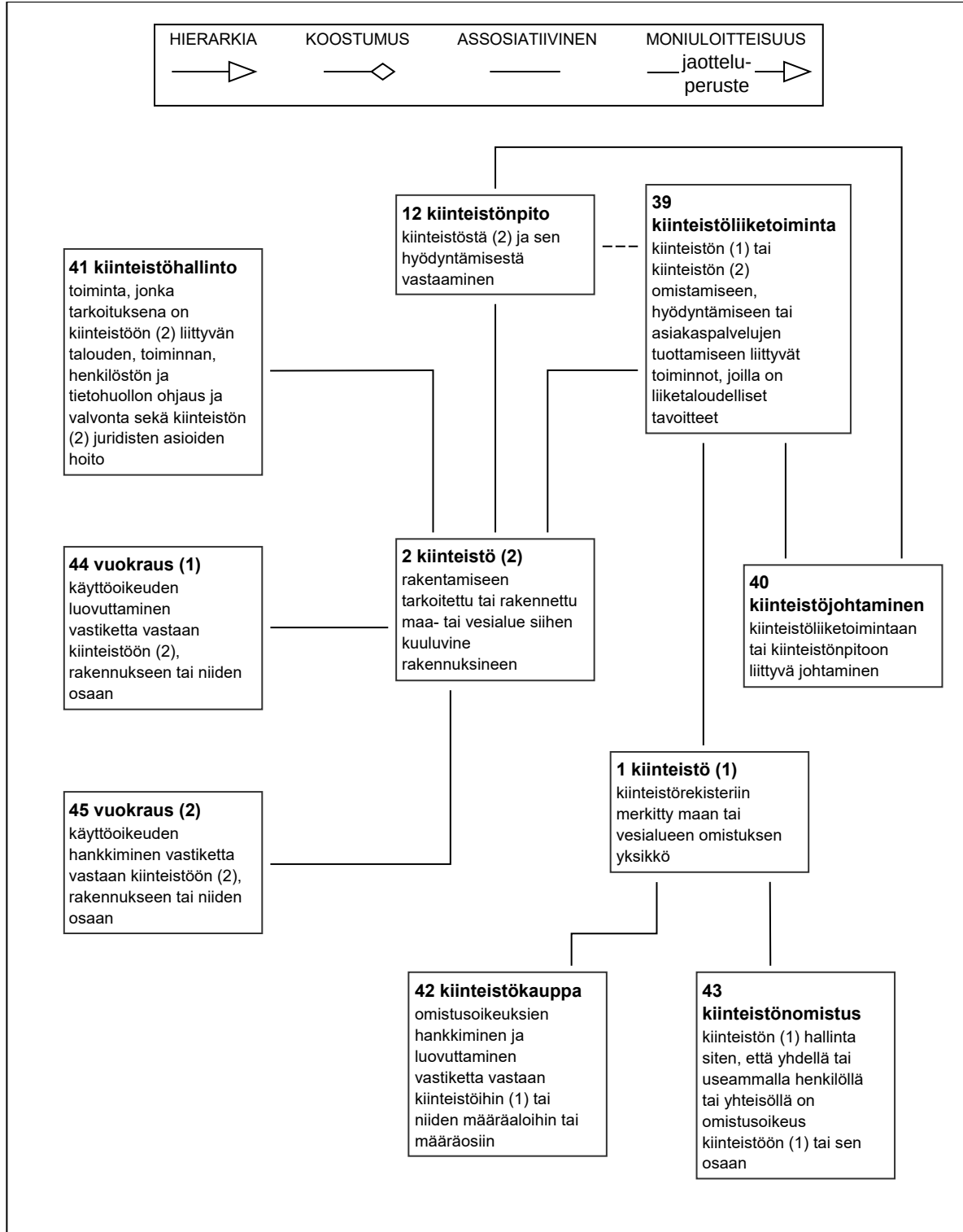
määritelmä

toiminta, jossa pyritään säilyttämään kulttuurikehitykseen tai historiaan liittyvät merkittävät **rakennukset**, rakennelmat tai niiden osat sekä niihin välittömästi kuuluvat rakennetut alueet

huomautus

Suomessa rakennuksia ja rakennettuja ympäristöjä suojellaan yleisimmin kuntien ja kuntayhtymien vastuulla olevalla kaavoituksella: asemakaavoilla, yleiskaavoilla ja maakuntakaavoilla. Tätä kutsutaan usein kaavasuojeluksi. Kaavoitus perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999). Rakennuksia suojellaan myös erityislainsäädännön, kuten kirkkolain (1054/1993) ja rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010), perusteella.

### 3 KIINTEISTÖLIIKETOIMINTA



Käsittekaavio 7. Kiinteistöliiketoiminta.

39

### kiinteistöliiketoiminta

sv fastighetsaffärsverksamhet

en real estate business (1); real property business

määritelmä

*kiinteistön (1)* tai *kiinteistön (2)* omistamiseen, hyödyntämiseen tai asiakaspalvelujen tuottamiseen liittyvät toiminnot, joilla on liiketaloudelliset tavoitteet

huomautus

Kiinteistöliiketoiminnan ydinajatuksena on luoda lisäarvoa tuottavia palveluja kiinteistön (2) käyttäjille ja sitä kautta tuottoja kiinteistön (1) omistajille ja kiinteistösijoittajille.

Kiinteistöliiketoiminta perustuu liiketaloudellisten periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti harjoitettuun *kiinteistönpitoon*.

Kiinteistöliiketoiminta sisältää seuraavia toimintoja: kiinteistökehitys, rakennuttaminen, kiinteistö-sijoittaminen, *kiinteistökauppa*, *vuokraus (1)*, *vuokraus (2)*, *kiinteistöhallinto* ja *kiinteistöpalvelut*.

40

### kiinteistöjohtaminen

sv fastighetsförvaltning (2)

en real estate management; estate management

määritelmä

*kiinteistöliiketoimintaan* tai *kiinteistönpitoon* liittyvä johtaminen

huomautus

Kiinteistöjohtaminen jakaantuu sijoittamiseen, operatiiviseen toimintaan ja rakennuttamiseen liittyvään kiinteistöjohtamiseen. Sijoittamiseen liittyvä kiinteistöjohtaminen on joko kiinteistösijoitus-salkun johtamista tai kiinteistösijoitusjohtamista. Operatiiviseen toimintaan liittyvä kiinteistöjohtaminen on joko kohteen johtamista, toimitilajohtamista tai isännöintiä.

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: *kiinteistöjohtaminen*.

41

### kiinteistöhallinto; kiinteistönhallinto

sv fastighetsförvaltning (3)

en real estate administration

määritelmä

toiminta, jonka tarkoituksena on *kiinteistöön (2)* liittyvän talouden, toiminnan, henkilöstön ja tietohuollon ohjaus ja valvonta sekä kiinteistön (2) juridisten asioiden hoito

huomautus

Kiinteistöhallintoa voidaan tarkastella laajasti koko *kiinteistöliiketoiminnan* tai *kiinteistönpidon* hallintona tai suppeammin näihin sisältyvien eri toimintakokonaisuuksien hallintona (esim. *kiinteistön ylläpidon* hallintona).

Ks. myös Museoalan ja taideteollisuusalan ontologian käsite: *kiinteistöhallinto*.

42

### kiinteistökauppa

mieluummin kuin: kiinteistön kauppa

sv fastighetshandel; fastighetsköp *n* (osto); fastighetsförsäljning (myynti); fastighetsaffär (yksittäinen kauppa)

en property transaction; conveyance of real property; conveyance of property; land property transfer; transfer of property; < real estate business (2)

määritelmä

omistusoikeuksien hankkiminen ja luovuttaminen vastiketta vastaan *kiinteistöihin (1)* tai niiden määräaloihin tai määräosiin

huomautus

Kiinteistökauppa-käsite on tässä määritelty kokonaisvaltaisena kiinteistöjen (1) ostamiseen ja myymiseen liittyvänä toimintana, joka voi kattaa mm. seuraavat osa-alueet: kiinteistön osto, kiinteistön myynti, kiinteistönvaihto, kiinteistönvälitys sekä kiinteistöarviointi.

Kiinteistökauppaa sääntelee maakaari (540/1995), jonka muotomääräyksien noudattaminen on pakottavaa. Mikäli kaupassa tai sen asiakirjoissa on poikettu maakaaren sääntelystä, kauppa ei ole sitova.

Kiinteistökauppa-nimitystä käytetään suomen kielessä myös viittamaan yksittäiseen kiinteistön (1) osto- tai myyntitoimenpiteeseen (vrt. esimerkiksi 'tehdä hyvä kiinteistökauppa').

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: *kiinteistönkauppa*.

Ks. myös Paikkatieto-ontologian käsite: *kiinteistökaupat*.

43

### kiinteistönomistus

sv fastighetsägarskap

en real estate ownership; property ownership

määritelmä

*kiinteistön (1)* hallinta siten, että yhdellä tai useammalla henkilöllä tai yhteisöllä on omistusoikeus kiinteistöön (1) tai sen osaan

huomautus

Kiinteistönomistuksen tarkoitus on tuottaa voittoa sijoittajaomistajalle tai tilaa käyttäjäomistajan tarpeisiin.

Kiinteistönomistus on yksi pääoman sijoituskeino. Kiinteistöjä (1) voi omistaa suoraan tai esimerkiksi kiinteistörahaston kautta.

44

<kiinteistöala>

### vuokraus (1); vuokraaminen (1); vuokralle anto; vuokralleanto; vuokralle antaminen

sv hyrning (1); hyrande (1); uthyrning; > arrendering (maanvuokraus)

en leasing; letting on lease; lease

määritelmä

käyttöoikeuden luovuttaminen vastiketta vastaan *kiinteistöön (2)*, *rakennukseen* tai niiden osaan

huomautus

Vuokrausta ovat mm. kiinteistöliisaus, huoneistovuokraus ja maanvuokraus. Huoneistovuokraukseen liittyvästä välitystoiminnasta käytetään nimitystä *vuokrahuoneiston välitys*.

45

<kiinteistöala>

### vuokraus (2); vuokraaminen (2); vuokralle otto; vuokralleotto; vuokralle ottaminen

sv hyrning (2); hyrande (2); förhyrning

en renting

määritelmä

käyttöoikeuden hankkiminen vastiketta vastaan *kiinteistöön (2)*, *rakennukseen* tai niiden osaan

46

**vuokrahuoneiston välitys; vuokrahuoneistojen välitys**

mieluummin kuin: vuokravälitys

sv förmedling av hyreslägenhet

en apartment rental service; housing service; < rental service

määritelmä

palvelu, jossa vuokranantajan toimeksiannosta etsitään vuokralainen vuokrattavalle asuin- tai *toimittilalle*

47

**vuokralaisedustus**

sv hyresgästrådgivning

en tenant representation

määritelmä

palvelu, jossa vuokralaisen toimeksiannosta etsitään vuokralaiselle sopiva vuokrattava tila ja neuvotellaan vuokrasopimuksen ehtoista

huomautus

Vuokralaisedustus-termi voi viitata myös toiseen käsitteeseen ja tarkoittaa sitä, että vuokralainen saa tietyissä tilanteissa olla läsnä *asunto-osakeyhtiön* yhtiökokouksessa ja käyttää puheoikeutta.

48

**vajaakäyttöaste**

sv vakansgrad

en vacancy rate

määritelmä

vapaana tai vuokrattavissa olevien tilojen osuus olemassa olevasta kokonaistilakannasta

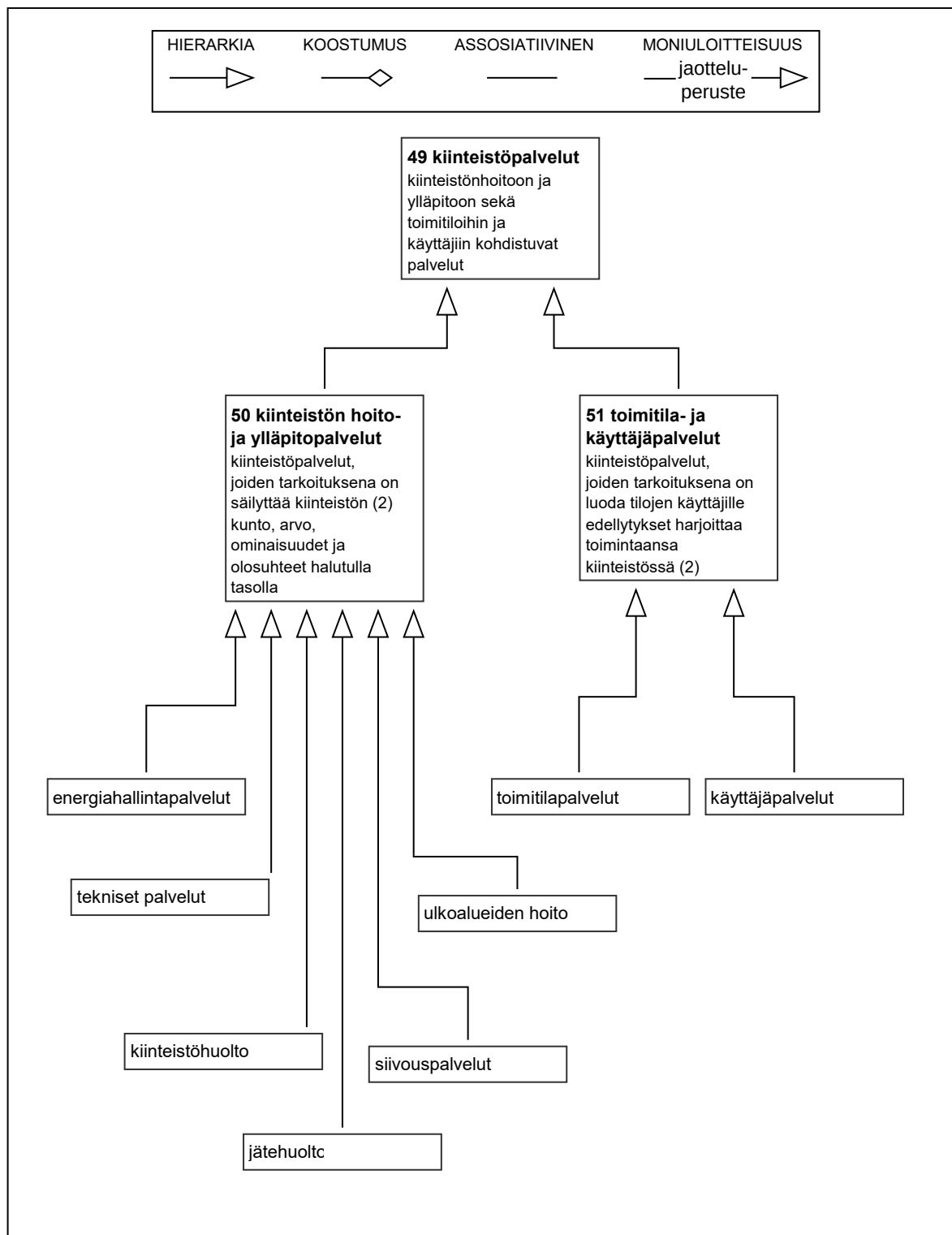
huomautus

Kokonaistilakantaa voi tarkastella tietyllä alueella tai *kiinteistön (2)* käyttötarkoituksen mukaan. Tarkastelun kohteena voi olla esimerkiksi "Helsingin keskustan toimistomarkkinat" tai tietyn omistajan kokonaistilakanta.

