

Kerrostaloasunnon viilennys ilmalämpöpumpulla – ohje taloyhtiöille osakkaan omaan muutostyöhön



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

Suunnitelmallinen ilmalämpöpumpun hankinta	3
Mikä on ilmalämpöpumppu?	3
Ilmalämpöpumpun hankinta osakkaan muutostyönä	5
Osakkaan muutostyö	6
Yhtiökokouksen päätös	6
Hallituksen lupa	7
Valvonta	8
Sopimus osakkaan kanssa	8
Huomioitavia asioita ilmalämpöpumppukysymyksissä	11
Viranomaisluvut ja -vaatimukset	11
Ilmalämpöpumpun valinta	11
Meluhaitan ehkäiseminen	12
Äänitaso rakennuksen ulkopuolella	12
Äänitaso asunnossa	12
Kondenssiveden poisjohtaminen	13
Rakenteiden läpiviennit	13
Sähköistys	13
Käyttö ja huolto	14
Esimerkki käyttöönottopöytäkirjasta	15

1 Suunnitelmallinen ilmalämpöpumpun hankinta

Ohjeessa käsitellään ilmalämpöpumpun hankintaa viilennyskäyttöön asuinkerrostalossa osakkaan omana muutostyönä. Oikein toteutettu ilmalämpöpumpun asennus on sekä osakkaan että taloyhtiön etu: Osakas saa nauttia kesäisin viileämmästä huoneilmasta ilman, että siitä on haittaa muille osakkaille.

Ennen varsinaisen koneellisen viilennysratkaisun hankkimista on hyvä pohtia ja arvioida mahdollisuuksia hyödyntää myös muita keinoja hallita kesäajan huoneilman lämpötiloja, kuten esimerkiksi sälekaihtimia ja tehostettua yöajan ilmanvaihtoa.

Tässä ohjeessa on kuvattu, miten päätöksenteko taloyhtiössä tulisi edetä ja mihin asioihin on kiinnitettävä huomiota. Ohjeen ovat laatineet yhteistyössä Kiinteistöliitto, Kiinteistöliitto Uusimaa ja Rakennustieto.

On tärkeää muistaa, että:

- Ilmalämpöpumpun asentaminen edellyttää aina muutostyöilmoituksen tekemistä taloyhtiölle
- Taloyhtiö voi asettaa reunaehdoja ilmalämpöpumpun asentamiselle
- Ilmalämpöpumpun saa asentaa vain kylmä-/sähköpätevyyden omaava urakoitsija.

Mikä on ilmalämpöpumppu?

Ilmalämpöpumppuja voidaan käyttää sekä lämmittämään että jäähdyttämään huoneilmaa. Ilmalämpöpumppuratkaisuja on muutamia eri tyyppisiä. Tässä ohjeessa ilmalämpöpumpulla tarkoitetaan ilma-ilmalämpöpumppua, jossa on erilliset ulko- ja sisäyksiköt (ns. split-laite).

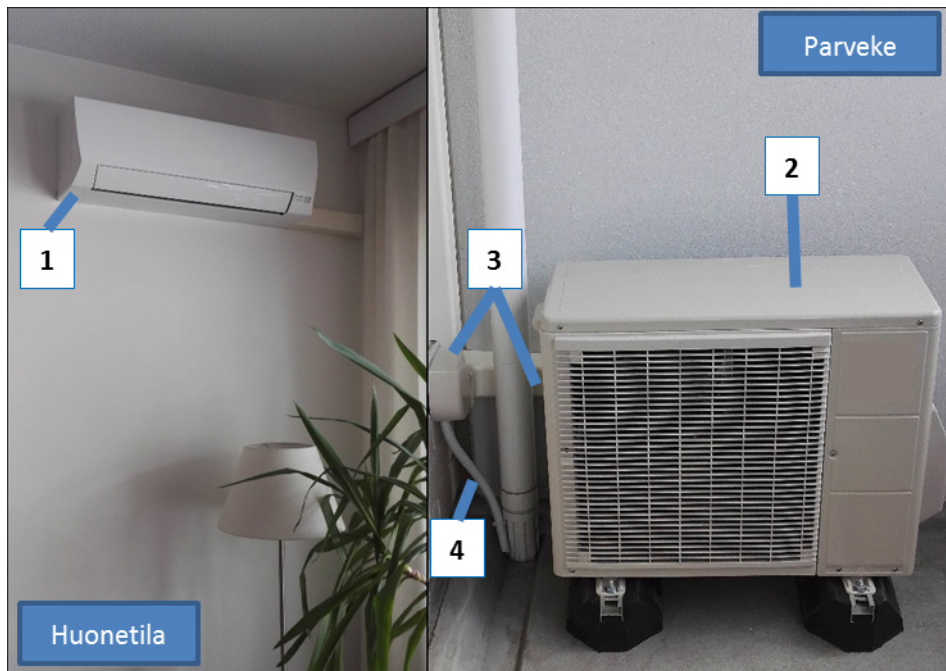
Keskeisimmät ilmalämpöpumppuratkaisun osaset ovat (katso myös kuva 1)

