

KIINTEISTÖ- JA RAKENTAMISALAN KESKEINEN SANASTO

Versio 1.0

Tässä ohjeessa esitetään Kiinteistö- ja rakentamisan keskeinen sanasto. Sanasto soveltuu kaikkien kiinteistö- ja rakentamisan toimijoiden käyttöön. 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. Sanastohanketta koordinoi RAKLI.

SISÄLLYSLUETTELO

ESIPUHE	
SANASTON RAKENNE JA MERKINNÄT	
Käsitteet, määritelmät ja termit	
Sanaston rakenne	
Termitietueen rakenne	
Käsitekaavioiden tulkinta	
1 YLEISET KÄSITTEET	
2 KIINTEISTÖNPITO	
3 KIINTEISTÖLIIKETOIMINTA	
4 KIINTEISTÖPALVELUT	
5 RAKENTAMINEN JA RAKENNUKSEN RAKENNUKSEN ENERGIATEHOKKUUS	
6 RAKENNUKSEN ENERGIATEHOKKUUS	
7 RAKENNUKSEN TEKNISET JÄRJESTELMÄT	
8 MALLINTAMINEN	
9 ASUMINEN	
Lähteet	
ENGLANNINKIELINEN HAKEMISTO / ENGLISH INDEX	
RUOTSINKIELINEN HAKEMISTO / SVENSKT REGISTER	
SUOMENKIELINEN HAKEMISTO	

KÄSITEKAAVIOLUETTELO

Käsitekaavio 1. Kiinteistö	6
Käsitekaavio 2. Rakennus	7
Käsitekaavio 3. Kiinteistönpito toimintana	9
Käsitekaavio 4. Korjausrakentaminen	11
Käsitekaavio 5. Rakennuksen kunnon arviointiin ja energiankulutukseen liittyvät selvitykset	14
Käsitekaavio 6. Kiinteistön ylläpitoon liittyvät asiakirjat	16
Käsitekaavio 7. Kiinteistöliiketoiminta	18
Käsitekaavio 8. Kiinteistöpalvelut	20
Käsitekaavio 9. Uudisrakentaminen	22
Käsitekaavio 10. Rakennushankkeen osapuolet	24
Käsitekaavio 11. Energiatehokkuus	27
Käsitekaavio 12. Tekniset järjestelmät	30
Käsitekaavio 13. Tietomalli	32
Käsitekaavio 14. Asunto-osakeyhtiöön liittyviä käsitteitä	33

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 käyttöönotolla 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 itseenäistä 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 määrittelyjen ja niitä täydentävien huomautusten avulla ja suomenkielisistä termeistä annetaan suositukset. Suomenkielisten termien vastineet annetaan ruotsiksi ja englanniksi. Lisäksi käsittekokonaisuuksia havainnollistetaan käsittejärjestelmäkaavioiden 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. 37). Varsinkin vuonna 2012 julkaistua Kiinteistöliiketoiminnan sanastoa on hyödynnetty monien käsitteiden määrittelyssä.

Sanastotyö tehtiin työryhmässä, johon osallistui kiinteistö- ja rakentamisanalan asiantuntijoita ja Sanasto-keskuksen 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 Majjala, 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, Kiinteistötyönantajat 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 rakentamisanalan 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.

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 tarkoituksia. **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. Oikealla ylhäällä on esimerkkinä *korjausrakentamista* käsittelevä termitietue ja merkintöjen selitykset:

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

Kooste kaikista käsitteiden yhteydessä sanasto-osuudessa käytetyistä merkintätavoista:

lihavointi	suomenkielinen suositettava termi (ensimmäisenä suositettavien ja sen jälkeen hyväksyttävät synonyymit)
<i>kursivointi</i>	määritelmässä tai huomautuksessa viittaa tässä sanastossa määriteltyyn käsitteeseen
(1)	homonyymi; sanastossa on useita kirjoitusasultaan samanlaisia termejä, joilla on eri merkitys, esim. <i>vuokraus</i> (1) ja <i>vuokraus</i> (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 (suositettavien ensin)
en	englanninkieliset vastineet (suositettavien 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

Käsittekaavioiden tulkinta

Käsittekaaviot 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 homonyymin numero kaarisuluissa ja määritelmä
- lihavoimaton termi on kaaviossa helpottamassa kaavion tulkintaa, mutta sitä ei ole määritelty sanastossa

Hierarkkinen suhde (kolmioon päättyvä viiva)

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

Koostumussuhde (vinoneliöön päättyvä viiva)

- 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

Assosiatiiivinen suhde (viiva ilman symbolia)

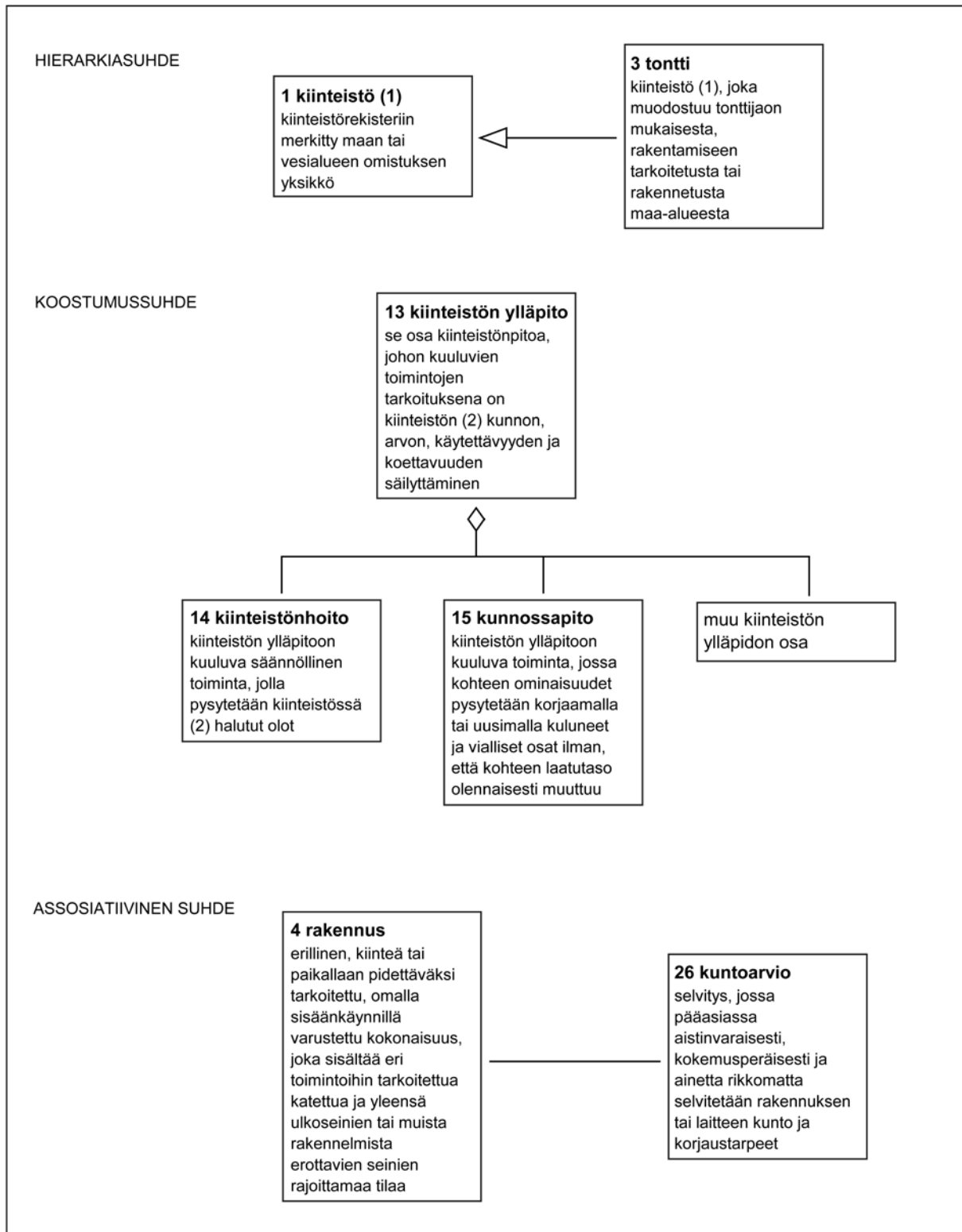
- käsitesuhde, jota ei voida luokitella hierarkkiseksi tai koostumussuhteeksi (esim. ajalliset, paikalliset, toiminnalliset, välineelliset sekä alkuperään ja syntyyn liittyvät suhteet)
- assosiatiiivisen suhteen tyyppi käy yleensä ilmi määritelmän kielellisestä muodosta
- esimerkiksi rakennuksen ja kuntoarvion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

Moniulotteinen käsitejärjestelmä (viiva, jonka yhteyteen on merkitty jaotteluperuste)

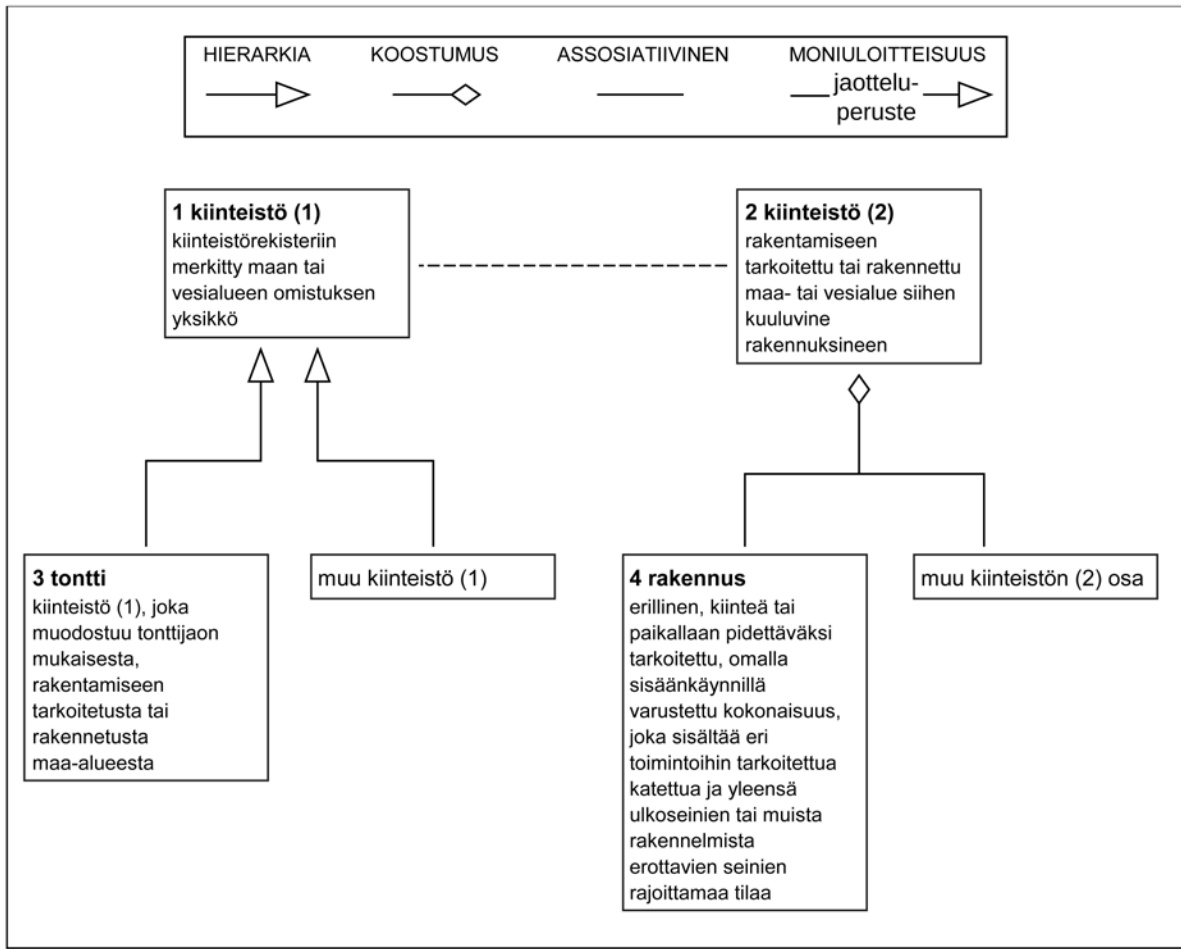
- yläkäsitteestä päästään erilaisiin alakäsitevalikoimiin käyttämällä eri jaotteluperusteita
- yhden jaotteluperusteen mukaiset eli yhteen ulottuvuuteen kuuluvat (kaaviossa saman jaotteluperusteen alle merkityt) alakäsitteet eivät voi yhdistyä uudeksi käsitteeksi (esimerkiksi perusparannus ei voi olla muutosrakentamista)
- eri jaotteluperusteen mukaiseen ulottuvuuteen 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. käsittekaavio 4. Korjausrakentaminen