Vajaakäyttöaste ilmaistaan yleensä prosentteina.



## 4 KIINTEISTÖPALVELUT



**Käsitekaavio 8. Kiinteistöpalvelut.**

49

**kiinteistöpalvelut pl**

sv fastighetstjänster pl; fastighetsservice

en facility services pl; facilities services pl; property services pl; real estate services pl; building management services pl

määritelmä

*kiinteistönhoitoon* ja *ylläpitoon* sekä *toimitiloihin* ja käyttäjiin kohdistuvat palvelut

50

**kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelut pl; kiinteistön ylläpitopalvelut pl**

ei: kunnossapitopalvelut pl

sv tjänster pl för fastighetsskötsel och fastighetsunderhåll; tjänster pl för fastighetsunderhåll

en real estate maintenance; real property maintenance

määritelmä

*kiinteistöpalvelut*, joiden tarkoituksena on säilyttää *kiinteistön (2)* kunto, arvo, ominaisuudet ja olosuhteet halutulla tasolla

huomautus

Kiinteistön hoito- ja ylläpitopalveluja ovat energiahallintapalvelut, tekniset palvelut, kiinteistöhuolto, jätehuolto, siivouspalvelut ja ulkoalueiden hoito.

Energiahallintapalvelut ovat energia-alan asiantuntijapalveluita, kuten energianhankintakonsultointi, energiakatselmusten laatiminen, lyhyen ja pitkän aikavälin toimenpidesuunnittelu, investointiehtotusten tekeminen, etäluettavien mittarien seuranta ja etävalvonta. Näillä toimenpiteillä pyritään muun muassa edistämään *rakennuksen energiatehokkuutta*.

Teknisissä palveluissa haluttuja oloja tai haluttua toimintaa pidetään yllä teknisten järjestelmien tarkastuksen, ohjaustoiminnan, kunnostusten ja korjausten avulla. Teknisiä palveluja ovat muun muassa teknisten järjestelmien energiahallinta, valvonta sekä korjaus- ja huoltotoimenpiteet.

Kiinteistöhuollon tarkoitus on pitää kohde käyttö- ja toimintakunnossa ja estää vikojen ilmaantuminen. Se kohdistuu muun muassa kiinteistön (2) rakenteisiin, rakennusosiin ja teknisiin laitteisiin.

Jätehuollossa organisoidaan kiinteistössä (2) syntyvän jätteen keräys, merkitseminen, lajittelu, säilyttäminen ja kuljetus sekä toimintaan liittyvä raportointi.

Siivouspalvelujen tarkoituksena on halutun puhtaustason ylläpitäminen sisätiloissa. Siivouspalveluja ovat muun muassa lian, roskien ja jätteiden poisto sekä likaantumista vähentävä pintojen hoito ja suojaus.

Ulkoalueiden hoito ylläpitää ja parantaa ulkoalueiden turvallisuutta ja viihtyisyyttä. Ulkoalueiden hoitoa ovat puhtaanapito, lumityö, liukkauden torjunta sekä viheralueiden hoito.

Kunnossapitopalvelut-termiä ei suositella käytettäväksi, jos tarkoitetaan kiinteistön hoito- ja ylläpitopalveluita, sillä se viittaa eri käsitteeseen, kuten katujen ja teollisuuden laitteiden kunnossapitoon.

51

**toimitila- ja käyttäjäpalvelut pl**

sv lokal- och användartjänster pl

en facility and user services pl

määritelmä

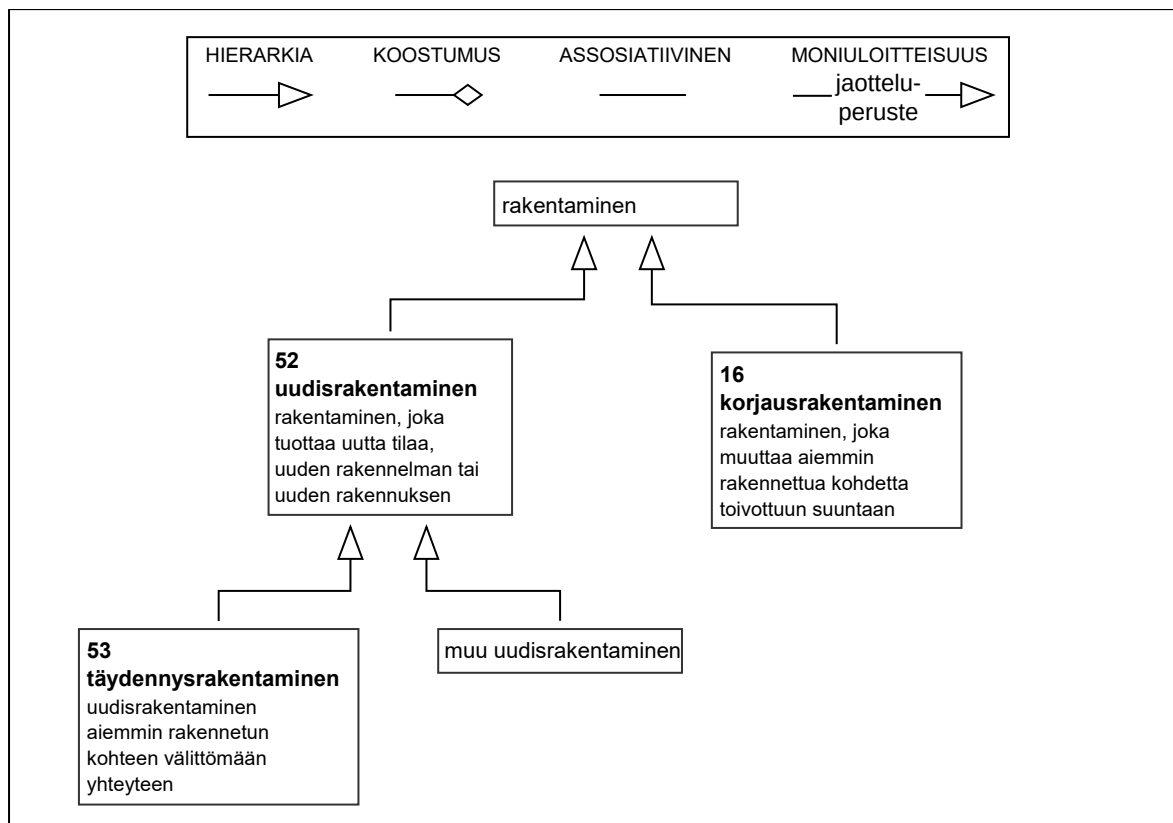
*kiinteistöpalvelut*, joiden tarkoituksena on luoda tilojen käyttäjille edellytykset harjoittaa toimintaansa *kiinteistössä (2)*

huomautus

Toimitila- ja käyttäjäpalvelujen sisältö vaihtelee kohde- ja organisaatiokohtaisesti, ja niistä sovi-taan yleensä erikseen joko vuokrasopimuksessa tai erillisessä palvelusopimuksessa.

Toimitila- ja käyttäjäpalvelut jakaantuvat toimitilapalveluihin ja käyttäjäpalveluihin. Toimitilapal-velut kohdistuvat tilojen ominaisuuksiin, kun taas käyttäjäpalvelut on suunnattu kiinteistöjen (2) ja niiden tilojen käyttäjille. Ne molemmat tukevat käyttäjien toimintaa. Toimitilapalveluja ovat muun muassa vartiointi ja viherpalvelut. Käyttäjäpalveluja ovat muun muassa aula-, vahtimes-tari- ja turvapalvelut, puhdistus- ja siivouspalvelut, viherkasvien hankinta ja hoito, puhelin-, pito- ja kokouspalvelut, postitus ja postinjakelu, skannaus-, kopiointi-, muutto-, tietoverkko-, sisustus-, hankinta-, lähetti- ja toimistopalvelut sekä muut mahdolliset tukipalvelut.

## 5 RAKENTAMINEN JA RAKENNUTTAMINEN



**Käsittekaavio 9. Uudisrakentaminen.**

52

### uudisrakentaminen

sv nybyggande; nybyggnad  
en new construction; newbuilding

määritelmä

rakentaminen, joka tuottaa uutta tilaa, uuden rakennelman tai uuden *rakennuksen*

huomautus

Uudisrakentamiseen tarvitaan yleensä *rakennuslupa*.

Uudisrakentaminen-termiä käytetään talonrakentamisesta.

53

### täydennysrakentaminen; lisärakentaminen

sv tillbyggnad  
en complementary building; infilling; infill construction; urban infill; infill development /US/; extension

määritelmä

*uudisrakentaminen* aiemmin rakennetun kohteen välittömään yhteyteen

huomautus

Tarkastelunäkökulma voi olla esimerkiksi *kiinteistö (2)*, johon jo kuuluvaa rakennuskokonaisuutta täydennetään, tai yksittäinen *rakennus*, jota laajennetaan.

Täydennysrakentamista voi sisältyä myös sellaiseen hankkeeseen, joka enimmäkseen on *korjausrakentamista*.

54

### ryhmärakennuttaminen

sv gruppbyggande

en joint building

määritelmä

rakennuttaminen, jossa ryhmä henkilöitä ryhtyy yhdessä rakennuttamaan yhtä tai useampaa uudisrakennusta tai korjauttamaan tai muuttamaan yhtä tai useampaa *rakennusta uudisrakentamiseen* verrattavalla tavalla tai jossa ryhmä henkilöitä perustaa tähän tarkoitukseen asuntoyhteisön

huomautus

Ryhmärakennuttamisen pääasiallisena tarkoituksena on hankkia ryhmään kuuluville henkilöille tai heidän perheenjäsenilleen *asunto*. Ryhmärakennuttamisessa asukkailla on mahdollisuus vaikuttaa asuintalon suunnitteluun ja rakentamisen ratkaisuihin.

Ryhmärakennuttamista voi soveltaa sekä pientalo- että kerrostalorakentamiseen.

Asukkaat voivat käynnistää ryhmärakennushankkeen joko itse tai lähteä mukaan jonkin muun tahon (esim. rakennuttajakonsultin) valmistelemaan rakennushankkeeseen.

Ryhmärakennuttamisesta säädetään ryhmärakennuttamislaissa (190/2015).

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: *ryhmärakennuttaminen*.

55

### elinkaarikustannus

sv livscykelkostnad

en life cycle cost; LCC

määritelmä

kustannus, joka tuotteesta tai toiminnasta aiheutuu sen elinkaaren aikana

huomautus

Elinkaarikustannuksia aiheutuu esimerkiksi raaka-aineiden tuottamisesta, materiaalien valmistamisesta, jalostamisesta, varastoimisesta, kuljettamisesta, käytöstä, kunnossapidosta ja korjauksesta sekä syntyneiden jätteiden hyödyntämisestä ja loppukäsittelystä.