1. sisäyksikkö (mm. lämmönsiirrin, puhallin, suodattimet)
2. ulkoyksikkö (mm. lämmönsiirrin, puhallin, kompressori, paisuntaventtiili)
3. sisä- ja ulkoyksikön yhdistävä kylmäaineputkisto
4. sisäyksikön kondenssiveden poistoputki.

Ilmalämpöpumpun asentaminen edellyttää läpiviennin tekemistä ulkoseinään, jotta ulko- ja sisäyksikkö saadaan yhdistettyä toisiinsa.

Viilennysratkaisulla ei ole tarkoitus tavoitella talviajan huoneilman lämpötiloja, eli noin 21-22 °C. Jo muutaman celsiusasteen viilennys kesäkuumalla tuo helpotusta yllämpöongelmaan. Ilmalämpöpumppu myös kuivattaa viilennyskäytössä sisäilmaa, mikä osaltaan tekee sisäolosuhteista mukavammat. Käytännössä huoneilman lämpötilaa ei ole tarvetta yrittää viilentää 23-25 °C alemmaksi.

Ilmalämpöpumpun mitoituksella ja asennuspaikalla vaikutetaan siihen, kuinka tehokkaasti koko asunnon tai yksittäisen huoneen sisäilman lämpötila saadaan viilennettyä tavoiteltuun arvoon. Mitä paremmin sisäyksikön puhaltama viileä ilma pääsee leviämään asunnossa, sitä paremmin pystytään vaikuttamaan koko asunnon huoneilman lämpötilaan.



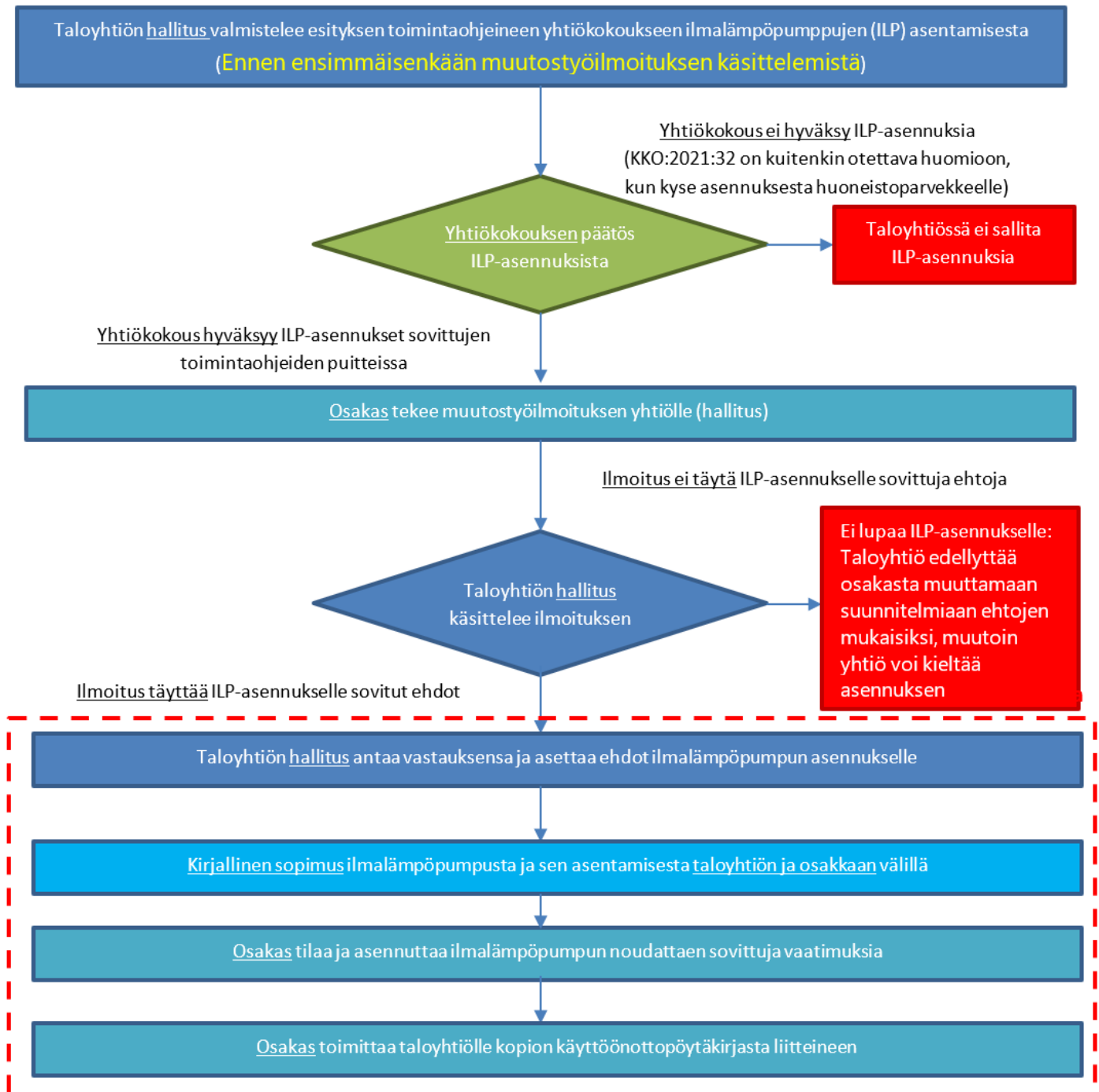
Kuva 1 Ilmalämpöpumpun keskeiset osat: 1) sisäyksikkö 2) ulkoyksikkö asennustelineen kera 3) kylmäaineputkisto koteloituna 4) kondenssiveden poistoputki kytkettynä parvekkeen vedenpoistoon