Katkoviivoilla kuvattu käsitesuhde

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

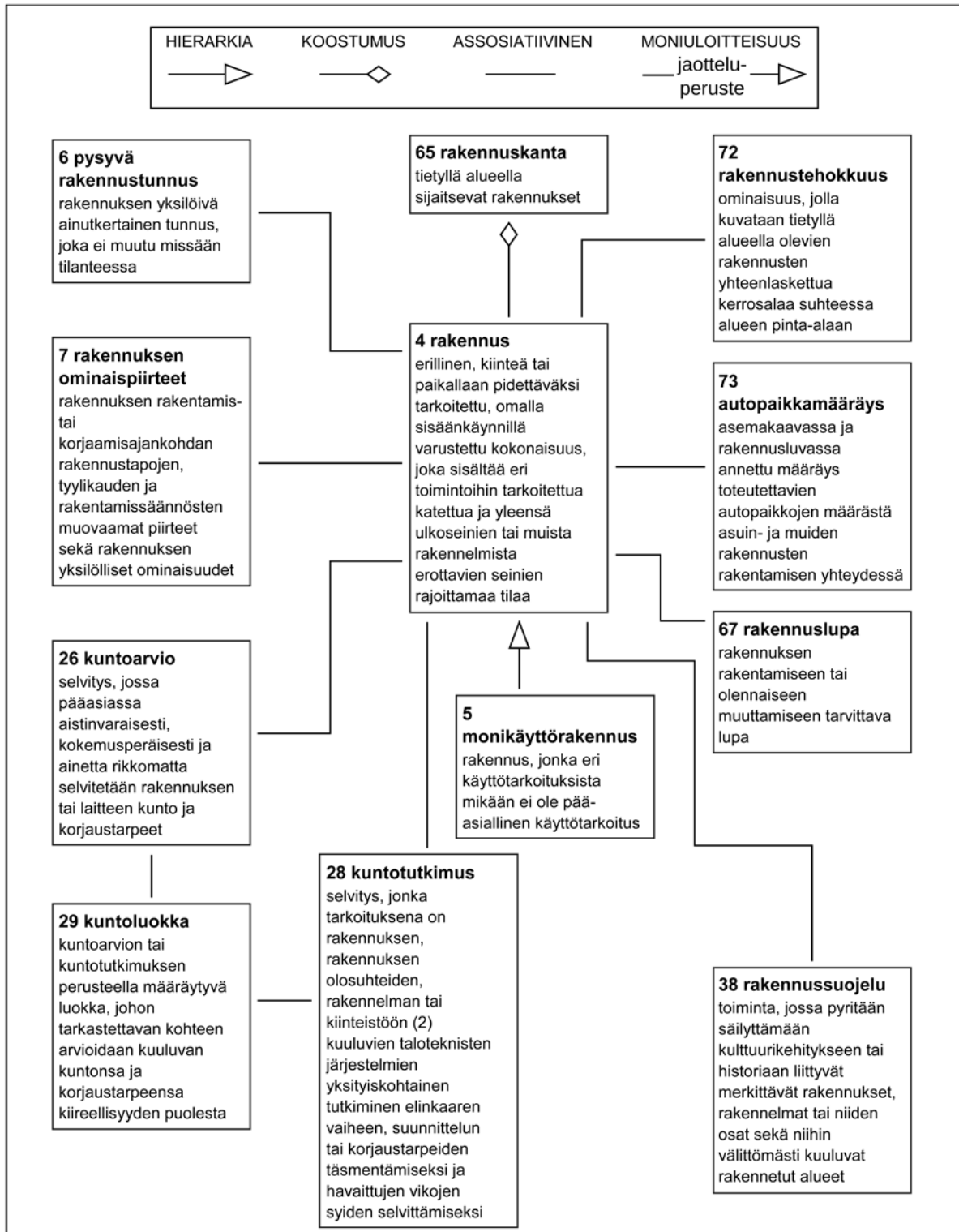
huomautus

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](#).



Käsittekaavio 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 rakennelmista erottavien seinien rajoittamaa tilaa

huomautus

Kallioluolat tai muut maanalaiset tilat, joiden pääasiallisena sisäpintana on kalliopinta tai vastaava tai jotka eivät sisällä varsinaisten talorakennusten sisärakenteisiin verrattavia

rakenteita, esimerkiksi maanalaiset öljysäiliöt, eivät ole rakennuksia. Rakennuksiksi ei yleensä lueta myöskään kevytrakenteisiä katoksia, kioskeja yms. eikä siirrettävissä olevia matkailuvaunuja, laivoja yms.

Rakennusten paloturvallisuudesta annetaan määräyksiä ja ohjeita Suomen rakentamismääräyskokoelman 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 rakennustunnus ei muutu, vaikka rakennukseen tehtäisiin sen elinkaarena aina muutostöitä (esim. laajennus) tai rakennuksen käyttötarkoitus muuttuisi. Pysyvä rakennustunnus jää voimaan, vaikka rakennus puretaksiin. Pysyvä rakennustunnus ei sisällä mitään ominaisuustietoa rakennuksesta. Jokaisella väestötietojärjestelmään (VTJ) rekisteröidyllä rakennuksella on pysyvä rakennustunnus. Pysyvä rakennustunnus koostuu 9 merkkiä pitkistä juoksevasta 1:llä alkavasta numero-osasta sekä yhden merkin mittaisesta tarkistusmerkistä. Esimerkki pysyvästä rakennustunnuksesta: 123456789A.

7

rakennuksen ominaispiirteet pl

sv byggnadens särdrag *n pl*
en characteristics *pl* of a building

määritelmä

rakennuksen rakentamis- tai korjaamisajankohdan rakennustapojen, tyylikauden ja rakentamissäännösten 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 rakennuskohteeseen asianmukaisesti suunniteltuna ja rakennettuna täyttää laissa säädetyt olennaiset tekniset vaatimukset tavanomaisella **kunnossapidolla** taloudellisesti perustellun käyttöajan 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 terveys- ja suojelulaisissa (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, ilmanvaihdesta, 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, tuotantotiloihin, 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

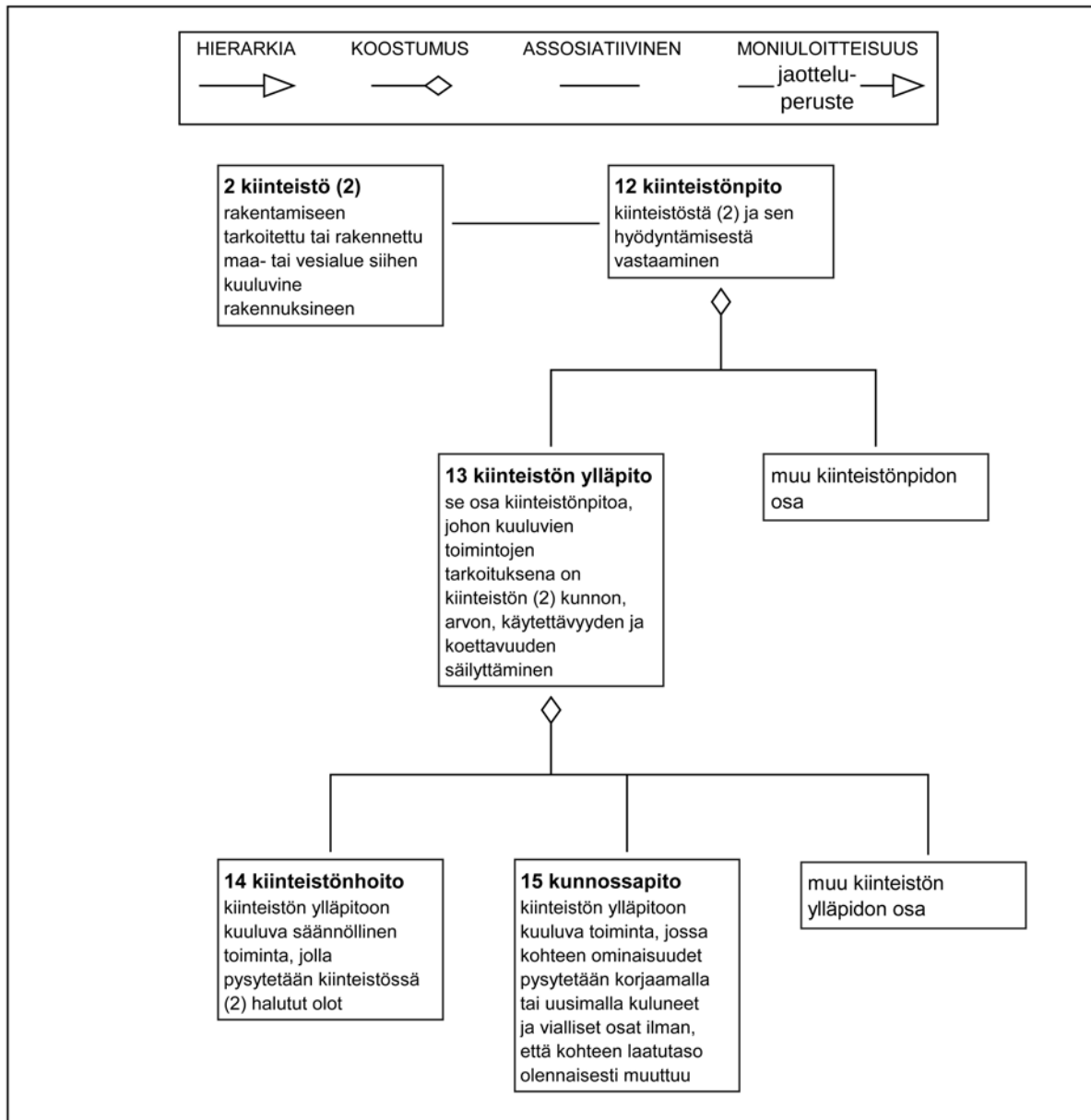
toimitila, jossa on erilaisia tila- ja työpistevaihtoehtoja ja jossa tilan käyttäjä voi vapaasti hakeutua senhetkistä tarvettaan vastaavaan tilaan

huomautus

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

Monitilaympäristössä käyttäjällä on mahdollisuus valita toiminnan luonteen vaatimusten mukainen ympäristö. Keskitymistä 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 virkistämiseen 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 *kiinteistönpitoa*, 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 vuodesta toiseen. Kiinteistönhoitoon kuuluu esimerkiksi siivous, jätehuolto, ulkoalueiden hoito ja kiinteistön (2) kunnan seuranta.