56

### elinkaariarviointi

mieluummin kuin: elinkaaritarkastelu; elinkaarianalyysi

sv livscykelnanalys; LCA

en life cycle assessment; life cycle analysis; LCA

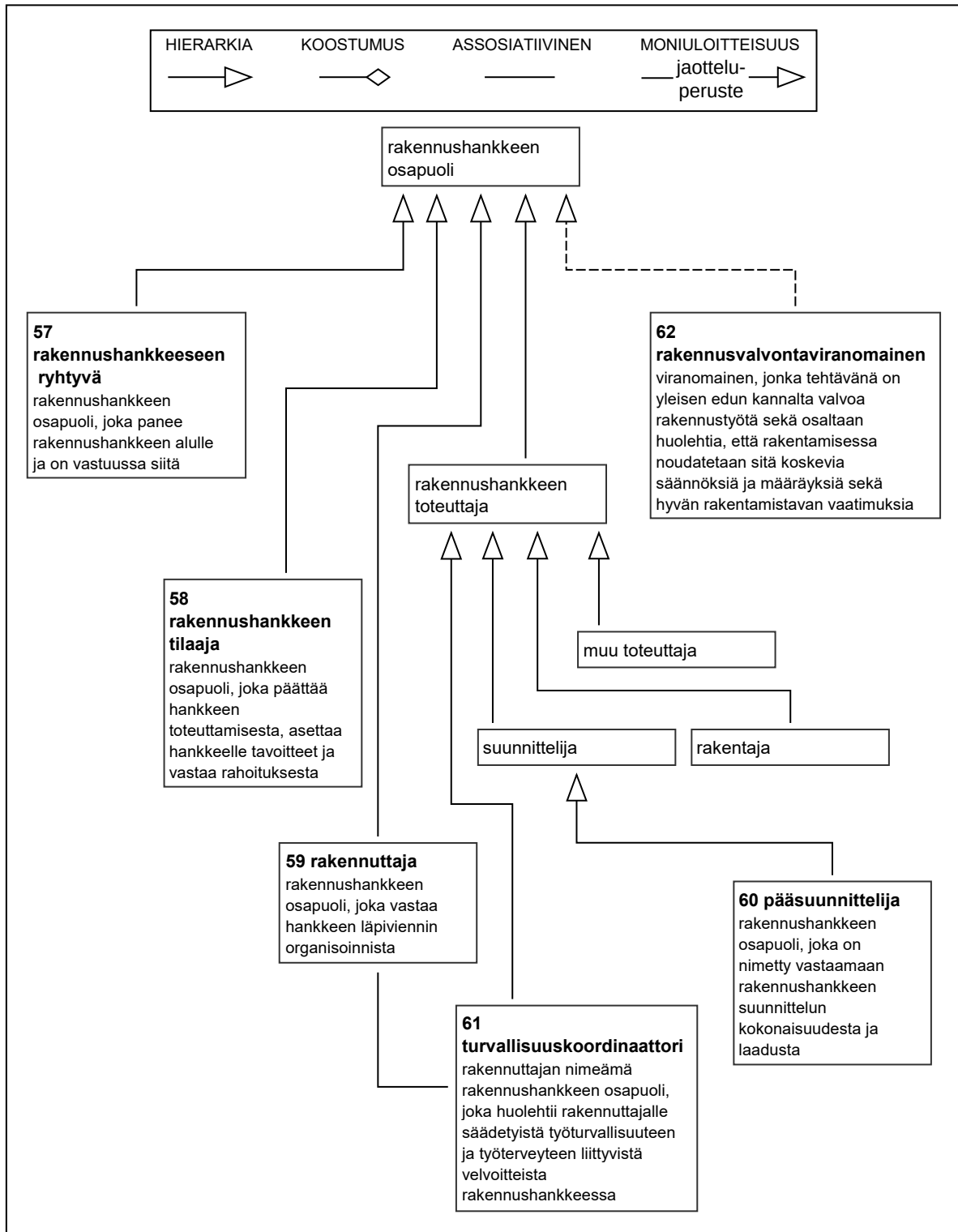
määritelmä

menettely, jossa selvitetään, mitä ympäristövaikutuksia tuotteella tai toiminnalla on koko sen elinkaaren ajan

huomautus

Elinkaariarvioinnin vaiheita ovat elinkaariarvioinnin tavoitteiden ja soveltamisalan määrittely, elinkaari-inventaario, elinkaaren vaikutusarviointi ja elinkaariarvioinnin tulosten tulkinta. Elinkaari-inventaariossa eritellään tuotteeseen tai toimintaan liittyvät materiaali- ja energiavirrat raaka-aineiden käyttönä ja ympäristövaikutuksina. Elinkaaren vaikutusarvioinnissa inventaariossa saadut tiedot luokitetaan, kuvataan ja arvotetaan. Elinkaariarvioinnin tulosten tulkinnassa elinkaari-inventaarion ja elinkaaren vaikutusarvioinnin tulokset yhdistetään ja esitetään mahdolliset johtopäätökset ja suositukset.

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: *elinkaarianalyysi*.



Käsitekaavio 10. Rakennushankkeen osapuolet.

57

**rakennushankkeeseen ryhtyvä**

sv den som påbörjar ett byggprojekt  
en party engaging in a building project

määritelmä

rakennushankkeen osapuoli, joka panee rakennushankkeen alulle ja on vastuussa siitä

huomautus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että *rakennus* suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) säätelee rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksista.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä voi toimia eri rooleissa, kuten *rakennushankkeen tilaajana*, *rakennuttajana* ja rakentajana.

58

**rakennushankkeen tilaaja**

sv beställare av byggprojekt  
en owner of a building project; building project owner

määritelmä

rakennushankkeen osapuoli, joka päättää hankkeen toteuttamisesta, asettaa hankkeelle tavoitteet ja vastaa rahoituksesta

huomautus

Rakennushankkeen tilaaja voi toimia itse myös *rakennuttajana* ja olla *rakennuksen* käyttäjä.

59

**rakennuttaja**

sv byggherre  
en contractee

määritelmä

rakennushankkeen osapuoli, joka vastaa hankkeen läpiviennin organisoinnista

huomautus

Rakennuttajan tehtäviin kuuluu tavallisesti mm. suunnittelun teettäminen ja lupa-asioiden hoitaminen. Rakennuttaja voi olla samalla *rakennushankkeen tilaaja* ja voi myös itse toimia rakentajana.

60

**pääsuunnittelija**

sv huvudprojekterare; huvudprojektledare  
en principal designer

määritelmä

rakennushankkeen osapuoli, joka on nimetty vastaamaan rakennushankkeen suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta

huomautus

Pääsuunnittelija huolehtii rakennushankkeen ajan, että rakentamista koskevat suunnitelmat muodostavat kokonaisuuden siten, että rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset täyttyvät.

Pääsuunnittelijan tehtävästä säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999).

61

<rakentaminen>

**turvallisuuskoordinaattori**

sv säkerhetskoordinator  
en safety coordinator

määritelmä

*rakennuttajan* nimeämä rakennushankkeen osapuoli, joka huolehtii rakennuttajalle säädetyistä työturvallisuuden ja työterveyteen liittyvistä velvoitteista rakennushankkeessa

huomautus

Rakennuttajan on nimettävä jokaiseen rakennushankkeeseen hankkeen vaativuutta vastaava pätevä turvallisuuskoordinaattori.

62

**rakennusvalvontaviranomainen**

sv byggnadstillsynsmyndighet

en building control authority; building inspection authority; building official

määritelmä

viranomainen, jonka tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustyötä sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan sitä koskevia säännöksiä ja määräyksiä sekä hyvän rakentamistavan vaatimuksia

huomautus

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on rakentamiseen ja rakennetun ympäristön hoitoon liittyvä neuvonta, valvonta ja lupakäsittely (esim. valvontaan liittyvät pakkokeinot ja *rakennuslupien* myöntäminen).

63

**tilatarveselvitys**

sv lokalbehovsutredning

en space requirement study; space requirement report; space need study; space need report

määritelmä

selvitys, jossa perustellaan tilanhankinnan tarpeellisuus tai olemassa olevan tilan muutostarve, kuvataan alustavasti tarvittavat tilat ja niille asetettavat vaatimukset, tutkitaan vaihtoehtoiset käyttömahdollisuudet sekä arvioidaan eri ratkaisujen edullisuus

64

<asuminen>

**korjausneuvonta**

sv reparationsrådgivning

en repair advice

määritelmä

neuvonta, jossa arvioidaan *asuntojen* ja *rakennusten* korjaus- ja muutostarpeita sekä autetaan korjausten edistämiseksi ja avustusten hakemisessa

huomautus

Korjausneuvontaa antavat esimerkiksi kunnat ja järjestöt. Sitä annetaan esimerkiksi vanhuksille, vammaisille ja vanhojen rakennusten kunnostajille.

65

**rakennuskanta**

sv byggnadsbestånd *n*

en building stock; housing stock (1)

määritelmä

tietyllä alueella sijaitsevat *rakennukset*

huomautus

Rakennuskantaa voidaan kuvata mm. rakennuksen käyttötarkoituksen (asuinrakennus, liikerakennus, toimistorakennus jne.), rakennusvuoden, kerrosalan, rakennusaineen ja sijainnin mukaan.

Väestökisterikeskuksen pitämään rakennuskantaan eivät sisälly kevytrakenteiset katokset ja kioskit, yksinomaan maataloustuotannossa käytettävät rakennukset, asuinrakennusten sauna- ja talousrakennukset eivätkä kesämökit.

Tilastokeskus tuottaa tilastoja rakennuskannasta.

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: *rakennuskanta*.

66

### asuntokanta

sv bostadsbestånd *n*  
en stock of dwellings; dwelling stock; housing stock (2)

määritelmä

tietyllä alueella sijaitsevat *asunnot*

huomautus

Asuntokantaan sisältyvät sekä vakituisesti asutut asunnot että vailla vakinaisia asukkaita olevat asunnot. Asuntolat eivät pääsääntöisesti sisälly asuntokantaan.

Asuntokantaa voidaan kuvata muun muassa talotyypin (pien-, rivi-, kerrostalot), huoneistotyypin (yksiö, kaksio jne.), hallintaperusteen (vuokra-, omistusasunto jne.) ja pinta-alan mukaan.

Tilastokeskus tuottaa tilastoja asuntokannasta.

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: *asuntokanta*.

67

### rakennuslupa

sv bygglov *n*  
inte: byggnadstillstånd *n*; † byggnadslov *n*  
en building permit

määritelmä

*rakennuksen* rakentamiseen tai olennaiseen muuttamiseen tarvittava lupa

huomautus

Rakennuslupa tarvitaan esimerkiksi rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan lasketavan tilan lisäämiseen. Rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveyteen tai jos työllä voidaan vaikuttaa merkittävästi *rakennuksen energiatehokkuuteen*. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan myös rakennuslupa.

Rakennusluvasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999).

68

### toimenpidelupa

sv åtgärdsstillstånd *n* /FI/  
en action permit

määritelmä

lupa, joka tarvitaan *rakennuksen* ulkoasun tai tilajärjestelyn muuttamiseen tai sellaisen rakennelman tai laitoksen pystyttämiseen, sijoittamiseen tai muuttamiseen, jota ei lainsäädännössä katsota rakennukseksi

huomautus

Toimenpidelupaa vaativista toimenpiteistä säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999).

Toimenpidelupa tarvitaan silloin, kun ei vaadita *rakennuslupaa*. Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että toimenpidelupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tietyille toimenpiteille.

69

### poikkeamispäätös

sv undantagsbeslut *n*  
en deviation decision

määritelmä

päätös, jolla kunta voi erityisestä syystä poiketa rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta

huomautus

Poikkeamispäätös voi koskea yhtä rakennuspaikkaa tai laajempaa aluetta.

Ennen poikkeamispäätöksen tekemistä kunnan on varattava naapureille ja muille, joiden asumiin, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Kunnan on myös tiedotettava poikkeamista koskevasta hakemuksesta ja alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta näille tahoille. Kunnan on tarvittaessa pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, muun valtion viranomaisen, maakunnan liiton ja naapurikunnan lausunto ennen päätöksen tekemistä.

Poikkeamispäätöksestä säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999).



70

### maankäyttösopimus

sv markanvändningsavtal

en land use agreement

määritelmä

kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyvä sopimus, jonka kunta ja maanomistaja tekevät osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista

huomautus

Maankäyttösopimus voidaan tehdä osapuolia sitovasti vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämiseksi.

Ks. myös Paikkatieto-ontologian käsite: [maankäyttösopimukset](#).

71

### kehittämiskorvaus

mieluummin kuin: maankäyttösopimuskorvaus; maankäyttökorvaus; kaavoituskorvaus

sv utvecklingskostnadsersättning

en development compensation

määritelmä

asemakaavasta merkittävää hyötyä saaneelle maanomistajalle määrättävä julkisoikeudellinen maksu

huomautus

Kunta voi maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) säädetyin edellytyksin määrätä maanomistajan maksettavaksi kehittämiskorvauksen, jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt [maankäyttösopimusta](#). Kehittämiskorvauksen tarkoituksena on, että maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuvien kustannusten kattamiseen. Kehittämiskorvauksena voidaan periä enintään 60 prosenttia asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta.

72

### rakennustehokkuus

sv exploateringsgrad

en floor area ratio; FAR; floor space ratio; FSR; building density

määritelmä

ominaisuus, jolla kuvataan tietyllä alueella olevien [rakennusten](#) yhteenlaskettua kerrosalaa suhteessa alueen pinta-alaan

huomautus

Rakennustehokkuus ilmoitetaan yleensä tehokkuusluvulla (e).

Rakennustehokkuus voidaan ilmaista tontti-, alue- tai korttelitehokkuutena.

73

### autopaikkamääräys; autopaikkavaatimus

mieluummin kuin: autopaikkavaade; autopaikkanormi; pysäköintinormi

sv parkeringsbestämmelse; parkeringsnorm

en parking standard

määritelmä

asemakaavassa ja [rakennusluvassa](#) annettu määräys toteutettavien autopaikkojen määrästä asuin- ja muiden [rakennusten](#) rakentamisen yhteydessä

huomautus

Autopaikkamääräys esitetään usein vähimmäismääräyksenä, esimerkiksi vähintään 1 autopaikka/100 k-m<sup>2</sup> tai 1 autopaikka/[asunto](#). Kunnilla on omat ohjeensa siihen, miten autopaikkojen vähimmäismäärä lasketaan. Siihen vaikuttaa muun muassa rakennuksen sijainti, talotyyppi (pien-, rivi- vai kerrostalo) ja joukkoliikenteen palvelutaso.