Ilmalämpöpumpulla ei ole vaikutusta koneellisen ilmanvaihdon toimintaan, koska ilmalämpöpumppu ei vaihda asunnon huoneilmaa, vaan ainoastaan kierrättää sitä sisäyksikön läpi. Kosteusvaurion syntyminen huoneilman lämpötilan viilentymisen seurauksena on erittäin epätodennäköistä ja edellyttäisi poikkeuksellisia olosuhteita.

Maltillinen viilentäminen ilmalämpöpumpun avulla ei ole rahasyöppö. Tyypillisesti asunnon vuotuisen viilentäminen ilmalämpöpumpulla on kuluttanut sähköä noin 50-200 kilowattituntia (kWh) eli noin 5-25 euroa vuodessa.

2 Ilmalämpöpumpun hankinta osakkaan muutostyönä

Seuraavassa on kuvattu suositeltu menettely hankittaessa ilmalämpöpumppua osakasmuutostyönä (kuva 2). Olennaista on taloyhtiön hallituksen esitys yhtiökokoukselle periaatepäätöksen tekemistä varten sisältäen mahdolliset vastuita koskevat yhtiöjärjestyksen muutosehdotukset, osakkaan huolellinen muutostyöilmoitus hallitukselle, hallituksen muutostyöilmoituksen vastauksessaan asennukselle asettamat ehdot, muutostyön ehdoista sopiminen valvonta ja käyttöönottopöytäkirjan toimittaminen taloyhtiölle.



Kuva 2 Suunnitelmallinen eteneminen ilmalämpöpumppuasioiden osalta taloyhtiössä

Osakkaan muutostyö

Kun osakas haluaa asentaa ilmalämpöpumpun huoneistoonsa, on kyse asunto-osakeyhtiölain mukaisesta osakkeenomistajan muutostyöstä. Osakkaalla on lain mukaan lähtökohtainen oikeus suorittaa huoneistossaan sen käyttötarkoituksen mukaisia muutostöitä, kunhan niistä ei aiheudu olennaista haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Ilmalämpöpumpun asentaminen vaatii usein myös osakashallinnassa olevan huoneiston ulkopuolelle tehtäviä muutoksia. Jos muutostyö ulottuu joltakin osin yhtiön hallinnassa olevalle alueelle, ei osakkaalla kuitenkaan ole oikeutta muutostyöhön, vaan se edellyttää yhtiön suostumuksen. Yhtiö voi tässä tapauksessa harkita suostumuksen antamista vapaasti.