15

kunnossapitosv underhållsreparation; underhåll *n*en repairs and replacements *pl***määritelmä**

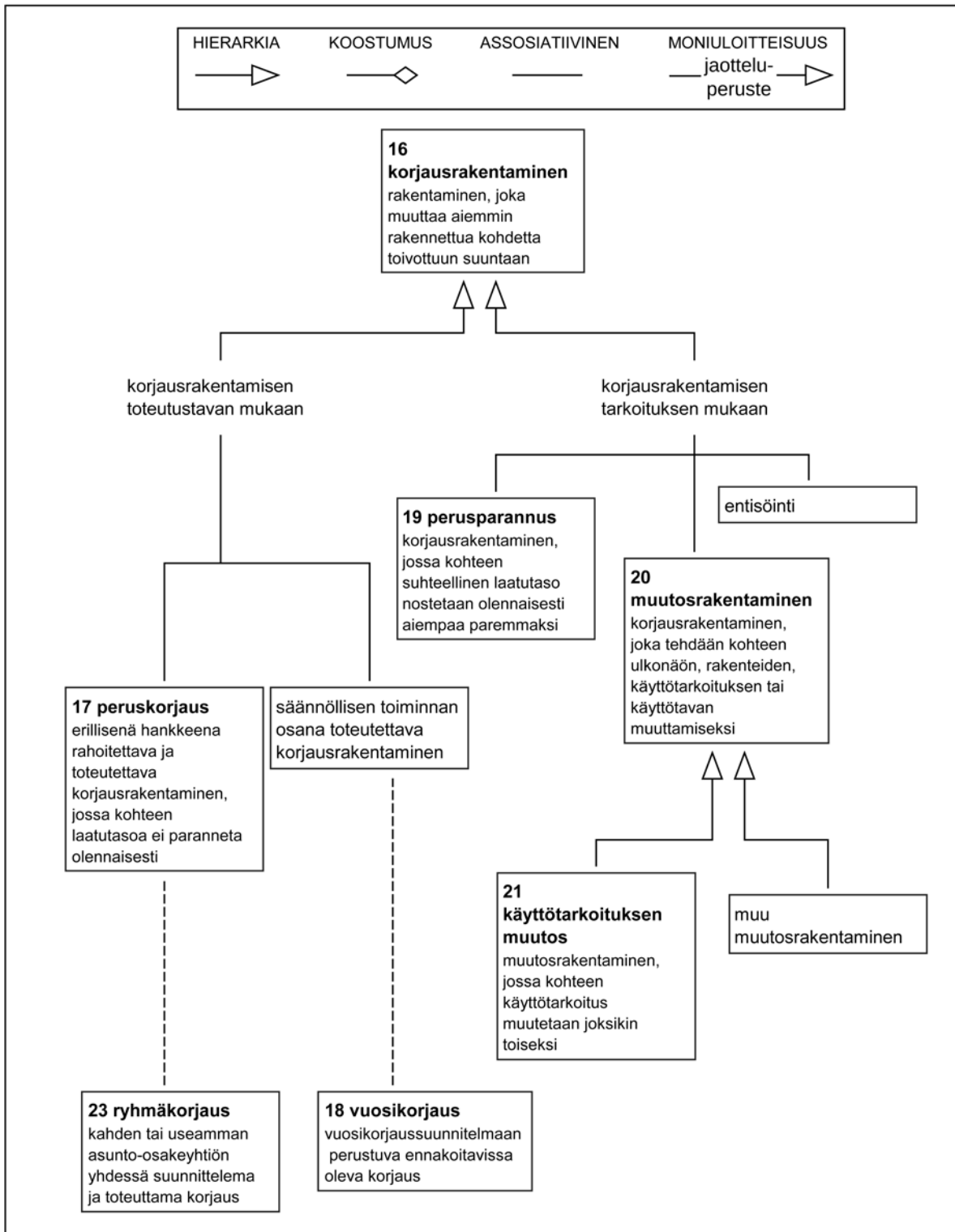
kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta, jossa kohteen ominaisuudet pysytetään korjaamalla tai uusimalla kuluneet ja vialliset osat ilman, että kohteen laatutaso olennaisesti muuttuu

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
 mielummin kuin: rakennussaneeraus
 sv renovering
 en repair construction; ~ repair
- määritelmä**
 rakentaminen, joka muuttaa aiemmin rakennettua kohdetta toivottuun suuntaan
- huomautus**
 Korjausrakentamista voidaan tehdä erillisenä projektina tai vuosikorjaustyypillisesti 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 Museualan 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 Museualan 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 viemäri-verkkoon 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; käyttötarkoituksenmuutos
 sv ändring av användningsändamålet; ändring av ändamålet
 en alteration of the intended use
- määritelmä**
muutosrakentaminen, jossa kohteen käyttötarkoitus muutetaan joksikin toiseksi
- huomautus**
 Tavallisia käyttötarkoituksimuutoksia 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 käyttötarkoituksenmuutoksen 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 gruppenovering
 en group repair
- määritelmä**
 kahden tai useamman *asunto-osakeyhtiön* yhdessä suunnitelma 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 sijaitsevilla, saman ikäkauden samankaltaisissa taloissa tehdään putki- tai julkisivuremontti.

24**purku; purkaminen**

sv rivning
en demolition

määritelmä

toimenpide, jossa *rakennus* tai rakennelma puretaan tai pilkootaan 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.

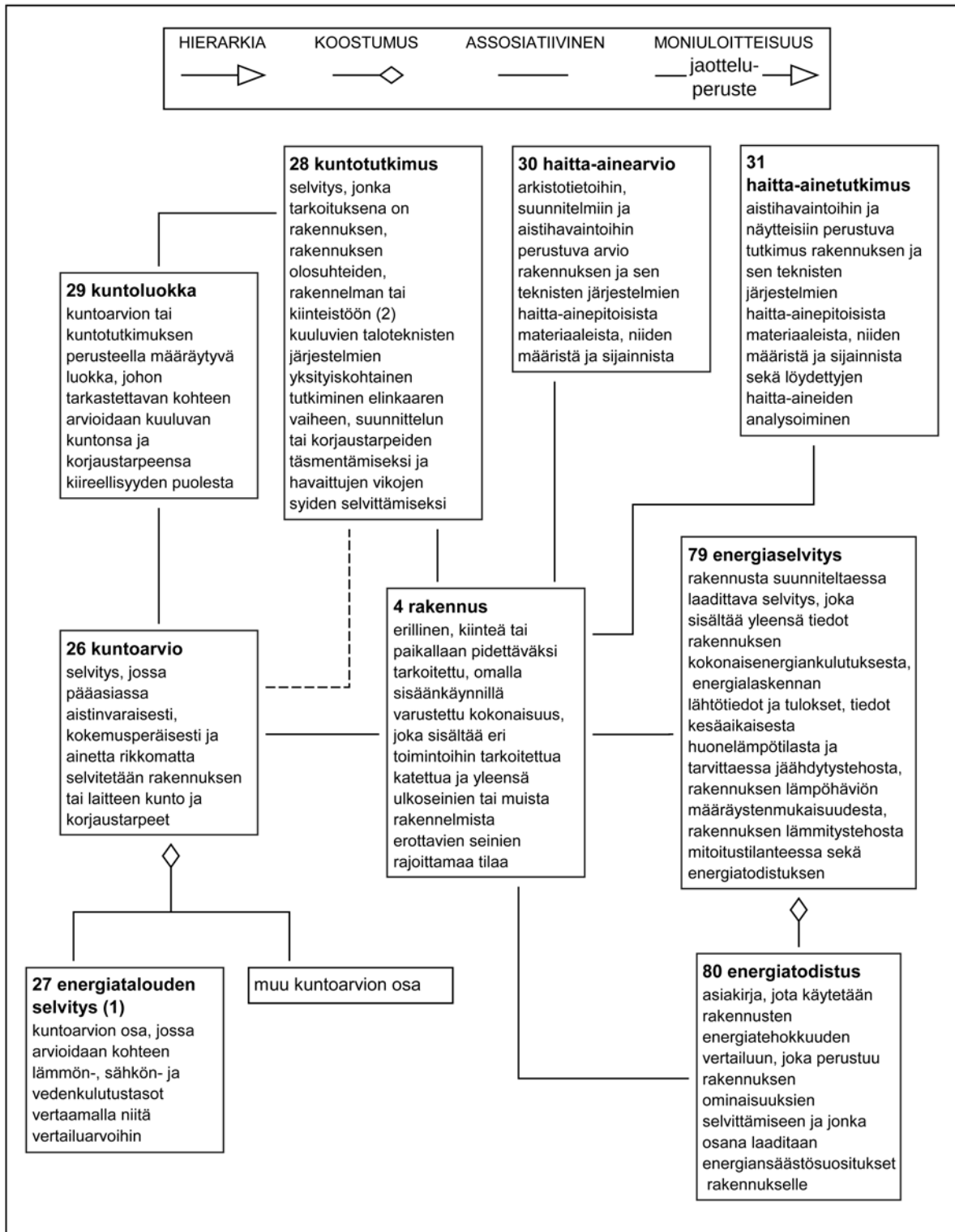
Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: purkaminen (rakennusala).

25**korjausvelka**

mielummin 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 tietyllä rakennusosalle, rakenteelle, järjestelmälle tai laitteelle. Sitä voidaan päivittää kiinteistön (2) käytön aikana.

Kuntoarvion perusteella laaditaan ehdotus *kunnossapito-suunnitelmaksi* 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 kulutuksia 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 määrytyvä luokka, johon tarkastettavan kohteen arvioidaan kuuluvan kunnosta 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