74

<rakentaminen>

**hankesuunnittelu**

sv projektplanering

en project planning

määritelmä

suunnittelu, jossa asetetaan rakennushankkeelle täsmälliset laajuutta, toimivuutta, laatua, kustannuksia, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet sekä määritellään rakennuspaikka ja hankkeen toteutustapa

huomautus

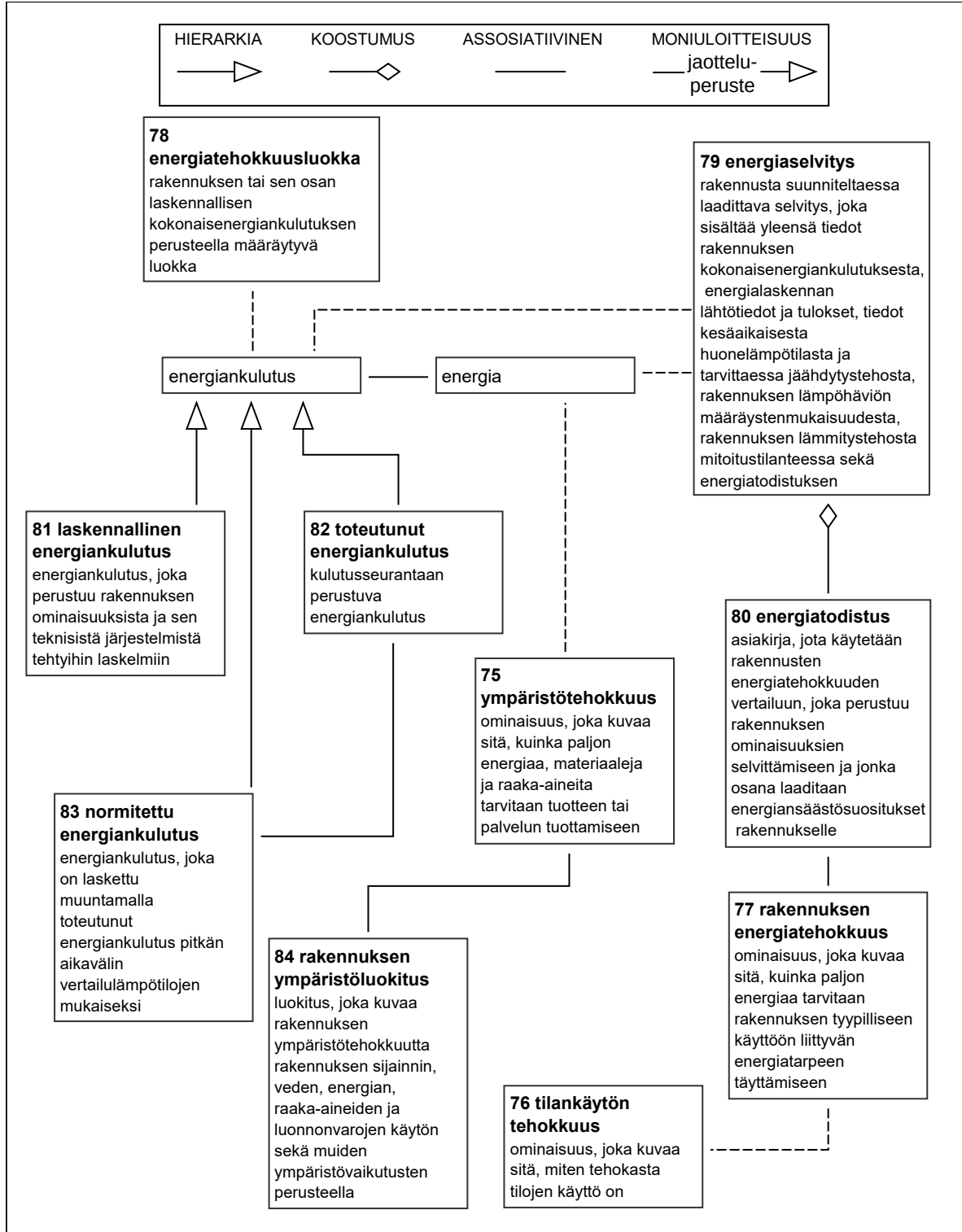
Hankesuunnittelussa laaditaan investointipäätökseen tarvittavat rakennushanketta koskevat tiedot ja rakennussuunnittelun tavoitemäärittely. Hankkeen toteutustapa sisältää aikataulun ja urakkamuodon.

Hankesuunnittelun tuloksena syntyy hankesuunnitelma.

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: [hankesuunnittelu](#).

Ks. myös Museotalouden ja taideteollisuusalan käsite: [hankesuunnittelu](#).

## 6 RAKENNUKSEN ENERGIATEHOKKUUS



Käsitekaavio 11. Energiatehokkuus.

75

**ympäristötehokkuus; ekotehokkuus**

sv miljöeffektivitet; ekoeffektivitet

en environmental performance; environmental efficiency; eco-efficiency; ecoefficiency

määritelmä

ominaisuus, joka kuvaa sitä, kuinka paljon energiaa, materiaaleja ja raaka-aineita tarvitaan tuotteen tai palvelun tuottamiseen

huomautus

*Rakennuksiin* viitattaessa ympäristötehokkuus kattaa muun muassa tilat, maankäytön ja saavutettavuuden.

Ympäristötehokkaalla toiminnalla pyritään hiilijalanjäljen pienentämiseen ja tuotteiden pitkäikäisyyteen sekä tehokkaampaan kierrätykseen.

76

**tilankäytön tehokkuus; tilatehokkuus**

sv lokaleffektivitet

en efficiency of space utilization; efficiency of space utilisation /GB/

määritelmä

ominaisuus, joka kuvaa sitä, miten tehokasta tilojen käyttö on

huomautus

Tilankäytön tehokkuutta voidaan tarkastella monesta eri näkökulmasta, esimerkiksi ajallisesti tai taloudellisesti. Muun muassa tilankäytön tiivistäminen ja turhista tiloista luopuminen parantavat tilankäytön tehokkuutta. Tehokkuuteen vaikuttavat työntekijöiden ja työpisteiden määrä sekä asukkaiden määrä suhteessa pinta-alaan.

77

**rakennuksen energiatehokkuus**

sv byggnadens energiprestanda; byggnadens energieffektivitet

en energy efficiency of a building; energy performance of a building

määritelmä

ominaisuus, joka kuvaa sitä, kuinka paljon energiaa tarvitaan *rakennuksen* tyypilliseen käyttöön liittyvän energiatarpeen täyttämiseen

huomautus

Rakennuksen energiatehokkuuteen vaikuttavat muun muassa rakennuksen ikä, koko, muoto, kunto, sijainti, tekniset järjestelmät ja rakennuksen käyttötarkoitus.

Rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) mukaan rakennuksen energiatehokkuus lasketaan jakamalla rakennuksen laskennallinen kokonaisenergiankulutus rakennuksen pinta-alalla. Energiatehokkuutta voidaan määritellä myös arvioimalla, kuinka paljon energiaa tarvitaan tietyn tuotoksen aikaansaamiseen.

Rakennuksen energiatehokkuus osoitetaan *energiatodistuksella*.

78

<rakennukset>

**energiatehokkuusluokka**

mieluummin kuin: energialuokka

sv energiprestandaklass  
hellre än: energiklass

en energy efficiency class  
rather than: energy class

määritelmä

**rakennuksen** tai sen osan laskennallisen kokonaisenergiankulutuksen perusteella määräytyvä luokka

huomautus

Rakennuksen energiatodistuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen (176/2013) liitteen mukaan laskennallinen kokonaisenergiankulutus (E-luku) muodostuu rakennuksen vuotuisesta ostoenergian laskennallisesta kulutuksesta lämmitettyä nettoalaa kohti. Laskennassa painotetaan erilaisia energiamuotoja kertoimilla, esimerkiksi suosien uusiutuvaa energiaa.

Rakennuksen energiatehokkuusluokka ilmaistaan kirjaimilla A-G. Lisäksi käytetään H-kirjainta myynti- ja vuokrautilanteissa silloin, kun energiatehokkuusluokkaa ei tarvitse määritellä.

Energiatehokkuusluokka merkitään **energiatodistukseen**.

Nykyisen rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) mukaisten energiatodistusten lisäksi on vielä voimassa kumotun lain (487/2007) mukaisia energiatodistuksia, joiden energiatehokkuusluokat eivät vastaa nykyisen lain mukaisia luokkia.

79

**energiaselvitys**

ei: energiatalouden selvitys (2)

sv energiutredning

en energy declaration

määritelmä

**rakennusta** suunniteltaessa laadittava selvitys, joka sisältää yleensä tiedot rakennuksen kokonaisenergiankulutuksesta, energialaskennan lähtötiedot ja tulokset, tiedot kesäaikaisesta huonelämpötilasta ja tarvittaessa jäähdytystehosta, rakennuksen lämpöhäviön määräystenmukaisuudesta, rakennuksen lämmitystehosta mitoitustilanteessa sekä **energiatodistuksen**

huomautus

Energiaselvityksestä annetaan määräyksiä ja ohjeita Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa D3 Rakennusten energiatehokkuus.

80

**energiatodistus**

sv energicertifikat *n*

en energy performance certificate

määritelmä

asiakirja, jota käytetään **rakennusten** energiatehokkuuden vertailuun, joka perustuu rakennuksen ominaisuuksien selvittämiseen ja jonka osana laaditaan energiansäästösuositukset rakennukselle

huomautus

Energiatodistuksessa ilmoitetaan rakennuksen **energiatehokkuusluokka**. Todistuksessa annetaan lisäksi muita tietoja rakennuksen energiaominaisuuksista.

Rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) mukaan energiatodistus on hankittava silloin, kun rakennus tai sen osa otetaan käyttöön, myydään tai vuokrataan.

Nykyisen lain mukaisten energiatodistusten lisäksi on vielä voimassa kumotun lain (487/2007) mukaisia energiatodistuksia.

Rakennusten energiatehokkuudesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä 2010/31/EU tästä käsitteestä käytetään nimitystä energiatehokkuustodistus.

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: **energiatodistukset**.

81

**laskennallinen energiankulutus**

sv beräknad energiförbrukning  
en calculated energy consumption

määritelmä

energiankulutus, joka perustuu *rakennuksen* ominaisuuksista ja sen teknisistä järjestelmistä tehtyihin laskelmiin

huomautus

Laskennallinen energiankulutus ei ole sama kuin laskennallinen kokonaisenergiankulutus (E-luku), joka muodostuu rakennuksen vuotuisesta ostoenergian laskennallisesta kulutuksesta lämmitettyä nettoalaa kohti.

82

**toteutunut energiankulutus**

mieluummin kuin: todellinen energiankulutus

sv faktisk förbrukning av energi  
en realised energy consumption; actual energy consumption

määritelmä

kulutusseurantaan perustuva energiankulutus

83

**normitettu energiankulutus; sääkorjattu energiankulutus**

ei: normeerattu energiankulutus

sv normerad energiförbrukning  
en weather-normalized energy consumption; weather-corrected energy consumption

määritelmä

energiankulutus, joka on laskettu muuntamalla *toteutunut energiankulutus* pitkän aikavälin vertailu- lämpötilojen mukaiseksi

huomautus

Normitettu energiankulutus lasketaan, jotta voidaan vertailla tietyn *rakennuksen* energiankulutusta eri kuukausina tai vuosina taikka vertailla eri paikkakunnilla olevien rakennusten energiankulutusta.

84

**rakennuksen ympäristöluokitus**

sv miljöklassning av en byggnad  
en ~ environmental certification of a building

määritelmä

luokitus, joka kuvaa *rakennuksen ympäristötehokkuutta* rakennuksen sijainnin, veden, energian, raaka-aineiden ja luonnonvarojen käytön sekä muiden ympäristövaikutusten perusteella

huomautus

On olemassa erilaisia, kansallisia ja kansainvälisiä rakennusten ympäristöluokituksia. Suomessa käytetään muun muassa Promise-, LEED- ja BREEAM-ympäristöluokituksia.

Rakennuksen ympäristöluokituksessa tarkastellaan myös tilojen sisäilman laatua.

85

**kiinteistösähkö**

sv fastighetsel  
en real estate electricity

määritelmä

*kiinteistön (2)* haltijan tekemän sähkösopimuksen perusteella maksettava sähkö

huomautus

Kiinteistösähköä kuluu muun muassa porraskäytävien ja muiden yhteisten tilojen valaistukseen, pihavalaisukseen, autolämmitykseen, hisseihin, talosaunoihin, pesutuvan laitteisiin, kylmäkellareihin sekä sulanapitolämmitykseen sadevesikouruissa ja syöksytorvissa.