Sijoitettaessa ilmalämpöpumpun ulkoyksikkö huoneistoon kuuluvalla parvekkeella on korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2021:32 perusteella kyse osakehuoneistossa tehtävästä muutostyöstä, vaikka läpivienti tehdäänkin yhtiön kunnossapitovastuulla olevaan rakennuksen ulkoseinään. Osakkaalla on tällöin lähtökohtainen oikeus muutostyön tekemiseen. Osakkaan tulee kuitenkin tehdä muutostyöilmoitus yhtiölle ja yhtiö voi asettaa muutostyölle ehtoja, jotka ovat tarpeen rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan välttämiseksi tari korvaamiseksi.

Osakashallinta-alueelle kohdistuvan muutostyön kieltäminen voi olla mahdollista, jos muutostyön toteuttaminen ei ehtoja asettamallakaan ole mahdollista ilman, että rakennukselle aiheutuu vahinkoa tai toteuttamisesta tai ilmalämpöpumpun käytöstä aiheutuu muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Kieltäminen on mahdollista vain, jos koitua haitta on merkittävämpi kuin osakkaalle ilmalämpöpumpun asentamisesta koitua hyöty.

Jos ilmalämpöpumpun asentaminen aiheuttaa julkisivullisia muutoksia, on syytä tarkistaa rakennusvalvontaviranomaisen kanta asian suhteen. Mikäli muutokset julkisivuun eivät ole mahdollisia, voi tämä olla perusteena asennuksen kieltämiselle.

Tilanteessa, jossa ulkoyksikkö kiinnittyy rakennuksen ulkoseinään, eli julkisivuun muualla kuin huoneistoparvekkeella, on kyse yhtiön hallitsemaan rakennusosaan kohdistuvasta ja julkisivullisia vaikutuksia omaavasta muutostyöstä. Näin on myös esimerkiksi sijoitettaessa ulkoyksikköä rivitalossa yhtiön hallinnassa olevalle pihalle. Näissä tilanteissa muutostyöhön vaaditaan yhtiön suostumus.

Edellä mainituista syistä on **osakkaan aina** tehtävä muutostyöstään ilmoitus (**muutostyöilmoitus**) yhtiölle ennen työhön ryhtymistä sekä **saatava** ilmalämpöpumpun **asentamiseen taloyhtiön vastaus** sen sisältämine mahdollisine ehtoineen!

Yhtiökokouksen päätös

Jos taloyhtiössä ei ole aiemmin asennettu ilmalämpöpumppuja, olisi asentamista ja sille asetettavia ehtoja hyvä käsitellä yhtiökokouksessa. Tämä sen vuoksi, että yhtiön tulee kohdella osakkeenomistajiaan yhdenvertaisella tavalla, eli jos jollekin annetaan asennuslupa tietyin ehdoin, olisi vastavassa asemassa olevalle toiselle osakkaalle myös myönnettävä lupa samoin ehdoin. Kun asennuksia koskevat linjaukset on ankkuroitu yhtiökokouksen päätökseen, on myös tulevien hallitusten helpompi noudattaa yhdenmukaista ja yhdenvertaista linjaa asennusten suhteen.

Yhtiökokouksessa voidaan samalla päättää myös mahdollisista muutoksista yhtiöjärjestykseen. Lähtökohtana on, että kunnossapitovastuunjako ja osakkaan vastuita koskevat määräykset otetaan yhtiöjärjestykseen ainakin siltä osin, kuin on tarkoitus poiketa asunto-osakeyhtiölain olettamassäänöksistä.

Jos hallitus aikataulusyistä johtuen joutuu päättämään muutostyöluvasta yhtiökokousta pitämättä, on asetetut ehdot kuitenkin hyvä viedä jälkikäteen yhtiökokouksen hyväksyttäväksi tulevia muutostyölupia silmällä pitäen. Mikäli taloyhtiössä on jo aiemmin sallittu ilmalämpöpumpun asentaminen, on lähtökohtaisesti muillakin osakkailla oikeus asennukseen samoin ehdoin. Jos kuitenkin tehdyt asennukset ovat joiltain osin omiaan aiheuttamaan haittaa tai vahinkoa taloyhtiölle tai toisille osakkaille, voi yhtiökokous linjata perustellut ja tarpeelliset ehdot haittojen tai vahinkojen ehkäisemiseksi.

Yhtiökokouksessa asiasta päätetään lähtökohtaisesti **enemmistöpäätöksellä**. Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen tarvitaan kuitenkin asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 27 §:n mukainen 2/3 **määräenemmistöpäätös**. Mikäli päätös kuitenkin johtaa jonkun tai joidenkin osakkaiden osalta epäyhdentertaiseen kohteluun, on kyseisiltä osakkailta saatava erillinen suostumus, mikäli he eivät olleet yhtiökokouksessa läsnä ja puoltaneet päätöstä siellä.