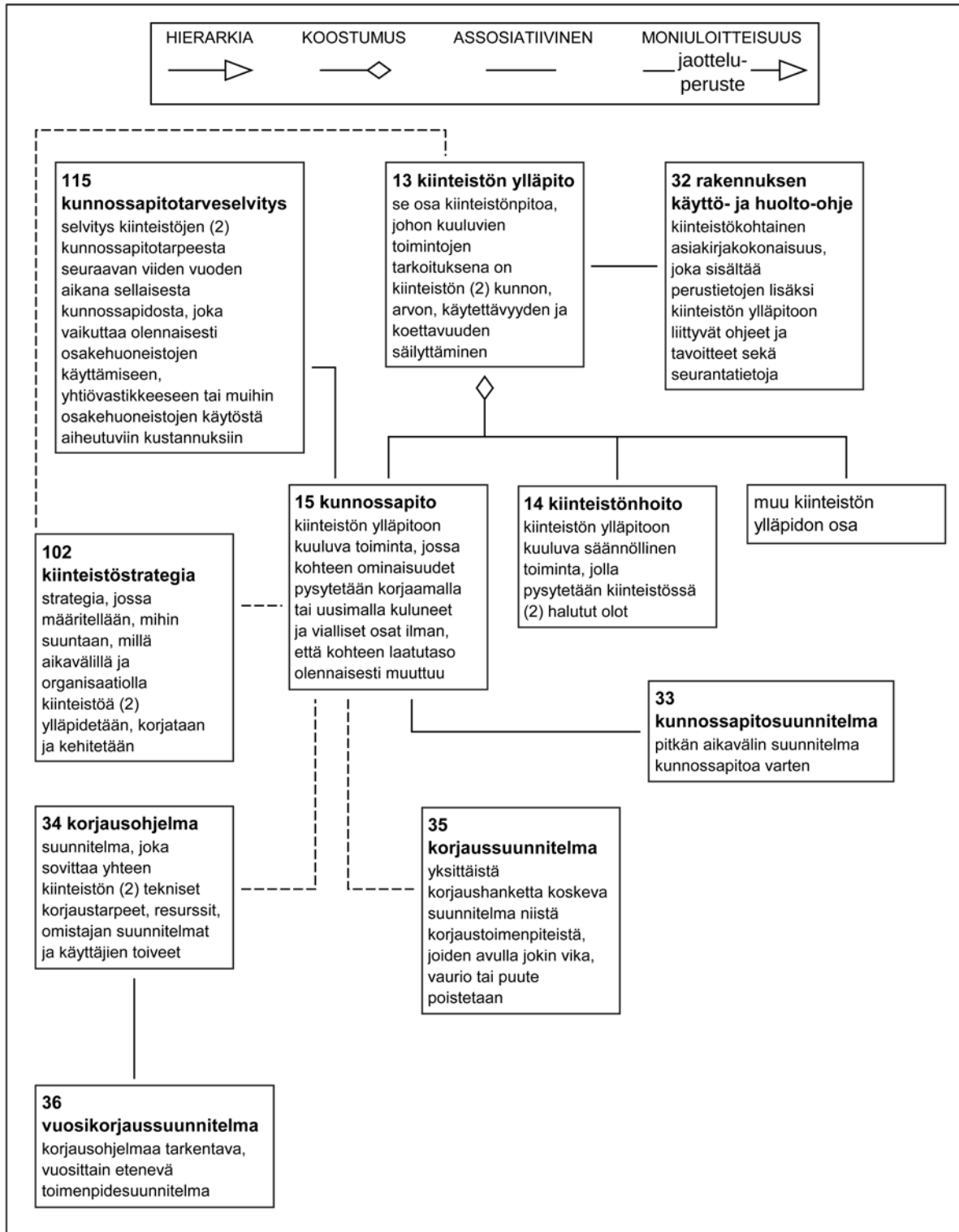
määritelmä

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

huomautus

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

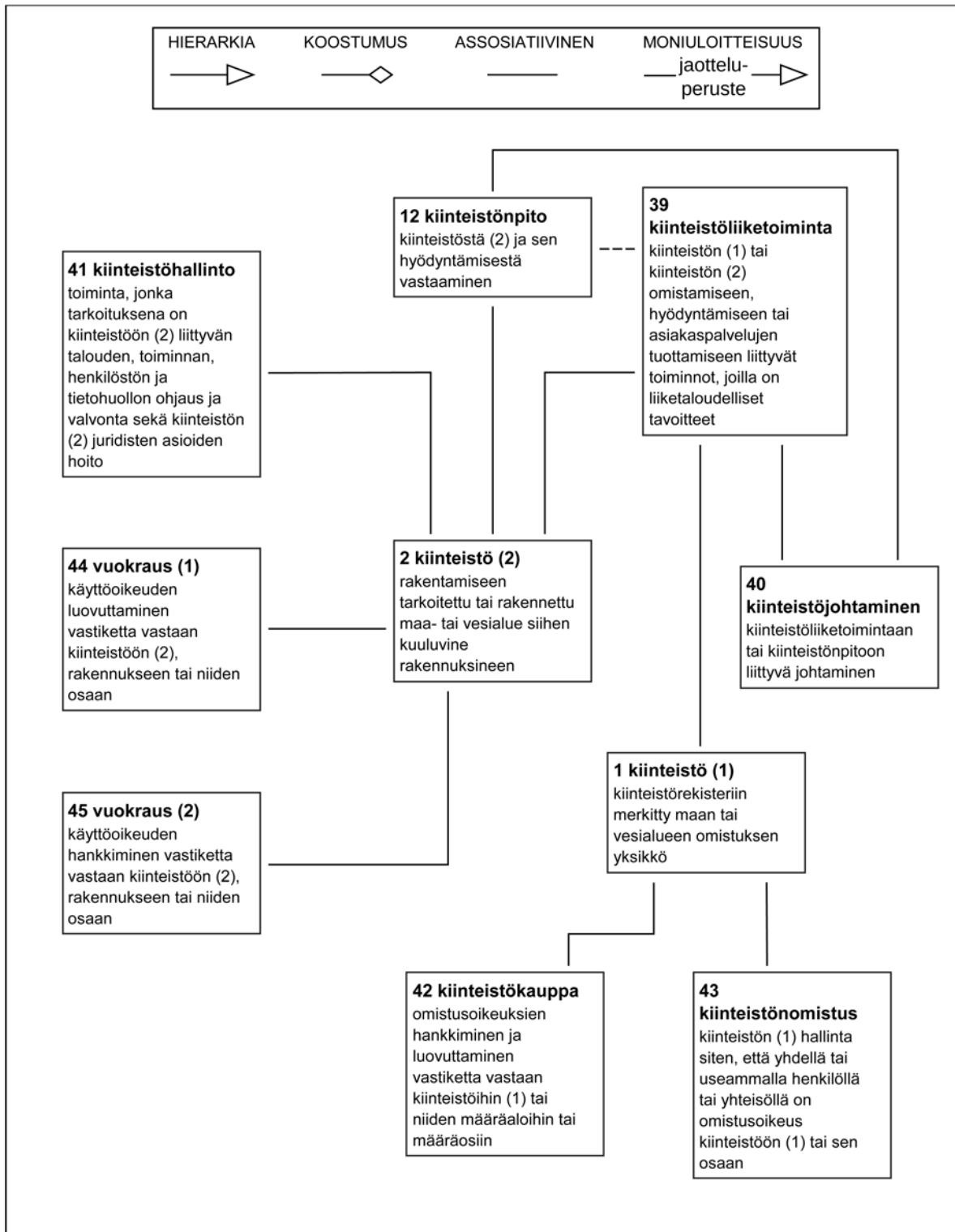
Rakenteiden selvittämistä ja näytteiden ottoa varten voidaan tehdä rakenneavauksia.



Käsittekaavio 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: långsiktplan
 en building management plan
- määritelmä**
 pitkän aikavälin suunnitelma *kunnossapittoa* varten
- huomautus**
 Kunnossapitosuunnitelma laaditaan *kuntoarvion* ja muiden selvitysten perusteella. Sitä käytetään *korjausohjelman* lähtötietoina.
 Kunnossapitosuunnitelmaa päivitetään säännöllisesti.
 Ks. myös Museotalon ja taideteollisuusalan ontologian käsite: *kunnossapitosuunnitelmat*.
- 34**
korjausohjelma
 sv reparationsprogram
 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 ajoituksiin. Suunnittelun erityisnäkökulmana voi olla esimerkiksi kiinteistön (2) kunnon, 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; bebyggelsevärd; > byggnadsskydd
 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 maakunta-kaavoilla. 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



Käsitemalli 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 *kiinteistönpiitoon* liittyvä johtaminen**huomautus**

Kiinteistöjohtaminen jakaantuu sijoittamiseen, operatiiviseen toimintaan ja rakennuttamiseen liittyvään kiinteistöjohtamiseen. Sijoittamiseen liittyvä kiinteistöjohtaminen on joko kiinteistösijoitussalkun 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); fastighetsför

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 määräläisiin 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: *kiinteistökauppa*.

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 sijoittajalomistajalle 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

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 *toimitilalle*

47

vuokralaisedustus

sv hyresgästrådgivning

en tenant representation

määritelmä

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

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

vajaikäyttöaste

sv vakansgrad

en vacancy rate

määritelmä

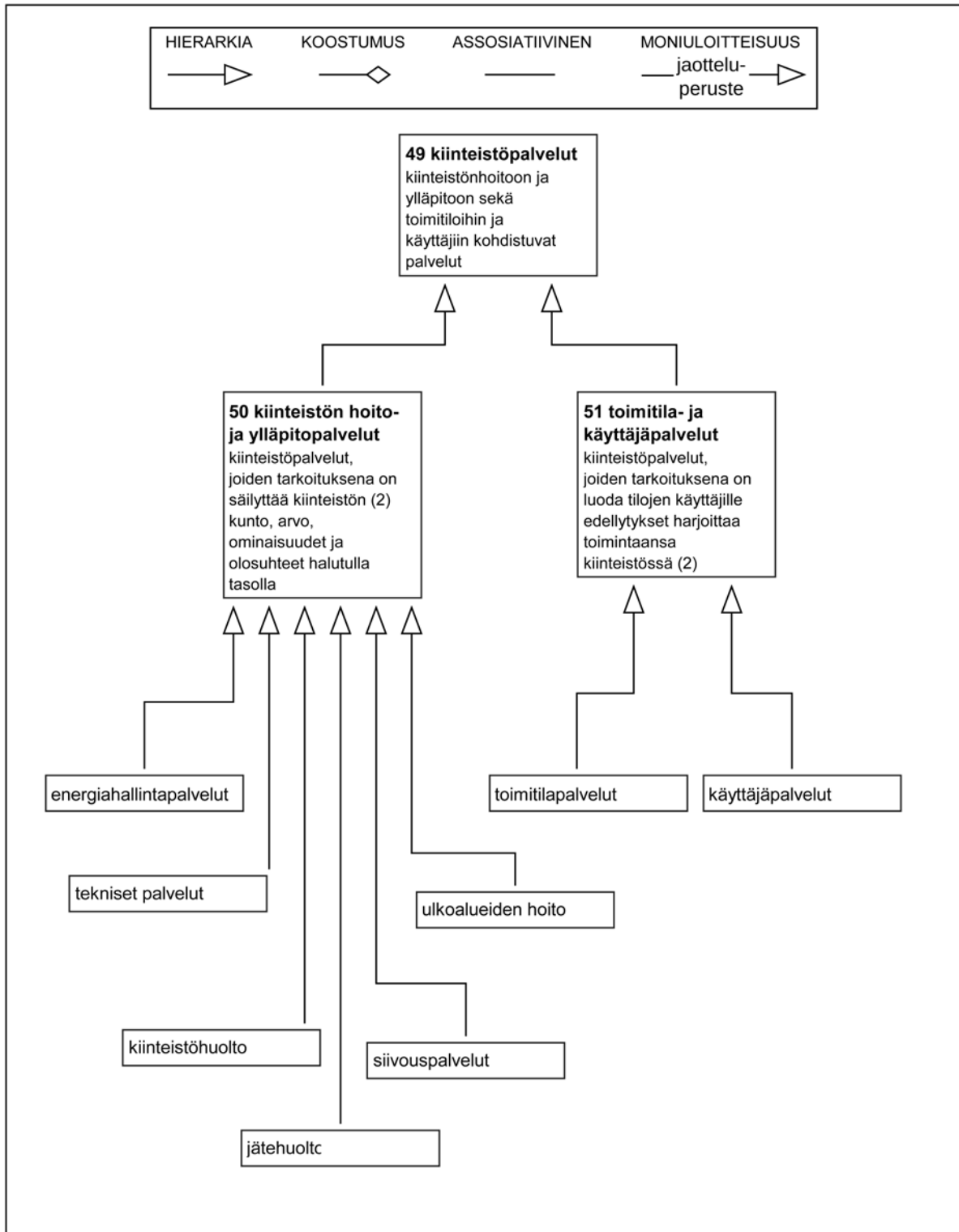
vapaana tai vuokrattavissa olevien tilojen osuus olemassa olevasta kokonaistilakannasta

huomautus

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

Vajaikäyttöaste ilmaistaan yleensä prosentteina.

4 KIINTEISTÖPALVELUT



Käsittekaavio 8. Kiinteistöpalvelut.

49

kiinteistöpalvelut pl

sv fastighetstjänster pl; fastighetservice
 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, kiinteistö- huolto, jätehuolto, siivouspalvelut ja ulkoalueiden hoito.