86

**huoneistosähkö; kotitaloussähkö**

sv hushållsel; lägenhetsel

en household electricity; apartment electricity

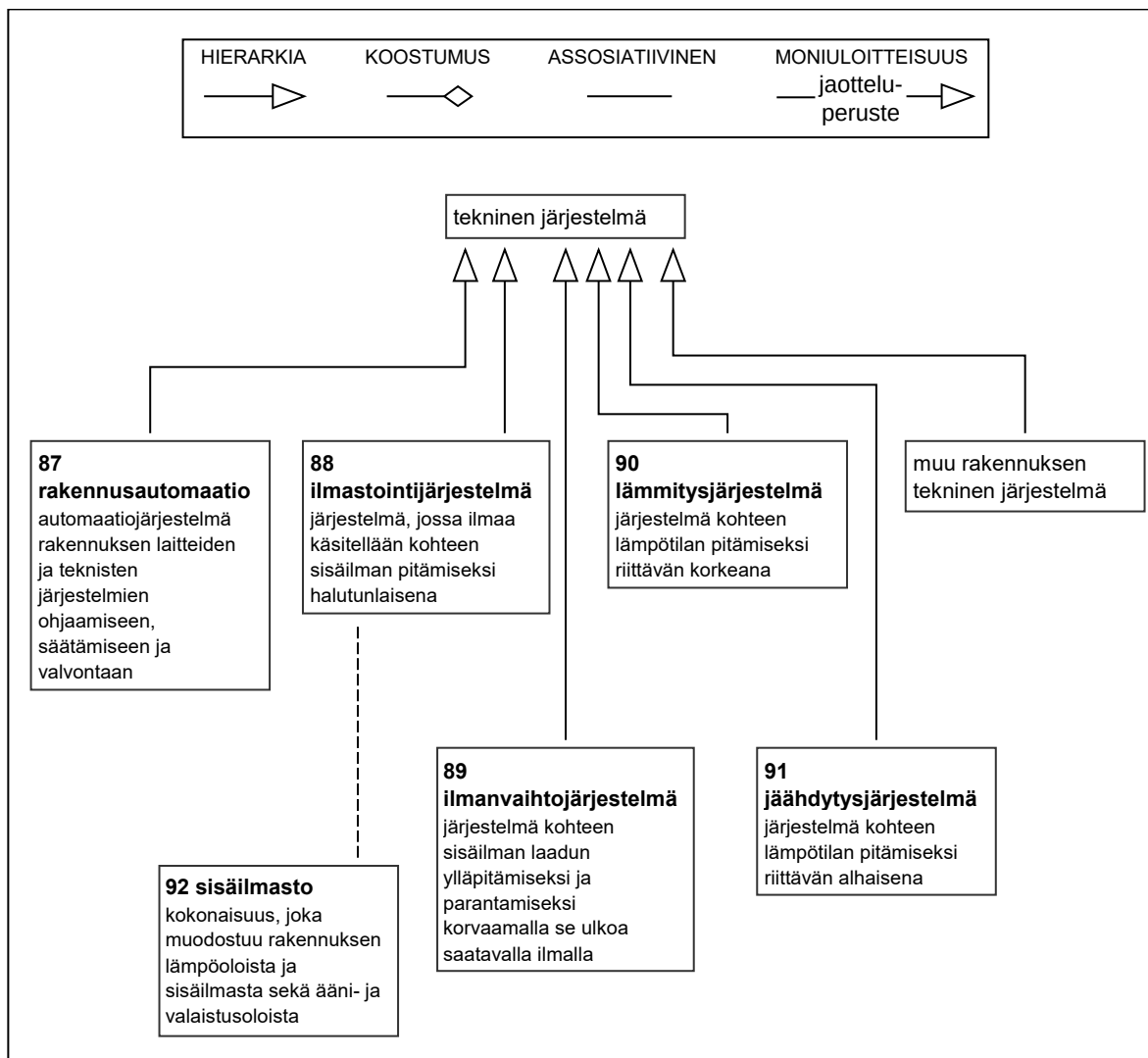
määritelmä

**osakehuoneiston** haltijan tekemän sähkösopimuksen perusteella maksettava sähkö

huomautus

Huoneistosähköä kuuluu pääsääntöisesti osakehuoneiston sisällä huoneiston valaistukseen ja huoneiston haltijan sähkölaitteisiin.

## 7 RAKENNUKSEN TEKNISET JÄRJESTELMÄT



**Käsitekaavio 12. Tekniset järjestelmät.**

87

**rakennusautomaatio; kiinteistöautomaatio; > taloautomaatio**

sv byggnadsautomation; fastighetsautomation

en building automation and control

määritelmä

automaatiojärjestelmä *rakennuksen* laitteiden ja teknisten järjestelmien ohjaamiseen, säätämiseen ja valvontaan

huomautus

Rakennusautomaation avulla pyritään helpottamaan tilojen käyttöä ja parantamaan niiden turvallisuutta. Sen avulla voi esimerkiksi säätää automaattisesti lämpötilan alhaisemmaksi yöksi tai poissaolon ajaksi, säätää valoja ja ilmanvaihtoa, tarkkailla energian- ja vedenkulutusta sekä hälyttää murroista, paloista ja vesivahingoista.

Rakennusautomaatioon liitettyjä laitteita ja järjestelmiä voi etäohjata esimerkiksi matkapuhelimella tai tietokoneella.

Taloautomaatio-termillä viitataan pientalojen, kuten omakotitalojen ja rivitalojen, rakennusautomaatioon. Joskus tässä yhteydessä puhutaan myös kotiautomaatiosta.



88

### ilmastointijärjestelmä

sv luftkonditioneringssystem *n*  
en air conditioning system

määritelmä

järjestelmä, jossa ilmaa käsitellään kohteen sisäilman pitämiseksi halutunlaisena

huomautus

*Rakennuksen* ilmastointijärjestelmään integroidaan yleensä useita toimintoja, esimerkiksi ilmanvaihto ja jäähdytys tai lämmitys.

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: *ilmastointijärjestelmät*.

89

### ilmanvaihtojärjestelmä

sv ventilationssystem *n*; ventileringsystem *n*  
en ventilation system; ventilating system

määritelmä

järjestelmä kohteen sisäilman laadun ylläpitämiseksi ja parantamiseksi korvaamalla se ulkoa saata-  
valla ilmalla

huomautus

Ilmanvaihtojärjestelmään kuuluvat muun muassa ilmanvaihtokanavat, ilmanvaihtokoneet ja päätelaitteet.

Ilmanvaihtojärjestelmä voi olla koneellinen tai painovoimainen tai niiden yhdistelmä.

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: *ilmanvaihtojärjestelmät*.

90

### lämmitysjärjestelmä

sv uppvärmningssystem *n*  
en heating system

määritelmä

järjestelmä kohteen lämpötilan pitämiseksi riittävän korkeana

huomautus

*Rakennuksen* lämmitysjärjestelmään kuuluvat muun muassa lämmönkehityslaitteet, lämmitykseen käytettävän väliaineen, esimerkiksi veden tai ilman, siirtoverkostot ja lämmönluovutuslaitteet.

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: *lämmitysjärjestelmät*.

91

### jäähdytysjärjestelmä

sv kylsystem *n*; kylningsystem *n*  
en cooling system

määritelmä

järjestelmä kohteen lämpötilan pitämiseksi riittävän alhaisena

huomautus

Jäähdytysjärjestelmään voivat kuulua esimerkiksi vedenjäähdytyskoneet, lauhduttimet, jäähdytyskseen käytettävän väliaineen, esimerkiksi veden tai ilman, siirtoverkostot ja jäähdytyspalkit.

92

### sisäilmasto

sv inneklimat *n*; inomhusklimat *n*  
en indoor climate

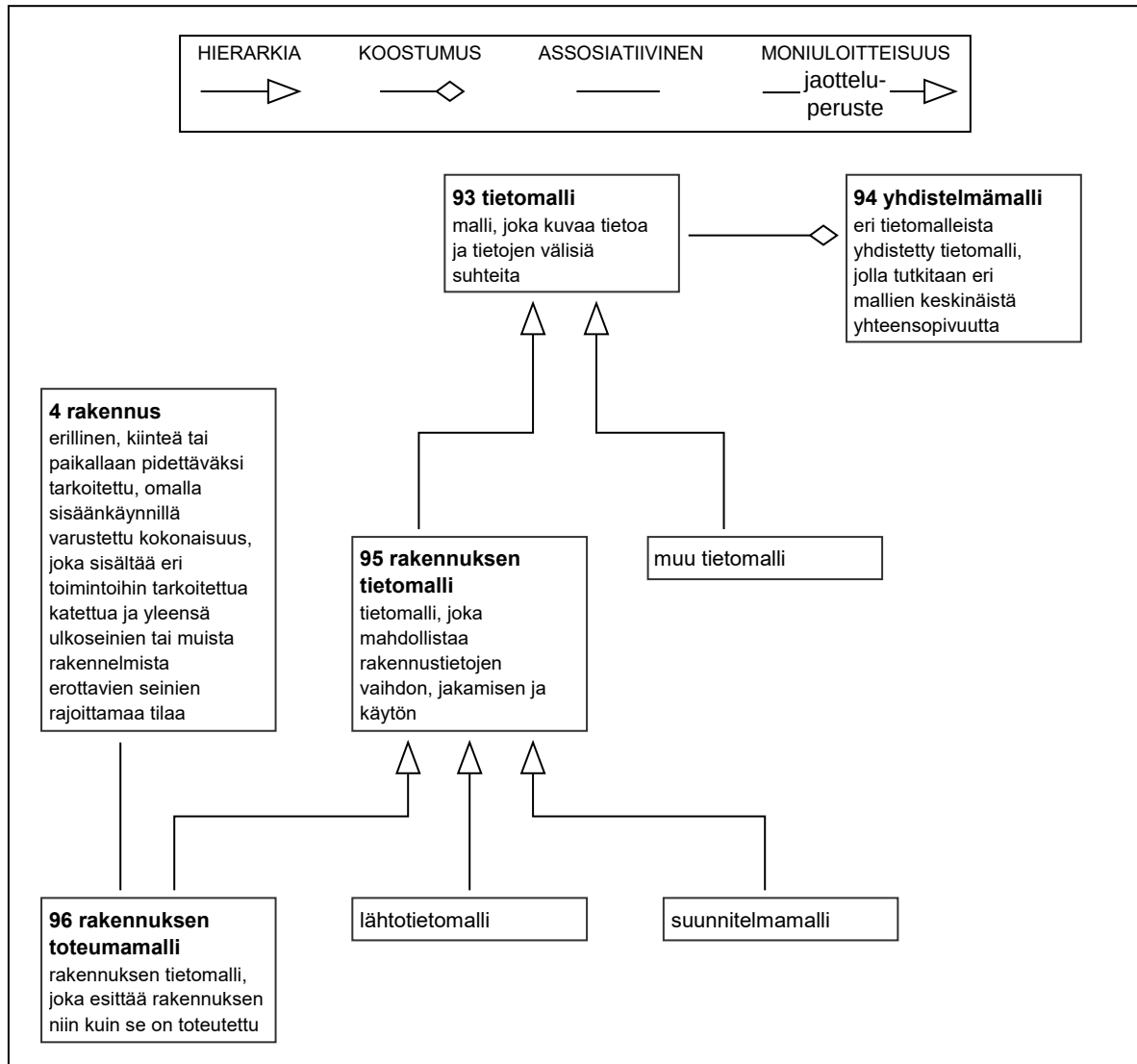
määritelmä

kokonaisuus, joka muodostuu *rakennuksen* lämpöoloista ja sisäilmasta sekä ääni- ja valaistusoloista

huomautus

Rakennuksen lämpöolot tarkoittavat ilman lämpötilan, kosteuden ja virtausnopeuden sekä ympäröivien pintojen lämpötilojen ja infrapunasäteilyn muodostamaa kokonaisuutta.

## 8 MALLINTAMINEN



**Käsittekaavio 13. Tietomalli.**

93

### tietomalli

sv datamodell  
en data model

määritelmä

malli, joka kuvaa tietoa ja tietojen välisiä suhteita

huomautus

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: [tietomallit](#).

Ks. myös Paikkatieto-ontologian käsite: [tietomalli](#).

94

**yhdistelmämalli**

sv samordningsmodell  
en combination model

määritelmä

eri *tietomalleista* yhdistetty tietomalli, jolla tutkitaan eri mallien keskinäistä yhteensopivuutta

huomautus

Yhdistelmämalli voidaan muodostaa esimerkiksi maastomallista, maaperämallista, vanhojen rakenteiden mallista sekä *rakennuksen tietomallista*.

Yhdistelmämalli voidaan koota eri suunnittelualueiden tietomalleista yhdistämällä ne samaan koordinaatistoon.

Yhdistelmämallia voidaan käyttää esimerkiksi törmäystarkasteluihin suunniteltujen ja nykyisten objektien välillä. Sen avulla voidaan esimerkiksi tarkastaa, etteivät rakenteet, kuten palkit, törmää taloteknisten järjestelmien osien, kuten putkien, kanssa.

95

**rakennuksen tietomalli**

sv byggnadsinformationsmodell; BIM  
en building information model; BIM

määritelmä

*tietomalli*, joka mahdollistaa rakennustietojen vaihdon, jakamisen ja käytön

96

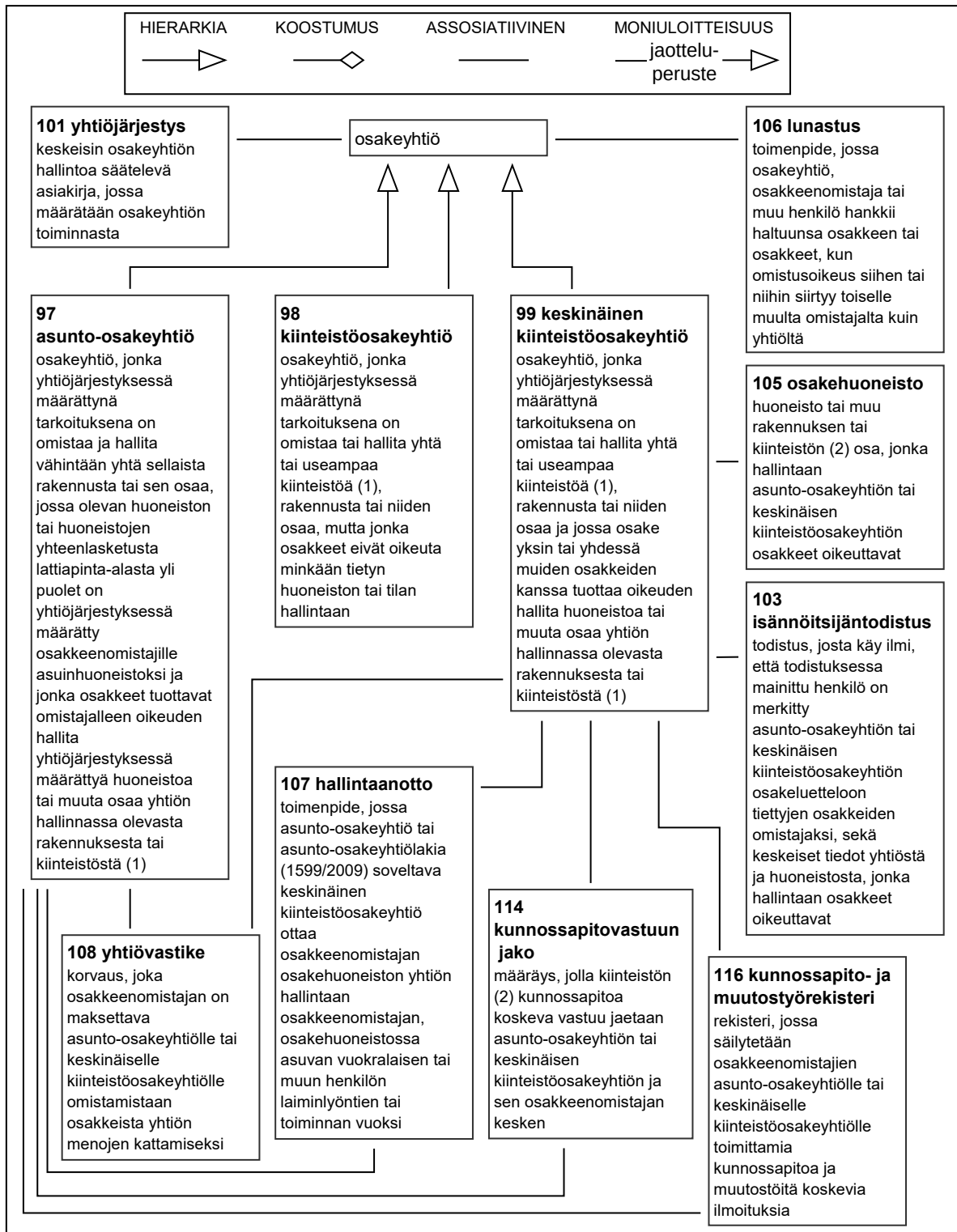
**rakennuksen toteumamalli**

sv as-built modell  
en as-built model

määritelmä

*rakennuksen tietomalli*, joka esittää *rakennuksen* niin kuin se on toteutettu

## 9 ASUMINEN



Käsittekaavio 14. Asunto-osakeyhtiöön liittyviä käsitteitä.