Energiahallintapalvelut ovat energia-alan asiantuntijapalveluita, kuten energianhankintakonsultointi, energiakatselmusten laatiminen, lyhyen ja pitkän aikavälin toimenpidesuunnittelu, investointiehdotusten 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 energianhallinta, 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

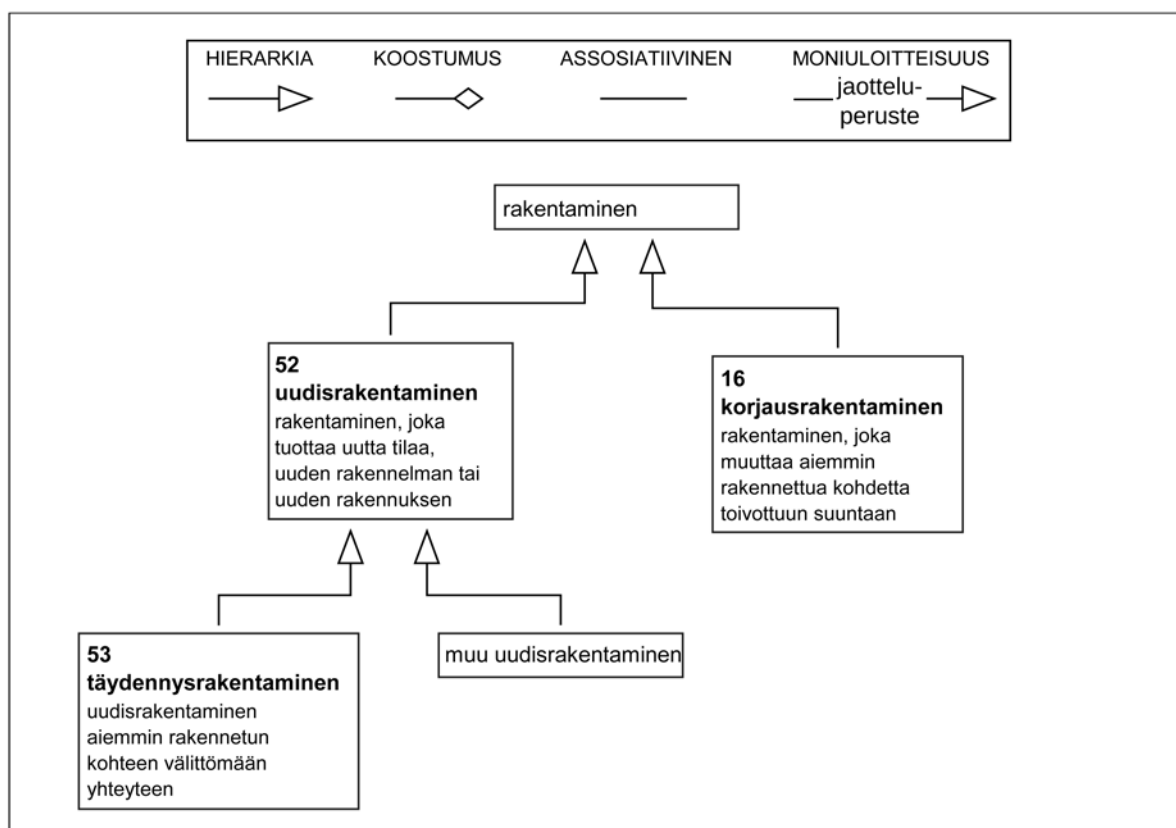
[kiinteistöpalvelut](#), joiden tarkoituksena on luoda tilojen käyttäjille edellytykset harjoittaa toimintaansa [kiinteistössä \(2\)](#)

huomautus

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

Toimitila- ja käyttäjäpalvelut jakaantuvat toimitilapalveluihin ja käyttäjäpalveluihin. Toimitilapalvelut 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-, vahtimestari- 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 RAKENNUUTTAMINEN



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 korjautamaan 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 lähtenä 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 aiheuttaa esimerkiksi raaka-aineiden tuottamisesta, materiaalien valmistamisesta, jalostamisesta, varastoisesta, kuljettamisesta, käytöstä, kunnossapidosta ja korjaamisesta sekä syntyneiden jätteiden hyödyntämisestä ja loppukäsittelystä.

56

elinkaariarviointi

mieluummin kuin: elinkaaritarkastelu; elinkaarianalyysi
sv livscykelanalys; LCA
en life cycle assessment; life cycle analysis; LCA

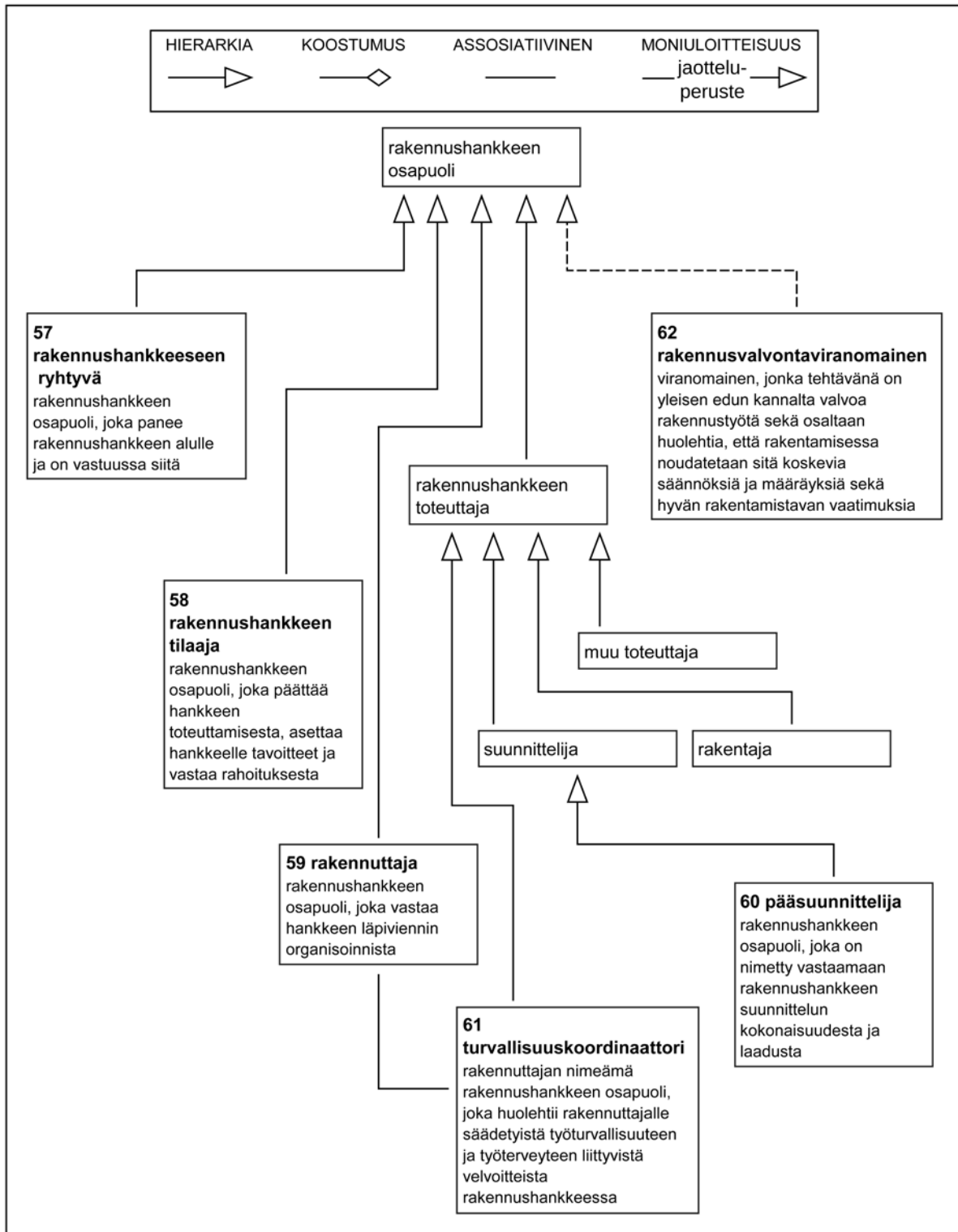
määritelmä

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: [elinkaari-analyysi](#).



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 työturvallisuuteen 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 edistämässä 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, liike- rakennus, toimistorakennus jne.), rakennusvuoden, kerrosalan, rakennusaineen ja sijainnin mukaan.
 Väestörekisterikeskuksen 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 talotyyppin (pien-, rivi-, kerrostalot), huoneistotyyppin (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 laskettavan 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 energiategokkuuteen](#). 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 asumiseen, 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 käynnistämisestä.

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 vähimmäismääräykseksi, esimerkiksi vähintään 1 autopaikka/100 k-m² 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

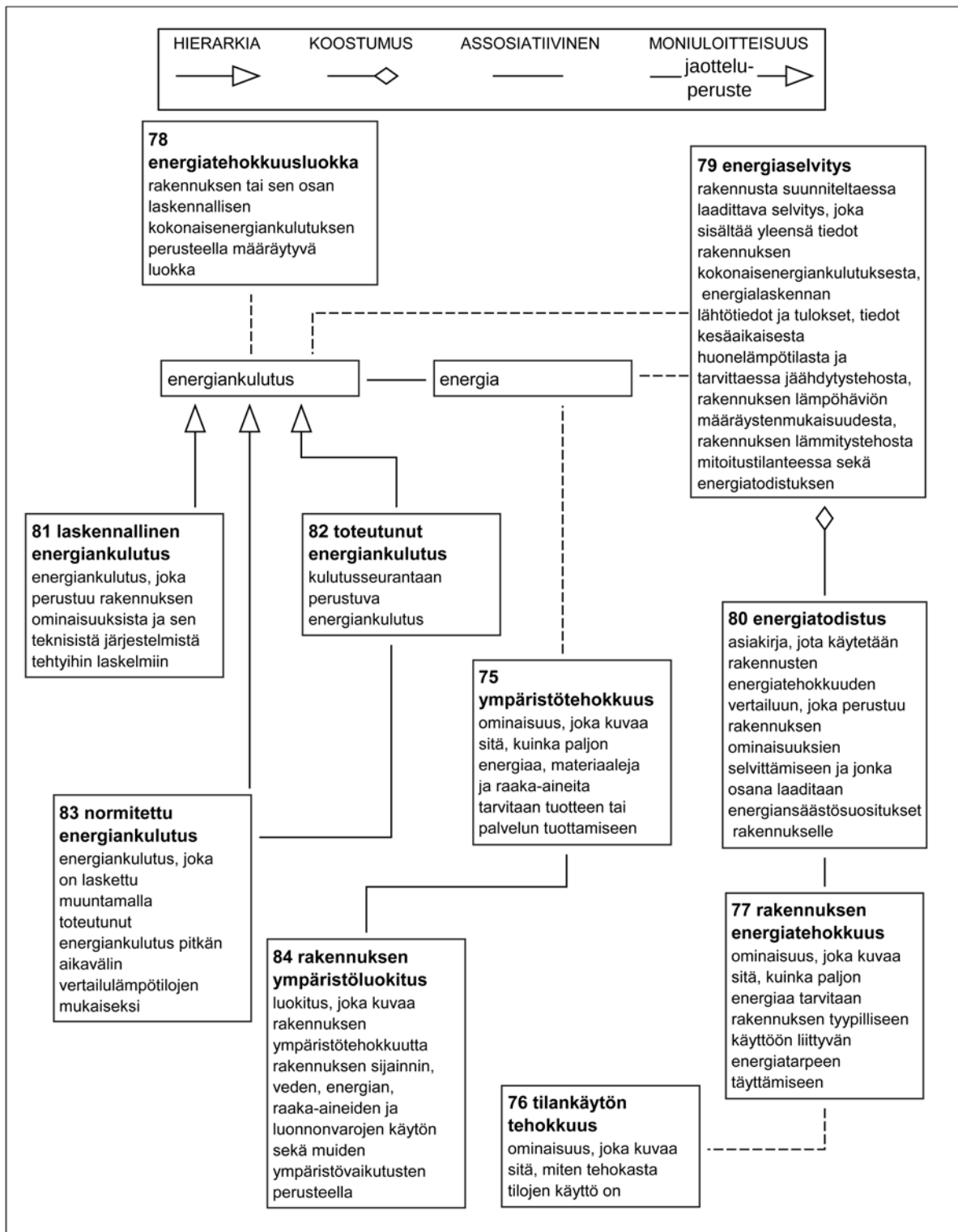
Hankesuunnittelussa laaditaan investointipäätökseen tarvittavat rakennushanketta koskevat tiedot ja rakennussuunnittelun tavoitemäärittely. Hankkeen toteutustapa sisältää aikataulun ja urakkamuodon.

Hankesuunnittelun tuloksena syntyy hankesuunnitelma.

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

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

6 RAKENNUKSEN ENERGIATEHOKKUUS



Käsitekaavio 11. Energiaterhokkuus.

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 energifektivitet
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 määrittellä 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 määrytyvä 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 vuokraustilanteissa silloin, kun energiatehokkuusluokkaa ei tarvitse määrittellä.

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,

energiälaskennan lähtötiedot ja tulokset, tiedot kesäaikaisesta huonelämpötilasta ja tarvittaessa jäädytystehosta, 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; säikorjattu 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 vertailulämpötilojen 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 kuuluu 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

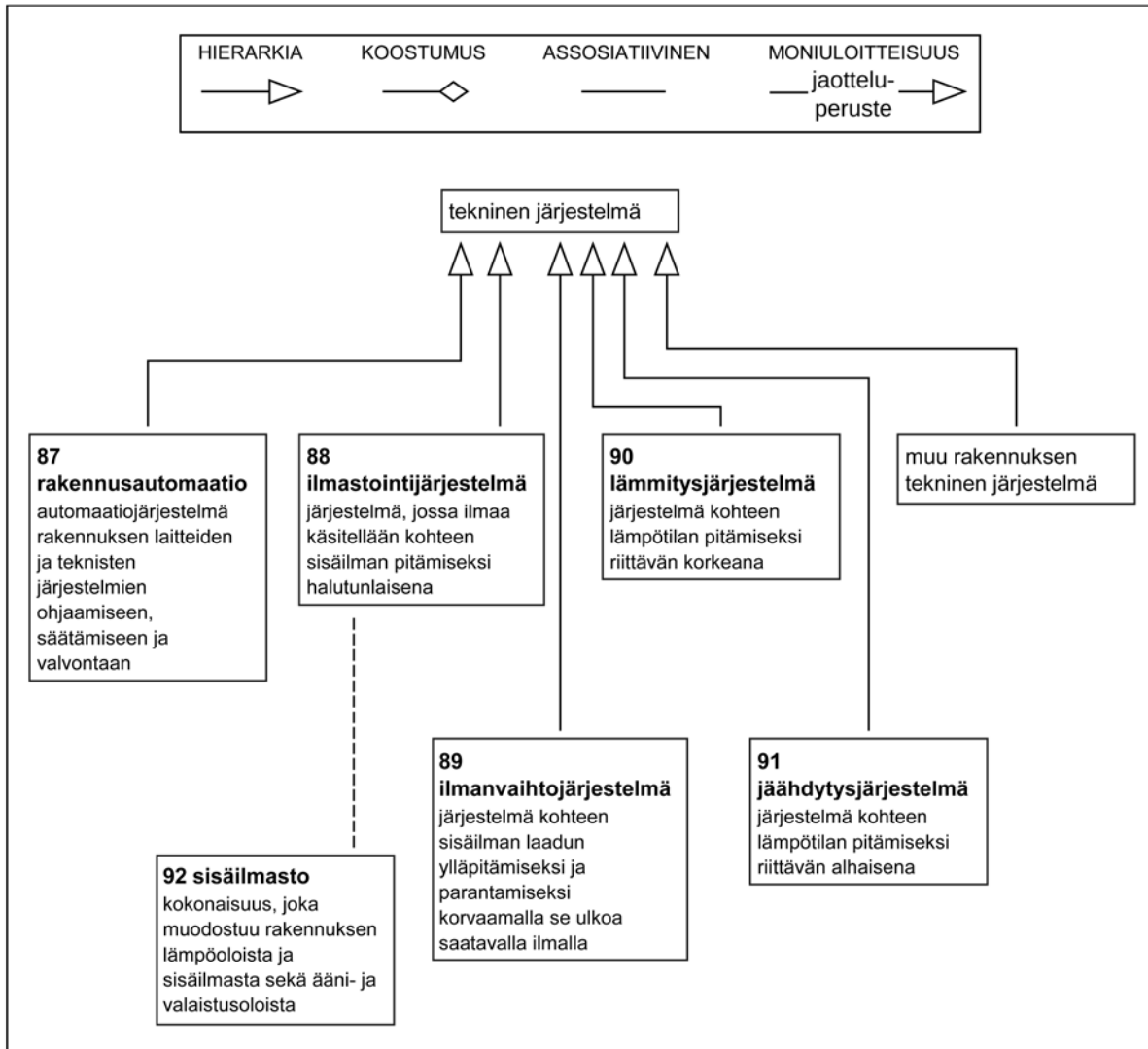
määritelmä

osakehuoneiston haltijan tekemän sähkösopimuksen perusteella maksettava sähkö

huomautus

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

7 RAKENNUKSEN TEKNISET JÄRJESTELMÄT



Käsittekaavio 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*; ventileringssystem *n*
 en ventilation system; ventilating system

määritelmä

järjestelmä kohteen sisäilman laadun ylläpitämiseksi ja parantamiseksi korvaamalla se ulkoa saatavalla 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, jäähdytykseen käytettävän väliaineen, esimerkiksi veden tai ilman, siirtoverkostot ja jäähdytyspalkit.

92

sisäilmasto

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

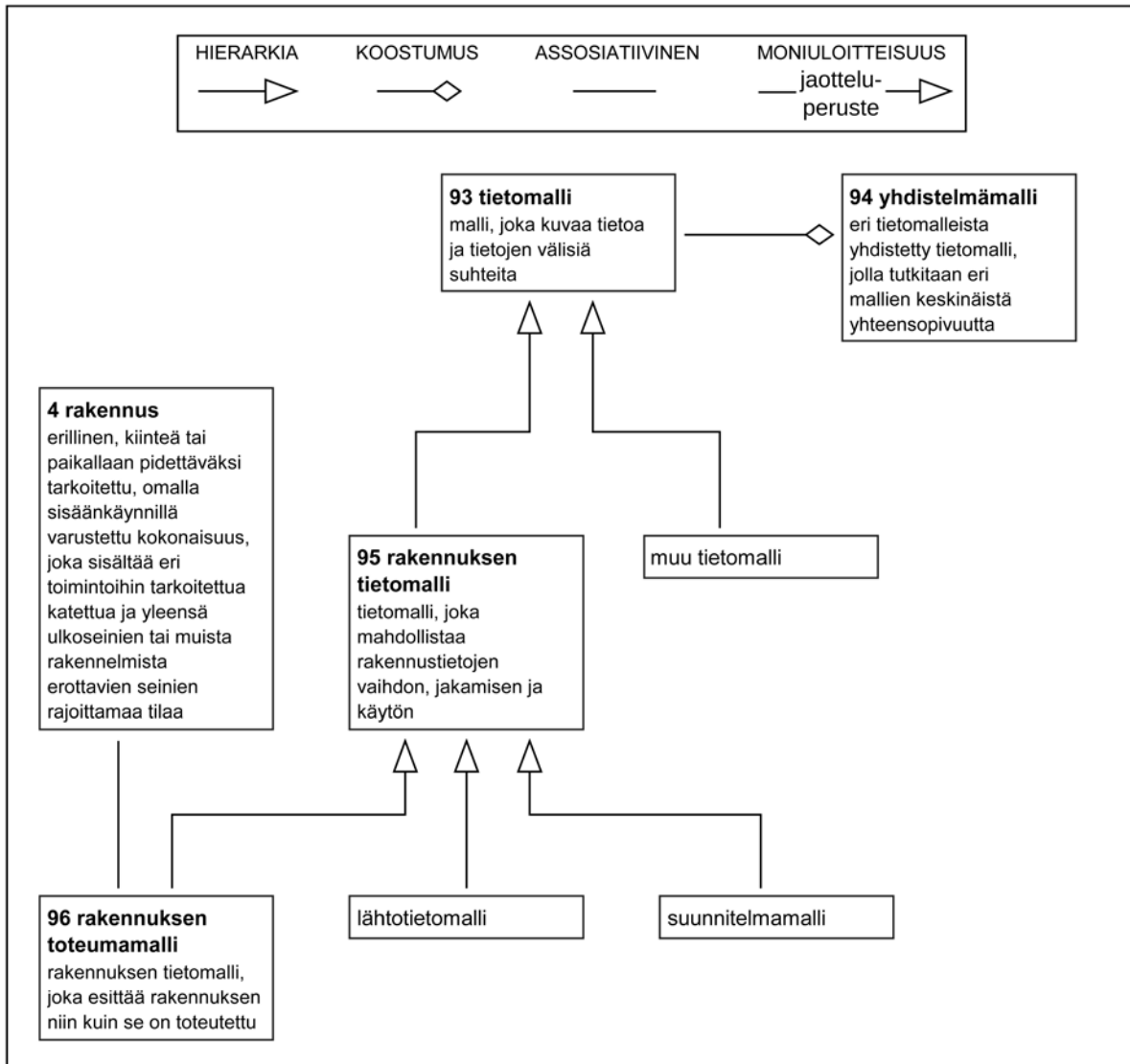
määritelmä

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 suunnittelualojen 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

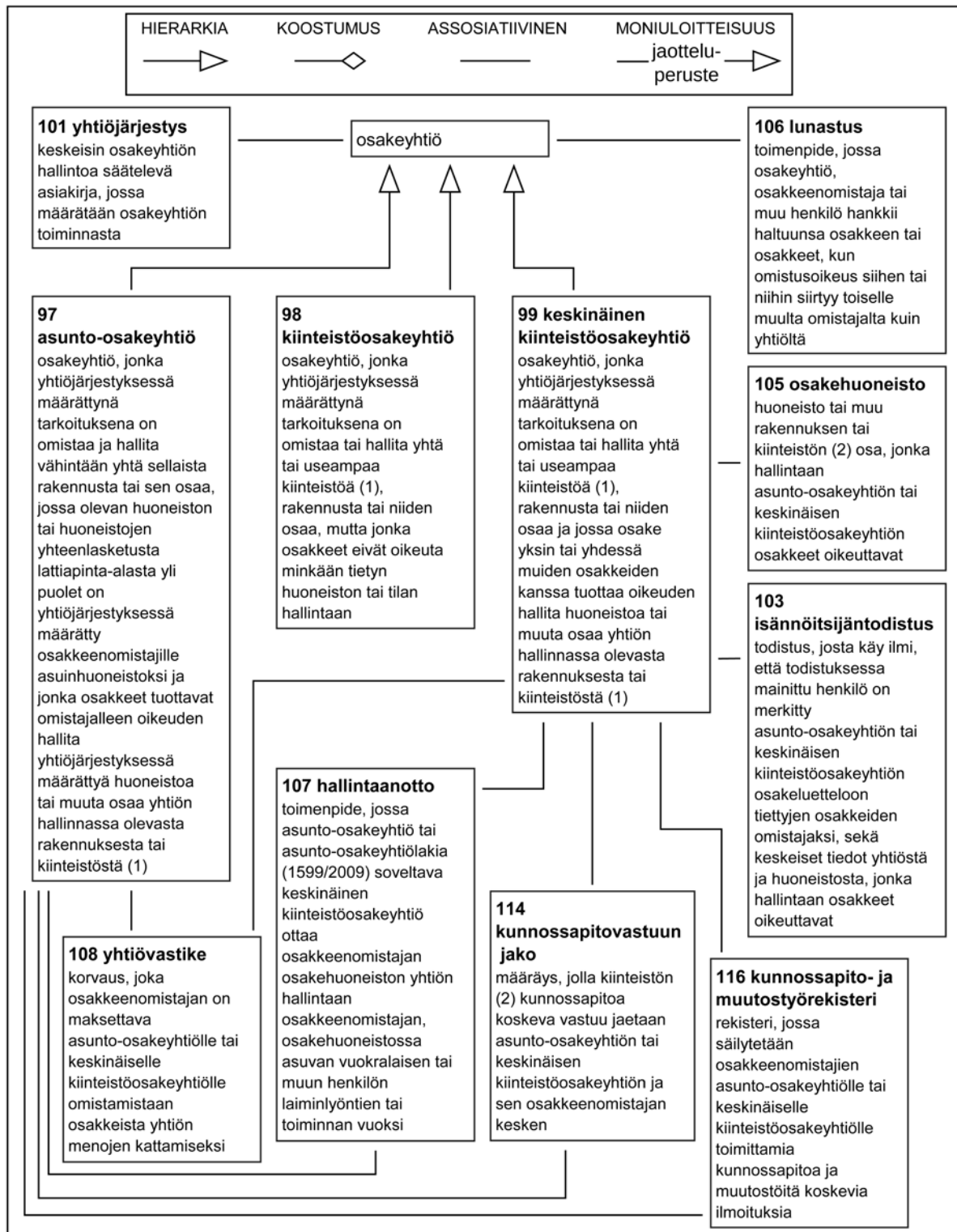
96**rakennuksen toteumamalli**

sv as-built modell
en as-built model

määritelmä

[rakennuksen tietomalli](#), joka esittää [rakennuksen](#) niin kuin se on toteutettu.