97

**asunto-osakeyhtiö; as.oy; taloyhtiö**

sv bostadsaktiebolag *n*

en limited liability housing company; housing company; condominium /US/

määritelmä

osakeyhtiö, jonka *yhtiöjärjestyksessä* määrättyä tarkoituksena on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista *rakennusta* tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattia-pinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajille asuinhuoneistoksi ja jonka osakkeet tuottavat omistajalleen oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai *kiinteistöstä* (1)

huomautus

Asunto-osakeyhtiöistä säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009).

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: *asunto-osakeyhtiöt*.

98

**kiinteistöosakeyhtiö; kiint.oy; KOY**

sv fastighetsaktiebolag *n*

en real estate company; REC

määritelmä

osakeyhtiö, jonka *yhtiöjärjestyksessä* määrättyä tarkoituksena on omistaa tai hallita yhtä tai useampaa *kiinteistöä* (1), *rakennusta* tai niiden osaa, mutta jonka osakkeet eivät oikeuta minkään tietyn huoneiston tai tilan hallintaan

huomautus

Esimerkiksi vuokrataloyhtiöt ja pysäköintihalliyhtiöt ovat usein kiinteistöosakeyhtiöitä.

Kiinteistöosakeyhtiöihin sovelletaan osakeyhtiölakia (624/2006).

99

**keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö; kesk. koy; KKOY**

sv ömsesidigt fastighetsaktiebolag *n*

en mutual real estate company; MREC; limited liability joint-stock property company

määritelmä

osakeyhtiö, jonka *yhtiöjärjestyksessä* määrättyä tarkoituksena on omistaa tai hallita yhtä tai useampaa *kiinteistöä* (1), *rakennusta* tai niiden osaa ja jossa osake yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä (1)

huomautus

Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia (1599/2009), jollei keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestys määrää, että yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia (624/2006) tietyiltä osin tai kokonaan. Jos keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskeva perustamisilmoitus on tehty ennen 1.1.1992, sovelletaan yhtiöön kuitenkin ensi sijassa osakeyhtiölakia.

100

**asumisoikeusyhteisö**

sv bostadsrättssamfund *n*

en right-of-occupancy corporation

määritelmä

organisaatio, jonka tarkoituksena on tarjota yksityishenkilöille asumisoikeuksia omistamassaan yhdessä tai useammassa talossa

huomautus

Asumisoikeusyhteisö voi olla osakeyhtiö, säätiö tai yhdistys.

Asumisoikeudesta säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990).

101

### yhtiöjärjestys

sv bolagsordning

en articles of association

määritelmä

keskeisin osakeyhtiön hallintoa säätelevä asiakirja, jossa määrätään osakeyhtiön toiminnasta

huomautus

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) mukaan *asunto-osakeyhtiöllä* on oltava yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestyksessä on muun muassa mainittava yhtiön *rakennusten* sijainti, eri huoneistojen pinta-alat ja käyttötarkoitukset sekä *yhtiövastikkeen* määräämisen perusteet. Yhtiöjärjestykseen ei voida ottaa määräystä, joka on asunto-osakeyhtiölain tai muun lain pakottavan säännöksen vastainen. Pakottavat asunto-osakeyhtiölain määräykset ohittavat yhtiöjärjestysmääräykset.

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: *yhtiöjärjestys*.

102

### kiinteistöstrategia

sv fastighetsstrategi

en real estate strategy

määritelmä

strategia, jossa määritellään, mihin suuntaan, millä aikavälillä ja organisaatiolla *kiinteistöä (2)* ylläpidetään, korjataan ja kehitetään

huomautus

Kiinteistöstrategiassa määritellään omistamisen, ylläpidon, asumisen, käytön ja palveluiden hankinnan pitkän aikavälin tavoitteet ja periaatteet. Kiinteistöstrategiassa kartoitetaan ensin kiinteistön (2) nykytila, sen jälkeen esitetään tarvittavat toimenpiteet ja lopuksi esitetään visio 5–10 vuoden päähän, millainen kiinteistö (2) silloin on.

Kiinteistöstrategia kytkeytyy suunnitelmalliseen *kiinteistönpitoon*.

103

### isännöitsijäntodistus

sv disponentintyg *n*

en housing manager's certificate; manager's certificate

määritelmä

todistus, josta käy ilmi, että todistuksessa mainittu henkilö on merkitty *asunto-osakeyhtiön* tai *keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön* osakeluetteloon tiettyjen osakkeiden omistajaksi, sekä keskeiset tiedot yhtiöstä ja huoneistosta, jonka hallintaan osakkeet oikeuttavat

huomautus

Isännöitsijän todistuksen antaa isännöitsijä tai joissain tapauksissa hallituksen puheenjohtaja.

Isännöitsijäntodistuksesta säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) sekä osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetussa valtioneuvoston asetuksessa (365/2010).

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: *isännöitsijäntodistukset*.

104

**toiminnantarkastaja**

sv verksamhetsgranskare  
en operations inspector

määritelmä

yhteisön talouttaan ja hallintoaan tarkastamaan valitsema henkilö, jolla ei tarvitse olla tilintarkastajan pätevyyttä

huomautus

Toiminnantarkastajan on annettava kultakin tilikaudelta päivätty ja allekirjoitettu toiminnantarkastuskertomus. Toiminnantarkastuskertomuksessa on oltava lausunto siitä, sisältävätkö yhteisön tilinpäätös ja toimintakertomus olennaiset tiedot.

*Asunto-osakeyhtiössä* on oltava yhtiökokouksen valitsema toiminnantarkastaja, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa eikä *yhtiöjärjestyksessä* määrätä toisin. Toiminnantarkastaja on kuitenkin aina valittava, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa ja osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai yhtiökokouksessa, jossa asiaa on kokouskutsun mukaan käsiteltävä.

Toiminnantarkastaja vastaa entistä maallikkotilintarkastajaa.

105

**osakehuoneisto; asunto-osake**

mieluummin kuin: osakashallintatila

sv aktielägenhet  
en owner apartment

määritelmä

huoneisto tai muu *rakennuksen* tai *kiinteistön (2)* osa, jonka hallintaan *asunto-osakeyhtiön* tai *keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön* osakkeet oikeuttavat

huomautus

Osakehuoneistolla tarkoitetaan paitsi varsinaista huoneistoa myös muita sellaisia tiloja (esim. varasto, pysäköintipaikka tai piha-alue), jotka kuuluvat osakkeenomistajan hallintaan osakeomistuksen perusteella. Joskus näitä tiloja kutsutaan osakashallintatiloiksi erotuksena varsinaisesta asumiseen käytettävästä huoneistosta.

Osakehuoneistoa voidaan käyttää esimerkiksi asuin- tai liikehuoneistona, varastona tai autotallina. Saman osakeryhmän omistaminen voi tuottaa hallintaoikeuden esimerkiksi sekä asuinhuoneistoon että varastotilaan. Osakehuoneistoon kuuluu ilman eri määräystä myös sellainen parveke, jolle on kulkuyhteys vain kyseisen osakehuoneiston kautta.

Osakehuoneistoista säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009).

106

<osakkeet>

**lunastus**

sv inlösen  
en redemption

määritelmä

toimenpide, jossa osakeyhtiö, osakkeenomistaja tai muu henkilö hankkii haltuunsa osakkeen tai osakkeet, kun omistusoikeus siihen tai niihin siirtyy toiselle muulta omistajalta kuin yhtiöltä

huomautus

Lunastus on mahdollista, mikäli siitä on määrätty *yhtiöjärjestyksessä*. Lunastuslausekkeessa määrätään, keillä on lunastusoikeus.

Lunastuksesta säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) ja osakeyhtiölaissa (624/2006).

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: *lunastus*.

107

<osakehuoneistot>

**hallintaanotto**

sv besittningstagande *n*

en taking possession

määritelmä

toimenpide, jossa *asunto-osakeyhtiö* tai asunto-osakeyhtiölakia (1599/2009) soveltava *keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö* ottaa osakkeenomistajan *osakehuoneiston* yhtiön hallintaan osakkeenomistajan, osakehuoneistossa asuvan vuokralaisen tai muun henkilön laiminlyöntien tai toiminnan vuoksi

huomautus

Hallintaanoton perusteista säädetään asunto-osakeyhtiölaissa. Yhtiökokous voi päättää hallintaanotosta, jos osakkeenomistaja ei maksa eräännyntä *yhtiövastiketta*, jos osakehuoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa, jos osakehuoneistoa käytetään *yhtiöjärjestyksen* vastaisesti tai vastoin yhtiön hyväksymää tai muuten vakiintunutta käyttötarkoitusta, jos osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää tai jos osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei säilytä järjestystä yhtiön tiloissa.

Hallituksen on annettava osakkeenomistajalle kirjallinen varoitus ennen kuin hallintaanotto-päätös voidaan tehdä. Jos osakkeenomistaja on vuokrannut osakehuoneiston tai sen osan tai muutoin luovuttanut osakehuoneiston toisen käytettäväksi, varoitus on annettava tiedoksi myös vuokralaiselle tai muulle osakehuoneistossa asuvalle henkilölle. Varoituksesta on ilmentävä varoittamisen peruste sekä se, että yhtiö voi ottaa huoneiston hallintaan, mikäli laiminlyöntiä ei korjata tai kielletyksi katsottua menettelyä jatketaan. Hallintaanottopäätös on annettava tiedoksi edellä mainituille henkilöille asunto-osakeyhtiölain asettamassa määräajassa, josta poikkeaminen merkitsee päätöksen tehottomuutta.

Hallintaanotto voi kestää enintään kolme vuotta. Yhtiön on vuokrattava huoneisto käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle hallintaanoton ajaksi.

108

**yhtiövastike**

sv bolagsvederlag *n*

en charge for common expenses

määritelmä

korvaus, joka osakkeenomistajan on maksettava *asunto-osakeyhtiölle* tai *keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle* omistamistaan osakkeista yhtiön menojen kattamiseksi

huomautus

Yhtiövastikkeen maksuperusteesta on määrättävä *yhtiöjärjestyksessä*. Vastikkeen määrä ja sen suoritustapa määrätään yleensä yhtiökokouksessa.

Yhtiövastike jaetaan tavallisesti *hoitovastikkeeseen* ja *pääomavastikkeeseen*. Yhtiövastike maksetaan yleensä kuukausittain.

Asunto-osakeyhtiön yhtiövastikkeista säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009).

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: *yhtiövastikkeet*.

109

**pääomavastike**

ei: † rahoitusvastike

sv kapitalvederlag *n*

inte: † finansieringsvederlag *n*

en charge for common capital expenditures

not: † charge for financial costs

määritelmä

*yhtiövastikkeen* osa, jolla katetaan *kiinteistön (2)* ja *rakennusten* hankinnasta, rakentamisesta, *peruskorjauksesta* ja uudistuksesta aiheutuvat pitkävaikutteiset menot, jollei *yhtiöjärjestyksessä* toisin mainita

huomautus

Pääomavastiketta voi kerätä vain, jos siitä on määrätty yhtiöjärjestyksessä.



110

**hoitovastike**

sv skötselvederlag *n*  
en maintenance charge; charge for maintenance; maintenance fee; condominium charge /US/;  
condominium payment /US/; condominium contribution /US/

määritelmä

*yhtiövästikkeeseen* osa, jolla katetaan muut kuin *pääomavastikkeella* katettavat yhtiön kulut tai kaikki yhtiön kulut, jos pääomavastiketta ei ole

huomautus

Hoitovastikkeella katetaan esimerkiksi *kiinteistön (2)* lämmitys- ja puhtaanapitokulut sekä mahdolliset isännöintipalkkiot.

111

**käyttövastike**

sv bruksvederlag *n*  
en residence charge

määritelmä

korvaus, joka asumisoikeuden haltijan on maksettava säännöllisin väliajoin asumisoikeudesta asumisoikeustalon omistajalle

huomautus

Asumisoikeuden haltija on maksanut asumisoikeustalon omistajalle asumisoikeusmaksun, joka on määrätty osuus asumisoikeusasunnon hankinta-arvosta. Lisäksi asumisoikeuden haltija maksaa käyttövastiketta.

Käyttövastikkeista säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990).

112

**asuintalovaraus**

sv bostadshusreservering  
en residential building provision

määritelmä

yhden tai useamman asuinrakennuksen omistavalle yhteisölle tarkoitettu kirjanpidollinen varaus, jonka tekemällä yhteisön ei tarvitse maksaa varaukseen käytetyistä varoista tuloveroa

huomautus

Varaus voi koskea asuinrakennuksen rakentamisesta, käytöstä, huollosta ja *korjausrakentamisesta* sekä asuinrakennukseen liittyvän *tontin* huollosta ja käytöstä aiheutuvia menoja. Se on luonteeltaan ennen aikainen kulukirjaus tulevia menoja varten.

Voidakseen käyttää asuintalovarausta, yhteisön on täytettävä asuintalovarauksesta verotuksessa annetun lain (846/1986) edellytykset.

Asuintalovaraus voidaan purkaa 10 vuoden kuluessa varauksen tekemisestä.

113

**kunnossapitovastuun jako; kunnossapitovastuunjako**

sv fördelning av underhållsansvaret  
en division of maintenance liability; division of responsibility for maintenance

määritelmä

määräys, jolla *kiinteistön (2)* *kunnossapitoa* koskeva vastuu jaetaan *asunto-osakeyhtiön* tai *keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön* ja sen osakkeenomistajan kesken

huomautus

Lähtökohtaisesti osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa *osakehuoneistonsa* sisäosat. Yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle. Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiö on lisäksi lähtökohtaisesti velvollinen pitämään kunnossa vastuulleen kuuluvat lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasun-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät.

Kunnossapitovastuun jaosta säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009), mutta lain säännöksestä voidaan poiketa *yhtiöjärjestyksen* määräyksellä.

114

**kunnossapitotarveselvitys**

sv redogörelse för underhållsbehov  
en report on maintenance needs

määritelmä

selvitys *kiinteistöjen (2)* kunnossapitotarpeesta seuraavan viiden vuoden aikana sellaisesta *kunnossapidosta*, joka vaikuttaa olennaisesti *osakehuoneistojen* käyttämiseen, *yhtiövastikkeeseen* tai muihin osakehuoneistojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin

huomautus

Kunnossapitotarveselvityksen laatiminen on *asunto-osakeyhtiön* tai asunto-osakeyhtiölakia (1599/2009) soveltavan *keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön* hallituksen tehtävä. Hallituksen on esitettävä kunnossapitotarveselvitys vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa.

115

**kunnossapito- ja muutostyörekiesteri**

mieluummin kuin: remonttirekiesteri

sv register *n* över underhålls- och ändringsarbeten  
en register on maintenance and alteration work

määritelmä

rekisteri, jossa säilytetään osakkeenomistajien *asunto-osakeyhtiölle* tai *keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle* toimittamia *kunnossapitoa* ja muutostöitä koskevia ilmoituksia

huomautus

Kunnossapito- ja muutostyörekiesterin ilmoitukset on säilytettävä osakehuoneistokohtaisesti.

Kunnossapito- ja muutostyörekiesterin ylläpitovastuu kuuluu asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön hallitukselle.

116

**pelastussuunnitelma**

ei: † turvallisuussuunnitelma; † suojelusuunnitelma

sv räddningsplan  
en emergency plan; rescue plan

määritelmä

onnettomuuksien ennaltaehkäisemiseksi ja vaaratilanteiden varalta tiettyä kohdetta varten laadittava suunnitelma

huomautus

Kohde, jota varten pelastussuunnitelma laaditaan, voi olla rakennettu tai toiminnallinen (jälkimmäisestä esimerkkinä suuri yleisötapahtuma).

Pelastussuunnitelma on laadittava esimerkiksi asuinrakennuksiin, joissa on vähintään kolme asuinhuoneistoa, oppilaitoksiin, päiväkoteihin, majoitusliikkeisiin ja muihin tiloihin, joissa oleskelee paljon ihmisiä.

Pelastussuunnitelmasta säädetään pelastuslaissa (379/2011) ja valtioneuvoston pelastustoi-  
mesta annetussa asetuksessa (407/2011).

Pelastussuunnitelmaan kuuluvat tiedot voidaan koota myös jonkin muun turvallisuusasiakirjan yhteyteen, esimerkiksi turvallisuussuunnitelmaan tai valmiussuunnitelmaan.

Nimityskäytäntö on vaihdellut ajan mittaan, mikä on aiheuttanut sekaannusta. Pelastussuunnitelmaa kutsuttiin aiemmin turvallisuussuunnitelmaksi ja sitä ennen suojelusuunnitelmaksi.

Englannin termi "rescue plan" viittaa ihmisten pelastamiseksi laadittavaan pelastussuunnitelmaan.

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: *pelastussuunnitelmat*.

## Lähteet

Kiinteistö- ja rakentamisan alan keskeisen sanaston käsitteiden määrittelyssä käytetyt tärkeimmät lähteet:

Asunto-osakeyhtiölaki. 22.12.2009/1599.

D3 Suomen rakentamismääräyskokoelma. Rakennusten energiatehokkuus. Määräykset ja ohjeet 2012. Ympäristöministeriö, Rakennetun ympäristön osasto.

Eurooppalaisen kulttuuriperintöpolitiikan sanasto. Euroopan neuvosto, Museovirasto ja Sanastokeskus TSK. Helsinki 2011.

InfraBIM-sanasto, versio 0.7. 2014-08-01. Kalle Serén (toim.), Eurostep Oy.

IV-kuntotutkimus. Yleisohjeet kuntotutkimuksen suorittajalle ja tilaajalle. Suomen LVI-liitto ry. 8.4.2014.

Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 2. laitos. RAKLI ry ja Sanastokeskus TSK ry. 2012.

Kiinteistönpidon perussanastoa. Suomen Rakennuttajaliitto RAKLI, 1998.

KiinteistöRYL 2009. Kiinteistöpalveluiden yleiset laatuvaatimukset. Rakennustietosäätiö RTS ja Rakennustieto Oy.

Kulttuuriympäristön ja korjausrakentamisen käsitteitä. Ympäristöministeriö ja Museovirasto. ([http://www.rakennusperinto.fi/kulttuuriymparisto/kasitteisto/fi\\_FI/Kasitteisto/](http://www.rakennusperinto.fi/kulttuuriymparisto/kasitteisto/fi_FI/Kasitteisto/))

Laki rakennuksen energiatodistuksesta. 18.1.2013/50.

Laki rakennusperinnön suojelemisesta. 4.6.2010/498.

Maankäyttö- ja rakennuslaki. 5.2.1999/132.

RT 18-11061 Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määräytyminen. Ohjeet, huhtikuu 2012.

RT 20-11159 Haitta-ainetutkimus. Tilaajan ohje. Ohjeet, elokuu 2014.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatodistuksesta. 27.2.2013/176.

## Englanninkielinen hakemisto / English index

Numbers in the index refer to the term record numbers.

action permit .....	68	ecoefficiency .....	75
activity based office .....	11	efficiency of space utilisation .....	76
actual energy consumption .....	82	efficiency of space utilization .....	76
air conditioning system .....	88	emergency plan .....	116
alteration of the intended use .....	21	energy class .....	78
analysis of harmful substances .....	31	energy declaration .....	79
annual repair .....	18	energy economy research .....	27
annual repair plan .....	36	energy efficiency class .....	78
apartment electricity .....	86	energy efficiency of a building .....	77
apartment rental service .....	46	energy performance certificate .....	80
articles of association .....	101	energy performance of a building .....	77
as-built model .....	96	environmental certification of a building .....	84
assessment of condition .....	26	environmental efficiency .....	75
assessment of harmful substances .....	30	environmental performance .....	75
BIM .....	95	estate management .....	40
building .....	4	extension .....	53
building automation and control .....	87	facilities services .....	49
building control authority .....	62	facility .....	10
building density .....	72	facility and user services .....	51
building information model .....	95	facility services .....	49
building inspection authority .....	62	FAR .....	72
building management .....	12	fault repair .....	22
building management plan .....	33	floor area ratio .....	72
building management services .....	49	floor space ratio .....	72
building official .....	62	FSR .....	72
building permit .....	67	group repair .....	23
building preservation .....	38	heating system .....	90
building product .....	8	household electricity .....	86
building project owner .....	58	housing company .....	97
building stock .....	65	housing manager's certificate .....	103
business premises .....	10	housing service .....	46
calculated energy consumption .....	81	housing stock (1) .....	65
characteristics of a building .....	7	housing stock (2) .....	66
charge for common capital expenditures .....	109	indoor climate .....	92
charge for common expenses .....	108	infill construction .....	53
charge for financial costs .....	109	infill development .....	53
charge for maintenance .....	110	infilling .....	53
combination model .....	94	joint building .....	54
commercial property .....	10	land property transfer .....	42
complementary building .....	53	land use agreement .....	70
condition assessment .....	26	LCA .....	56
condition class .....	29	LCC .....	55
condition evaluation .....	26	lease .....	44
condition survey .....	28	leasing .....	44
condominium .....	97	letting on lease .....	44
condominium charge .....	110	life cycle analysis .....	56
condominium contribution .....	110	life cycle assessment .....	56
condominium payment .....	110	life cycle cost .....	55
contractee .....	59	limited liability housing company .....	97
conveyance of property .....	42	limited liability joint-stock property company .....	99
conveyance of real property .....	42	listed building .....	37
cooling system .....	91	long term plan; see building management plan.....	33
data model .....	93	lot .....	3
demolition .....	24	maintenance .....	14
development compensation .....	71	maintenance backlog .....	25
deviation decision .....	69	maintenance charge .....	110
division of maintenance liability .....	113	maintenance fee .....	110
division of responsibility for maintenance .....	113	maintenance manual .....	32
dwelling .....	9	manager's certificate .....	103
dwelling stock .....	66	mixed-use building .....	5
eco-efficiency .....	75	mixed-use property .....	5

Numbers in the index refer to the term record numbers.

modernisation .....	19	REC .....	98
MREC .....	99	redemption .....	106
mutual real estate company .....	99	refurbishment .....	17
new construction .....	52	register on maintenance and alteration work .....	115
newbuilding .....	52	rehabilitation .....	19
operation and maintenance manual .....	32	renovation .....	17
operational floor space .....	10	rental service .....	46
operations inspector .....	104	renting .....	45
owner apartment .....	105	repair .....	16
owner of a building project .....	58	repair advice .....	64
parking standard .....	73	repair construction .....	16
party engaging in a building project .....	57	repair debt .....	25
permanent building number .....	6	repair deficit .....	25
plot .....	3	repair of fault .....	22
principal designer .....	60	repair plan .....	35
project planning .....	74	repair program .....	34
property maintenance .....	13	repairs and replacements .....	15
property ownership .....	43	report on maintenance needs .....	114
property services .....	49	rescue plan .....	116
property transaction .....	42	residence charge .....	111
protected building .....	37	residential building provision .....	112
real estate (1) .....	1	right-of-occupancy corporation .....	100
real estate (2) .....	2	safety coordinator .....	61
real estate administration .....	41	site .....	3
real estate business (1) .....	39	space need report .....	63
real estate business (2) .....	42	space need study .....	63
real estate company .....	98	space requirement report .....	63
real estate electricity .....	85	space requirement study .....	63
real estate maintenance .....	50	stock of dwellings .....	66
real estate management .....	40	study of harmful substances .....	31
real estate ownership .....	43	taking possession .....	107
real estate services .....	49	tenant representation .....	47
real estate strategy .....	102	transfer of property .....	42
real property (1) .....	1	unforeseen repair .....	22
real property (2) .....	2	urban infill .....	53
real property business .....	39	vacancy rate .....	48
real property maintenance .....	13	ventilating system .....	89
real property maintenance .....	50	ventilation system .....	89
realised energy consumption .....	82	weather-corrected energy consumption .....	83
rebuilding .....	20	weather-normalized energy consumption .....	83

## Ruotsinkielinen hakemisto / Svenskt register

Numren i registret anger term-postnumren.

aktielägenhet	105	fastighetshandel	42
aktivitetsbaserad arbetsplats	11	fastighetshållning	12
aktivitetsbaserat kontor	11	fastighetsköp	42
allaktivitetsbyggnad	5	fastighetservice	49
användartjänster; se lokal- och användartjänster	51	fastighetskötsel	14
arrendering	44	fastighetsstrategi	102
as-built modell	96	fastighetstjänster	49
BDS-PBB	6	fastighetsunderhåll	13
bebyggelsevård	38	fastighetsägarskap	43
bedömning av skadliga ämnen	30	finansieringsvederlag	109
beräknad energiförbrukning	81	fördelning av underhållsansvaret	113
besittningstagande	107	förhyrning	45
beställare av byggprojekt	58	förmedling av hyreslägenhet	46
BIM	95	grundlig renovering	17
bolagsordning	101	grundlig sanering	17
bolagsvederlag	108	gruppbbyggande	54
bostad	9	grupprenovering	23
bostadsaktiebolag	97	hushållsel	86
bostadsbestånd	66	huvudprojekterare	60
bostadshusreservering	112	huvudprojektledare	60
bostadsrättssamfund	100	hyrande (1)	44
bruks- och underhållsanvisning	32	hyrande (2)	45
bruks- och underhållsanvisning för byggnader	32	hyresgästrådgivning	47
bruksvederlag	111	hyrning (1)	44
byggherre	59	hyrning (2)	45
bygglov	67	inlösen	106
byggnad	4	inneklimat	92
byggnadens energieffektivitet	77	inomhusklimat	92
byggnadens energiprestanda	77	kapitalvederlag	109
byggnadens särdrag	7	konditionsbedömning	26
byggnadsautomation	87	konditionsklass	29
byggnadsbestånd	65	konditionsundersökning	28
byggnadsinformationsmodell	95	konditionsutredning	28
byggnadslov	67	kylningssystem	91
byggnadsskydd	38	kylsystem	91
byggnadstillstånd	67	LCA	56
byggnadstillsynsmyndighet	62	livscykelanalys	56
byggnadsvård	38	livscykelkostnad	55
byggprodukt	8	lokal	10
datamodell	93	lokal- och användartjänster	51
den som påbörjar ett byggprojekt	57	lokalbehovsutredning	63
disponentintyg	103	lokaleffektivitet	76
ekoeffektivitet	75	lokal-tjänster; se lokal- och användartjänster	51
energicertifikat	80	luftkonditioneringssystem	88
energiklass	78	långsiktsplan	33
energiprestandaklass	78	lägenhetsel	86
energiutredning	79	markanvändningsavtal	70
exploateringsgrad	72	miljöeffektivitet	75
faktisk förbrukning av energi	82	miljöklassning av en byggnad	84
fastighet (1)	1	modernisering	19
fastighet (2)	2	normerad energiförbrukning	83
fastighetsadministration	12	nybyggande	52
fastighetsaffär	42	nybyggnad	52
fastighetsaffärsverksamhet	39	oförutsedd reparation	22
fastighetsaktiebolag	98	ombyggnad (1)	17
fastighetsautomation	87	ombyggnad (2)	20
fastighetsel	85	parkeringsbestämmelse	73
fastighetsförsäljning	42	parkeringsnorm	73
fastighetsförvaltning (1)	12	PBB	6
fastighetsförvaltning (2)	40	permanent byggnadsbeteckning	6
fastighetsförvaltning (3)	41	projektplanering	74