9 ASUMINEN



Käsittekaavio 14. Asunto-osakeyhtiön 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 lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajille asuinhuoneistoksi ja jonka osakkeet tuot-

tavat 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; KOYsv fastighetsaktiebolag *n*
en real estate company; REC**määritelmä**

osakeyhtiö, jonka *yhtiöjärjestyksessä* määrättyinä tarkoituksena on omistaa tai hallita yhtä tai useampaa *kiinteistöä (1)*, *raken-nusta* tai niiden osaa, mutta jonka osakkeet eivät oikeuta min-kään tietyn huoneiston tai tilan hallintaan

huomautus

Esimerkiksi vuokralayhtiöt ja pysäköintihalliyhtiöt ovat usein kiinteistöosakeyhtiöitä.

Kiinteistöosakeyhtiöihin sovelletaan osakeyhtiölakia (624/2006).

99

keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö; kesk koy; KKOYsv ömsesidigt fastighetsaktiebolag *n*
en mutual real estate company; MREC; limited liability
joint-stock property company**määritelmä**

osakeyhtiö, jonka *yhtiöjärjestyksessä* määrättyinä tarkoituksena on omistaa tai hallita yhtä tai useampaa *kiinteistöä (1)*, *raken-nusta* tai niiden osaa ja jossa osake yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiin-teistöstä (1)

huomautus

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

100

asumisoikeusyhteisösv bostadsrättssamfund *n*
en right-of-occupancy corporation**määritelmä**

organisaatio, jonka tarkoituksena on tarjota yksityishenkilöille asumisoikeuksia omistamassaan yhdessä tai useammassa ta-lassa

huomautus

Asumisoikeusyhteisö voi olla osakeyhtiö, säätiö tai yhdistys. Asumisoikeudesta säädetään asumisoikeusasunnoista an-ne-tussa laissa (650/1990).

101

yhtiöjärjestyssv bolagsordning
en articles of association**määritelmä**

keskeisin osakeyhtiön hallintoa säätelevä asiakirja, jossa mää-rätään osakeyhtiön toiminnasta

huomautus

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) mukaan *asunto-osakeyh-tiöllä* on oltava yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestyksessä on muun muassa mainittava yhtiön *rakennusten* sijainti, eri huoneisto-
jen pinta-alat ja käyttötarkoitukset sekä *yhtiövastikkeen* mää-räämisen perusteet. Yhtiöjärjestykseen ei voida ottaa määrä-
ystä, joka on asunto-osakeyhtiölain tai muun lain pakottavan säännöksen vastainen. Pakottavat asunto-osakeyhtiölain määräykset ohittavat yhtiöjärjestysmääräykset.

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: *yhtiöjärjes-tys*.

102

kiinteistöstrategiasv fastighetsstrategi
en real estate strategy**määritelmä**

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

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 *kiinteistön-pitoon*.

103

isännöitsijäntodistussv 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 kiinteistöosakeyhti-ön* osakeluetteloon tiettyjen osakkeiden omistajaksi, sekä kes-keiset tiedot yhtiöstä ja huoneistosta, jonka hallintaan osak-keet oikeuttavat

huomautus

Isännöitsijän todistuksen antaa isännöitsijä tai joissain tapa-uksissa hallituksen puheenjohtaja.

Isännöitsijäntodistuksesta säädetään asunto-osakeyhtiölai-sa (1599/2009) sekä osakehuoneistojen pinta-alan mittaus-tavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetussa valtioneuvos-ton asetuksessa (365/2010).

Ks. myös Yleisen suomalaisen ontologian käsite: *isännöitsi-jäntodistukset*.

104

toiminnantarkastajasv verksamhetsgranskare
en operations inspector**määritelmä**

yhteisön talouttaan ja hallintoaan tarkastamaan valitsema hen-kilö, jolla ei tarvitse olla tilintarkastajan pätevyyttä

huomautus

Toiminnantarkastajan on annettava kultakin tilikaudelta päi-vätty ja allekirjoitettu toiminnantarkastuskertomus. Toimin-nantarkastuskertomuksessa on oltava lausunto siitä, sisältä-vätkö 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 eduste-tuista osakkeista, vaativat sitä varsinaisessa yhtiökokoukses-sa tai yhtiökokouksessa, jossa asiaa on kokouskutsun mu-kaan käsiteltävä.

Toiminnantarkastaja vastaa entistä maallikkotilintarkastajaa.

105

osakehuoneisto; asunto-osakesv 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
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 erääntynyttä *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 hallintaanottopäätös 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 hen-

kilöille 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
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
inte: † finansieringsvederlag
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
en maintenance charge; charge for maintenance; maintenance fee; condominium charge /US/; condominium payment /US/; condominium contribution /US/

määritelmä

yhtiövastikkeen 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
en residence charge

määritelmä

korvaus, joka asumisoikeuden haltijan on maksettava säännöllisin väliajoin asumisoikeudestaan 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 ennenaikainen kulkukirjaus 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-, kaasu-, 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 pelastustoimesta 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 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/).
- 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 määrytyminen. 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
activity based office	11
actual energy consumption	82
air conditioning system	88
alteration of the intended use	21
analysis of harmful substances	31
annual repair	18
annual repair plan	36
apartment electricity	86
apartment rental service	46
articles of association	101
as-built model	96
assessment of condition	26
assessment of harmful substances	30
BIM	95
building	4
building automation and control	87
building control authority	62
building density	72
building information model	95
building inspection authority	62
building management	12
building management plan	33
building management services	49
building official	62
building permit	67
building preservation	38
building product	8
building project owner	58
building stock	65
business premises	10
calculated energy consumption	81
characteristics of a building	7
charge for common capital expenditures	109
charge for common expenses	108
charge for financial costs	109
charge for maintenance	110
combination model	94
commercial property	10
complementary building	53
condition assessment	26
condition class	29
condition evaluation	26
condition survey	28
condominium	97
condominium charge	110
condominium contribution	110
condominium payment	110
contractee	59
conveyance of property	42
conveyance of real property	42
cooling system	91
data model	93
demolition	24
development compensation	71
deviation decision	69
division of maintenance liability	113
division of responsibility for maintenance	113
dwelling	9
dwelling stock	66
eco-efficiency	75
eco-efficiency	75
efficiency of space utilisation	76
efficiency of space utilization	76
emergency plan	116

energy class	78	permanent building number	6
energy declaration	79	plot	3
energy economy research	27	principal designer	60
energy efficiency class	78	project planning	74
energy efficiency of a building	77	property maintenance	13
energy performance certificate	80	property ownership	43
energy performance of a building	77	property services	49
environmental certification of a building	84	property transaction	42
environmental efficiency	75	protected building	37
environmental performance	75	real estate (1)	1
estate management	40	real estate (2)	2
extension	53	real estate administration	41
facilities services	49	real estate business (1)	39
facility	10	real estate business (2)	42
facility and user services	51	real estate company	98
facility services	49	real estate electricity	85
FAR	72	real estate maintenance	50
fault repair	22	real estate management	40
floor area ratio	72	real estate ownership	43
floor space ratio	72	real estate services	49
FSR	72	real estate strategy	102
group repair	23	real property (1)	1
heating system	90	real property (2)	2
household electricity	86	real property business	39
housing company	97	real property maintenance	13
housing manager's certificate	103	real property maintenance	50
housing service	46	realised energy consumption	82
housing stock (1)	65	rebuilding	20
housing stock (2)	66	REC	98
indoor climate	92	redemption	106
infill construction	53	refurbishment	17
infill development	53	register on maintenance and alteration work	115
infilling	53	rehabilitation	19
joint building	54	renovation	17
land property transfer	42	rental service	46
land use agreement	70	renting	45
LCA	56	repair	16
LCC	55	repair advice	64
lease	44	repair construction	16
leasing	44	repair debt	25
letting on lease	44	repair deficit	25
life cycle analysis	56	repair of fault	22
life cycle assessment	55	repair plan	35
limited liability housing company	97	repair program	34
limited liability joint-stock property company	99	repairs and replacements	15
listed building	37	report on maintenance needs	114
long term plan; see building management plan	33	rescue plan	116
lot	3	residence charge	111
maintenance	14	residential building provision	112
maintenance backlog	25	right-of-occupancy corporation	100
maintenance charge	110	safety coordinator	61
maintenance fee	110	site	3
maintenance manual	32	space need report	63
manager's certificate	103	space need study	63
mixed-use building	5	space requirement report	63
mixed-use property	5	space requirement study	63
modernisation	19	stock of dwellings	66
MREC	99	study of harmful substances	31
mutual real estate company	99	taking possession	107
new construction	52	tenant representation	47
newbuilding	52	transfer of property	42
operation and maintenance manual	32	unforeseen repair	22
operational floor space	10	urban infill	53
operations inspector	104	vacancy rate	48
owner apartment	105	ventilating system	89
owner of a building project	58	ventilation system	89
parking standard	73	weather-corrected energy consumption	83
party engaging in a building project	57	weather-normalized energy consumption	83

RUOTSINKIELINEN HAKEMISTO / SVENSKT REGISTER

Numren i registret anger termpostnumren.

aktielägenhet	105	fastighetskötsel	14
aktivitetsbaserad arbetsplats	11	fastighetsstrategi	102
aktivitetsbaserat kontor	11	fastighetstjänster	49
allaktivitetsbyggnad	5	fastighetsunderhåll	13
användartjänster; se lokal- och användartjänster	51	fastighetsägarskap	43
arrendering	44	finansieringsvederlag	109
as-built modell	96	fördelning av underhållsansvaret	113
BDS-PBB	6	förhyrning	45
bebyggelsevård	38	förmedling av hyreslägenhet	46
bedömning av skadliga ämnen	30	grundlig renovering	17
beräknad energiförbrukning	81	grundlig sanering	17
besittningstagande	107	gruppbbyggande	54
beställare av byggprojekt	58	grupprenovering	23
BIM	95	hushållsel	86
bolagsordning	101	huvudprojekterare	60
bolagsvederlag	108	huvudprojektledare	60
bostad	9	hyrande (1)	44
bostadsaktiebolag	97	hyrande (2)	45
bostadsbestånd	66	hyresgästrådgivning	47
bostadshusreservering	112	hyrning (1)	44
bostadsrättssamfund	100	hyrning (2)	45
bruks- och underhållsanvisning	32	inlösen	106
bruks- och underhållsanvisning för byggnader	32	inneklimat	92
bruksvederlag	111	inomhusklimat	92
byggherre	59	kapitalvederlag	109
bygglov	67	konditionsbedömning	26
byggnad	4	konditionsklass	29
byggnadens energieffektivitet	77	konditionsundersökning	28
byggnadens energiprestanda	77	konditionsutredning	28
byggnadens särdrag	7	kylningsystem	91
byggnadsautomation	87	kylsystem	91
byggnadsbestånd	65	LCA	56
byggnadsinformationsmodell	95	livscykelanalys	56
byggnadslov	67	livscykelkostnad	55
byggnadsskydd	38	lokal	10
byggnadstillstånd	67	lokal- och användartjänster	51
byggnadstillsynsmyndighet	62	lokalbehovsutredning	63
byggnadsvård	38	lokaleffektivitet	76
byggprodukt	8	lokaltjänster; se lokal- och användartjänster	51
datamodell	93	luftkonditioneringsystem	88
den som påbörjar ett byggprojekt	57	långsiktsplan	33
disponentintyg	103	lägenhetsel	86
ekoeffektivitet	75	markanvändningsavtal	70
energicertifikat	80	miljöeffektivitet	75
energiklass	78	miljöklassning av en byggnad	84
energiprestandaklass	78	modernisering	19
energiutredning	79	normerad energiförbrukning	83
exploateringsgrad	72	nybyggande	52
faktisk förbrukning av energi	82	nybyggnad	52
fastighet (1)	1	oförutsedd reparation	22
fastighet (2)	2	ombyggnad (1)	17
fastighetsadministration	12	ombyggnad (2)	20
fastighetsaffär	42	parkeringsbestämelse	73
fastighetsaffärsverksamhet	39	parkeringsnorm	73
fastighetsaktiebolag	98	PBB	6
fastighetsautomation	87	permanent byggnadsbeteckning	6
fastighetsel	85	projektplanering	74
fastighetsförsäljning	42	redogörelse för underhållsbehov	114
fastighetsförvaltning (1)	12	register över underhålls- och ändringsarbeten	115
fastighetsförvaltning (2)	40	renovering	16
fastighetsförvaltning (3)	41	renoveringssskuld	25
fastighetshandel	42	reparationsplan	35
fastighetshållning	12	reparationsprogram	34
fastighetsköp	42	reparationsrådgivning	64
fastighetservice	49	rivning	24
		räddningsplan	116
		samordningsmodell	94
		servicebok	32

servicehandbok	32	SUOMENKIELINEN HAKEMISTO	
skyddad byggnad	37	Hakemiston numerot viittaavat termitietuenumeroihin.	
skötsel	14		
skötselvederlag	110	aluetehokkuus; ks. rakennustehokkuus	72
säkerhetskoordinator	61	as oy	97
tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning;		asuintalovaraus	112
se besittningstagande	107	asumisoikeusyhteisö	100
tillbyggnad	53	asunto	9
tjänster för fastighetsskötsel och		asunto-osake	105
fastighetsunderhåll	50	asunto-osakeyhtiö	97
tjänster för fastighetsskötsel; se tjänster för		asuntokanta	66
fastighetsskötsel och fastighetsunderhåll	50	autopaikkamääräys	73
tjänster för fastighetsunderhåll	50	autopaikkanormi	73
tomt	3	autopaikkavaade	73
undantagsbeslut	69	autopaikkavaatimus	73
underhåll	15	BREEAM; ks. rakennuksen ympäristöluokitus	84
underhållsplan	33	ekotehokkuus	75
underhållsreparation	15	elinkaaren vaikutusarviointi; ks. elinkaariarviointi	56
undersökning av byggnadens skick	28	elinkaari-inventaario; ks. elinkaariarviointi	56
undersökning av skadliga ämnen	31	elinkaarianalyysi	56
uppvärmningssystem	90	elinkaariarvioinnin tulosten tulkinta; ks. elinkaariarviointi	56
uthyrning	44	elinkaariarviointi	56
utredning av energiekonomi	27	elinkaarikustannus	55
utvecklingskostnadsersättning	71	elinkaaritarkastelu	56
vakansgrad	48	energiahallintapalvelut; ks. kiinteistön hoito- ja	
ventilationssystem	89	ylläpitopalvelut	50
ventileringsystem	89	energialuokka	78
verksamhetsgranskare	104	energiaselvitys	79
årsreparation	18	energiatalouden selvitys (1)	27
årsreparationsprogram	36	energiatalouden selvitys (2)	79
åtgärdstillstånd	68	energiatehokkuusluokka	78
ändring av användningsändamålet	21	energiatehokkuustodistus; ks. energiatodistus	80
ändring av ändamålet	21	energiatodistus	80
ömsesidigt fastighetsaktiebolag	99	ennakoimaton korjaus	22
		haitta-ainearvio	30
		haitta-ainetutkimus	31
		hallintaanotto	107
		hankesuunnittelu	74
		hoitovastike	110
		huoltokirja	32
		huoneistosähkö	86
		huoneistovuokraus; ks. vuokraus (1)	44
		ilmanvaihtojärjestelmä	89
		ilmastointijärjestelmä	88
		isännöinti; ks. kiinteistöjohtaminen	40
		isännöitsijätodistus	103
		jätehuolto; ks. kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelut	50
		jäähdytysjärjestelmä	91
		kaavasuoja; ks. rakennussuoja	38
		kaavoituskorvaus	71
		kehittämiskorvaus	71
		kesk. koy	99
		keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö	99
		kiint. oy	98
		kiinteistö (1)	1
		kiinteistö (2)	2
		kiinteistöautomaatio	87
		kiinteistöhallinto	41
		kiinteistöhuolto; ks. kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelut	50
		kiinteistöjohtaminen	40
		kiinteistökaupankäynti; ks. kiinteistökauppa	42
		kiinteistökauppa	42
		kiinteistökohteen johtaminen; ks. kiinteistöjohtaminen	40
		kiinteistöliiketoiminta	39
		kiinteistöliisaus; ks. vuokraus (1)	44
		kiinteistön hoito	14
		kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelut	50
		kiinteistön kauppa	42

kiinteistön ylläpito	13	muutostyörekisteri; ks. kunnossapito- ja	
kiinteistön ylläpitolpalvelut	50	muutostyörekisteri	115
kiinteistönhallinto	41	määräala; ks. kiinteistö (1)	1
kiinteistönhoito	14	määräosa; ks. kiinteistö (1)	1
kiinteistönhoitopalvelut; ks. kiinteistön hoito- ja ylläpitolpalvelut	50	normeerattu energiankulutus	83
kiinteistönomistus	43	normitettu energiankulutus	83
kiinteistönpito	12	osakashallintatila	105
kiinteistöosakeyhtiö	98	osakehuoneisto	105
kiinteistöpalvelut	49	osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan; ks. hallintaanotto	107
kiinteistösjoitusjohtaminen; ks. kiinteistöjohtaminen	40	parantava korjausrakentaminen; ks. perusparannus	19
kiinteistösjoitussalkun johtaminen; ks. kiinteistöjohtaminen	40	pelastussuunnitelma	116
kiinteistöstrategia	102	peruskorjaaminen	17
kiinteistösähkö	85	peruskorjaus	17
KKOY	99	perusparannus	19
korjausneuvonta	64	perusparantaminen	19
korjausohjelma	34	pitkän aikavälin suunnitelma	33
korjausrakentaminen	16	pitkän tähtäimen suunnitelma	33
korjaussuunnitelma	35	pitkän tähtäyksen suunnitelma	33
korjausvaje	25	poikkeamispäätös	69
korjausvelka	25	Promise; ks. rakennuksen ympäristöluokitus	84
korttelitehokkuus; ks. rakennustehokkuus	72	PRT	6
kotiautomaatio; ks. rakennusautomaatio	87	pt-suunnitelma	33
kotitaloussähkö	86	PTS	33
KOY	98	purkaminen	24
kunnossapidon vastuunjako; ks. kunnossapitovastuun jako	113	purkamislupa; ks. purku	24
kunnossapito	15	purku	24
kunnossapito- ja muutostyörekisteri	115	pysyvä rakennustunnus	6
kunnossapitolpalvelut	50	pysäköintinormi	73
kunnossapitorekisteri; ks. kunnossapito- ja muutostyörekisteri	115	pääomavastike	109
kunnossapitosuunnitelma	33	pääsuunnittelija	60
kunnossapitotarveselvitys	114	rahoitusvastike	109
kunnossapitovastuun jako	113	rakennuksen energiatehokkuus	77
kunnossapitovastuunjako	113	rakennuksen kuntoluokka; ks. kuntoluokka	29
kuntoarvio	26	rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje	32
kuntoarviointi	26	rakennuksen ominaispiirteet	7
kuntokartoitus	26	rakennuksen tietomalli	95
kuntoluokka	29	rakennuksen toteumamalli	96
kuntotutkimus	28	rakennuksen ympäristöluokitus	84
käyttäjäämistaja; ks. kiinteistönomistus	43	rakennus	4
käyttäjäpalvelut; ks. toimitila- ja käyttäjäpalvelut	51	rakennusautomaatio	87
käyttö- ja huolto-ohje	32	rakennushankkeen tilaaja	58
käyttö- ja huoltokirja; ks. rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje	32	rakennushankkeeseen ryhtyvä	57
käyttötarkoituksen muutos	21	rakennuskanta	65
käyttötarkoituksen olennainen muutos; ks. käyttötarkoituksen muutos	21	rakennuslupa	67
käyttötarkoituksen muutos	21	rakennussaneeraus	16
käyttövastike	111	rakennussuojelu	38
laskennallinen energiankulutus	81	rakennustehokkuus	72
LEED; ks. rakennuksen ympäristöluokitus	84	rakennustensuojelu; ks. rakennussuojelu	38
liikehuoneisto; ks. toimitila	10	rakennustuote	8
lisärakentaminen	53	rakennustuotteen kelpoisuus; ks. rakennustuote	8
lunastus	106	rakennusvalvontaviranomainen	62
lunastuslauseke; ks. lunastus	106	rakennuttaja	59
lämmitysjärjestelmä	90	remonttirekisteri	115
maallikkotilintarkastaja; ks. toiminnantarkastaja	104	ryhmäkorjaus	23
maankäyttökorvaus	71	ryhmärakennuttaminen	54
maankäyttösopimus	70	siirtoasiakirja; ks. purku	24
maankäyttösopimuskorvaus	71	siivouspalvelut; ks. kiinteistön hoito- ja ylläpitolpalvelut	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; ks. kiinteistönpito	12
		sääkorjattu energiankulutus	83
		taloautomaatio	87
		taloyhtiö	97
		tekninen PTS	33
		tekniset palvelut; ks. kiinteistön hoito- ja	

ylläpitopalvelut	50
tietomalli	93
tilaaja; ks. rakennushankkeen tilaaja	58
tilankäytön tehokkuus	76
tilatarveselvitys	63
tilatehokkuus	76
todellinen energiankulutus	82
toimenpidelupa	68
toiminnantarkastaja	104
toiminnantarkastuskertomus; ks. toiminnantarkastaja	104
toimitila	10
toimitila- ja käyttäjäpalvelut	51
toimitilajohtaminen; ks. kiinteistöjohtaminen	40
toimitilapalvelut; ks. toimitila- ja käyttäjäpalvelut	51
tontti	3
tonttitehokkuus; ks. rakennustehokkuus	72
toteutunut energiankulutus	82
turvallisuuskordinaattori	61
turvallisuussuunnitelma	116
täydennysrakentaminen	53
ulkoalueiden hoito; ks. kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelut	50
uudisrakentaminen	52
vajaakäyttöaste	48
vaurikorjaus	22
vaurionkorjaus; ks. ennakoimaton korjaus	22
viankorjaus; ks. ennakoimaton korjaus	22
vikakorjaus	22
VRK-PRT	6
VTJ-PRT	6
vuokraaminen (1)	44
vuokraaminen (2)	45
vuokrahuoneistojen välitys	46
vuokrahuoneiston välitys	46
vuokralaisedustus	47
vuokralle antaminen	44
vuokralle anto	44
vuokralle ottaminen	45
vuokralle otto	45
vuokralleanto	44
vuokralleotto	45
vuokraus (1)	44
vuokraus (2)	45
vuokravälitys	46
vuosikorjaus	18
vuosikorjausohjelma	36
vuosikorjaussuunnitelma	36
väestötietojärjestelmän pysyvä rakennustunnus	6
yhdistelmämalli	94
yhtiöjärjestys	101
yhtiövastike	108
ympäristöluokitus; ks. rakennuksen ympäristöluokitus	84
ympäristötehokkuus	75