Numren i registret anger term-postnumren.

redogörelse för underhållsbehov .....	114	tjänster för fastighetsunderhåll .....	50
register över underhålls- och ändringsarbeten .....	115	tomt .....	3
renovering .....	16	undantagsbeslut .....	69
renoveringsskuld .....	25	underhåll .....	15
reparationsplan .....	35	underhållsplan .....	33
reparationsprogram .....	34	underhållsreparation .....	15
reparationsrådgivning .....	64	undersökning av byggnadens skick .....	28
rivning .....	24	undersökning av skadliga ämnen .....	31
räddningsplan .....	116	uppvärmningssystem .....	90
samordningsmodell .....	94	uthyrning .....	44
servicebok .....	32	utredning av energiekonomi .....	27
servicehandbok .....	32	utvecklingskostnadsersättning .....	71
skyddad byggnad .....	37	vakansgrad .....	48
skötsel .....	14	ventilationssystem .....	89
skötselvederlag .....	110	ventileringsystem .....	89
säkerhetskoordinator .....	61	verksamhetsgranskare .....	104
tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning; se besittningstagande.....	107	årsreparation .....	18
tillbyggnad .....	53	årsreparationsprogram .....	36
tjänster för fastighetsskötsel och fastighetsunderhåll .....	50	åtgärdstillstånd .....	68
tjänster för fastighetsskötsel; se tjänster för fastighetsskötsel och fastighetsunderhåll.....	50	ändring av användningsändamålet .....	21
		ändring av ändamålet .....	21
		ömsesidigt fastighetsaktiebolag .....	99

## Suomenkielinen hakemisto

Hakemiston numerot viittaavat termitietuenumeroihin.

aluetehokkuus; ks. rakennustehokkuus.....	72	kiinteistökohteen johtaminen;	
as.oy .....	97	ks. kiinteistöjohtaminen.....	40
asuintalovaraus .....	112	kiinteistöliiketoiminta .....	39
asumisoikeusyhteisö .....	100	kiinteistöliisaus; ks. vuokraus (1).....	44
asunto .....	9	kiinteistön hoito .....	14
asunto-osake .....	105	kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelut .....	50
asunto-osakeyhtiö .....	97	kiinteistön kauppa .....	42
asuntokanta .....	66	kiinteistön ylläpito .....	13
autopaikkamääräys .....	73	kiinteistön ylläpitopalvelut .....	50
autopaikkannormi .....	73	kiinteistönhallinto .....	41
autopaikkavaade .....	73	kiinteistönhoito .....	14
autopaikkavaatimus .....	73	kiinteistönhoitopalvelut; ks. kiinteistön hoito- ja	
BREEAM; ks. rakennuksen ympäristöluokitus.....	84	ylläpitopalvelut.....	50
ekotehokkuus .....	75	kiinteistönomistus .....	43
elinkaaren vaikutusarvointi; ks. elinkaariarvointi.....	56	kiinteistönpito .....	12
elinkaari-inventaario; ks. elinkaariarvointi.....	56	kiinteistöosakeyhtiö .....	98
elinkaarianalyysi .....	56	kiinteistöpalvelut .....	49
elinkaariarvioinnin tulosten tulkinta;		kiinteistösijoitusjohtaminen;	
ks. elinkaariarvointi.....	56	ks. kiinteistöjohtaminen.....	40
elinkaariarvointi .....	56	kiinteistösijoitussalkun johtaminen;	
elinkaarikustannus .....	55	ks. kiinteistöjohtaminen.....	40
elinkaaritarkastelu .....	56	kiinteistöstrategia .....	102
energiahallintapalvelut; ks. kiinteistön hoito- ja		kiinteistösähkö .....	85
ylläpitopalvelut.....	50	KKOY .....	99
energialuokka .....	78	korjausneuvonta .....	64
energiaselvitys .....	79	korjausohjelma .....	34
energiatalouden selvitys (1) .....	27	korjausrakentaminen .....	16
energiatalouden selvitys (2) .....	79	korjaussuunnitelma .....	35
energiatehokkuusluokka .....	78	korjausvaje .....	25
energiatehokkuustodistus; ks. energiatodistus.....	80	korjausvelka .....	25
energiatodistus .....	80	korttelitehokkuus; ks. rakennustehokkuus.....	72
ennakoimaton korjaus .....	22	kotiautomaatio; ks. rakennusautomaatio.....	87
haitta-ainearvio .....	30	kotitaloussähkö .....	86
haitta-ainetutkimus .....	31	KOY .....	98
hallintaanotto .....	107	kunnossapidon vastuunjako;	
hankesuunnittelu .....	74	ks. kunnossapitovastuun jako.....	113
hoitovastike .....	110	kunnossapito .....	15
huoltokirja .....	32	kunnossapito- ja muutostyökisteri .....	115
huoneistosähkö .....	86	kunnossapitopalvelut .....	50
huoneistovuokraus; ks. vuokraus (1).....	44	kunnossapitokisteri; ks. kunnossapito- ja	
ilmanvaihtojärjestelmä .....	89	muutostyökisteri.....	115
ilmastointijärjestelmä .....	88	kunnossapitosuunnitelma .....	33
isännöinti; ks. kiinteistöjohtaminen.....	40	kunnossapitotarveselvitys .....	114
isännöitsijäntodistus .....	103	kunnossapitovastuun jako .....	113
jätehuolto; ks. kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelut.....	50	kunnossapitovastuunjako .....	113
jäähdytysjärjestelmä .....	91	kuntoarvio .....	26
kaavasuoja; ks. rakennussuoja.....	38	kuntoarviointi .....	26
kaavoituskorvaus .....	71	kuntokartoitus .....	26
kehittämiskorvaus .....	71	kuntoluokka .....	29
kesk. koy .....	99	kuntotutkimus .....	28
keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö .....	99	käyttäjäomistaja; ks. kiinteistönomistus.....	43
kiint.oy .....	98	käyttäjäpalvelut; ks. toimitila- ja käyttäjäpalvelut.....	51
kiinteistö (1) .....	1	käyttö- ja huolto-ohje .....	32
kiinteistö (2) .....	2	käyttö- ja huoltokirja; ks. rakennuksen käyttö- ja	
kiinteistöautomaatio .....	87	huolto-ohje.....	32
kiinteistöhallinto .....	41	käyttötarkoituksen muutos .....	21
kiinteistöhuolto; ks. kiinteistön hoito- ja		käyttötarkoituksen olennainen muutos;	
ylläpitopalvelut.....	50	ks. käyttötarkoituksen muutos.....	21
kiinteistöjohtaminen .....	40	käyttötarkoituksenmuutos .....	21
kiinteistökaupankäynti; ks. kiinteistökauppa.....	42	käyttövastike .....	111
kiinteistökauppa .....	42	laskennallinen energiankulutus .....	81

Hakemiston numerot viittaavat termitietuenumeroihin.



LEED; ks. rakennuksen ympäristöluokitus.....	84	rakennustuote .....	8
liikehuoneisto; ks. toimitila.....	10	rakennustuotteen kelpoisuus; ks. rakennustuote.....	8
lisärakentaminen .....	53	rakennusvalvontaviranomainen .....	62
lunastus .....	106	rakennuttaja .....	59
lunastuslauseke; ks. lunastus.....	106	remonttirekisteri .....	115
lämmitysjärjestelmä .....	90	ryhmäkorjaus .....	23
maallikkotilintarkastaja; ks. toiminnantarkastaja...	104	ryhmärakennuttaminen .....	54
maankäyttökorvaus .....	71	siirtoasiakirja; ks. purku.....	24
maankäyttösopimus .....	70	siivouspalvelut; ks. kiinteistön hoito- ja	
maankäyttösopimuskorvaus .....	71	ylläpitopalvelut.....	50
maanvuokraus; ks. vuokraus (1).....	44	sijoittajaomistaja; ks. kiinteistönomistus.....	43
monikäyttörakennus .....	5	sisäilmasto .....	92
monitilatoimisto .....	11	suojeltu rakennus .....	37
monitilaympäristö .....	11	suojelusuunnitelma .....	116
muutosrakentaminen .....	20	suunnitelmallinen kiinteistönpito;	
muutostyörekisteri; ks. kunnossapito- ja		ks. kiinteistönpito.....	12
muutostyörekisteri.....	115	sääkorjattu energiankulutus .....	83
määräala; ks. kiinteistö (1).....	1	taloautomaatio .....	87
määräosa; ks. kiinteistö (1).....	1	taloyhtiö .....	97
normeerattu energiankulutus .....	83	tekninen PTS .....	33
normitettu energiankulutus .....	83	tekniset palvelut; ks. kiinteistön hoito- ja	
osakashallintatila .....	105	ylläpitopalvelut.....	50
osakehuoneisto .....	105	tietomalli .....	93
osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan;		tilaaja; ks. rakennushankkeen tilaaja.....	58
ks. hallintaanotto.....	107	tilankäytön tehokkuus .....	76
parantava korjausrakentaminen;		tilatarveselvitys .....	63
ks. perusparannus.....	19	tilatehokkuus .....	76
pelastussuunnitelma .....	116	todellinen energiankulutus .....	82
peruskorjaaminen .....	17	toimenpidelupa .....	68
peruskorjaus .....	17	toiminnantarkastaja .....	104
perusparannus .....	19	toiminnantarkastuskertomus;	
perusparantaminen .....	19	ks. toiminnantarkastaja.....	104
pitkän aikavälin suunnitelma .....	33	toimitila .....	10
pitkän tähtäimen suunnitelma .....	33	toimitila- ja käyttäjäpalvelut .....	51
pitkän tähtäyksen suunnitelma .....	33	toimitilajohtaminen; ks. kiinteistöjohtaminen.....	40
poikkeamispäätös .....	69	toimitilapalvelut; ks. toimitila- ja käyttäjäpalvelut.....	51
Promise; ks. rakennuksen ympäristöluokitus.....	84	tontti .....	3
PRT .....	6	tonttitehokkuus; ks. rakennustehokkuus.....	72
pt-suunnitelma .....	33	toteutunut energiankulutus .....	82
PTS .....	33	turvallisuuskoordinaattori .....	61
purkaminen .....	24	turvallisuussuunnitelma .....	116
purkamislupa; ks. purku.....	24	täydennysrakentaminen .....	53
purku .....	24	ulkoalueiden hoito; ks. kiinteistön hoito- ja	
pysyvä rakennustunnus .....	6	ylläpitopalvelut.....	50
pysäköintinormi .....	73	uudisrakentaminen .....	52
pääomavastike .....	109	vajaakäyttöaste .....	48
pääsuunnittelija .....	60	vauriokorjaus .....	22
rahoitusvastike .....	109	vaurionkorjaus; ks. ennakoimaton korjaus.....	22
rakennuksen energiatehokkuus .....	77	viankorjaus; ks. ennakoimaton korjaus.....	22
rakennuksen kuntoluokka; ks. kuntoluokka.....	29	vikakorjaus .....	22
rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje .....	32	VRK-PRT .....	6
rakennuksen ominaispiirteet .....	7	VTJ-PRT .....	6
rakennuksen tietomalli .....	95	vuokraaminen (1) .....	44
rakennuksen toteumamalli .....	96	vuokraaminen (2) .....	45
rakennuksen ympäristöluokitus .....	84	vuokrahuoneistojen välitys .....	46
rakennus .....	4	vuokrahuoneiston välitys .....	46
rakennusautomaatio .....	87	vuokralaisedustus .....	47
rakennushankkeen tilaaja .....	58	vuokralle antaminen .....	44
rakennushankkeeseen ryhtyvä .....	57	vuokralle anto .....	44
rakennuskanta .....	65	vuokralle ottaminen .....	45
rakennuslupa .....	67	vuokralle otto .....	45
rakennussaneeraus .....	16	vuokralleento .....	44
rakennussuojelu .....	38	vuokralleotto .....	45
rakennustehokkuus .....	72	vuokraus (1) .....	44
rakennustensuojelu; ks. rakennussuojelu.....	38	vuokraus (2) .....	45

vuokravälitys .....	46	yhtiöjärjestys .....	101
vuosikorjaus .....	18	yhtiövastike .....	108
vuosikorjausohjelma .....	36	ympäristöluokitus; ks. rakennuksen	
vuosikorjaussuunnitelma .....	36	ympäristöluokitus.....	84
väestötietojärjestelmän pysyvä rakennustunnus .....	6	ympäristötehokkuus .....	75
yhdistelmämalli .....	94		