Osakkaiden yhdenvertaisella kohtelulla tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölain perusteella samassa asemassa olevien osakkaiden yhdenvertaista kohtelua. Samassa asemassa olevien osakkaiden määrittäminen joudutaan tekemään tapauskohtaisesti ja vallitsevat olosuhteet huomioon ottaen.

Kyse voi esimerkiksi olla siitä, että ilmalämpöpumpun asennus mahdollistetaan parvekkeellisiin huoneistoihin, kun taas huoneistoihin, joilla ei ole parveketta asennuslupaa ei anneta. Huoneistot ovat keskenään erilaisia, koska asentaminen parvekkeettomien huoneistojen osalta vaatisi ulkoyksikön sijoittamista ulkoseinälle, kun se parvekkeellisissa huoneistoissa voidaan usein sijoittaa osakshallintaiselle parvekkeelle. Tässä tapauksessa huoneistotyypit ovat keskenään erilaisessa asemassa, eikä luvan myöntäminen parvekkeellisille huoneistoille ole lähtökohtaisesti ristiriidassa yhdenvertaisuusperiaatteen kanssa. Tällöin asiassa ei myöskään vaadita parvekkeettomien huoneistojen osakkaiden suostumuksia.

Jos periaatepäätöstä ei ole aiemmin tehty, vie päätöksentekoprosessi taloyhtiössä oman aikansa. Sen vuoksi asia on hyvä laittaa vireille hyvissä ajoin, koska keskellä lomakautta ja helteitä päätöksentekoprosessissa menee joka tapauksessa pidempään.

Hallituksen lupa

Yhtiökokouksen periaatepäätöksen jälkeen riittää jatkossa hallituksen antama lupa, mutta hallituksen on syytä pitää mielessä yhtiökokouksen linjaus ja asettaa sen mukaan tarpeellisia ehtoja laitteen ominaisuuksille ja asennukselle. Osakas toimittaa hallitukselle tai isännöitsijälle muutostyöilmoituksen, jonka perusteella hallitus arvioi muutostyötä ja antaa edellytysten täytyessä luvan ilmalämpöpumpun asentamiseen.

Osakkaan muutostyöilmoituksesta tulisi esittää seuraavanlaisia asioita

- Mihin ja miten ulko- ja sisäyksikkö aiotaan asentaa?
- Miten läpivienti ja sen tiivistäminen aiotaan toteuttaa (sijainti, koko, toteutustapa)?
- Kuinka toteutetaan kondenssiveden poisjohtaminen?
- Millä tavalla sähköistys hoidetaan (mistä ilmalämpöpumppu saa sähkön) ja tarvitaanko sähköasennuksia ja jos tarvitaan, niin miten ne toteutetaan.
- Kuka toteuttaa asennuksen (kylmä- ja sähköpätevydet) ja tieto asennusyrityksen voimassa olevasta vastuuvakuutuksesta ja lakisääteisten velvoitteiden hoitamisesta.
- Mikä laite asennetaan?

Valvonta

Taloyhtiöllä on oikeus ja velvollisuus valvoa ilmalämpöpumpun asentamista. Hallituksen tulee-kin valvonnalla varmistaa muutostyölle asetettujen ehtojen noudattaminen. Lain mukaan **osakas vastaa valvonnasta syntyvistä tarpeellisista ja kohtuullisista kustannuksista.** Käytännössä hallitus käy läpi valvonnan järjestämisen isännöitsijän kanssa ja päättää tarvittaessa valvojan nimeämisestä hankkeeseen. Valvojalla on oltava riittävä osaaminen valvontatyön tekemiseen. Suositeltavaa on, että valvoja varmistaa paikan päällä toteutuksen vastaavan muutostyöilmoitusta asennustyön jälkeen, käyttöönottotarkastuksen yhteydessä.

Valvonnan laajuus ja sisältö vaihtelevat tapauskohtaisesti. Lähtökohdan valvontatarpeen määrittämisessä muodostaa osakkaan toimittama muutostyöilmoitus. Sen perusteella arvioidaan asennustyön vaativuutta, asentajien osaamista ja omavalvontaa sekä laitteiden ja asennusten sijoittumista. Mitä laadukkaampi ilmoitus ja suunnitelmat – sitä helpommin ja kevyemmin voidaan valvonta toteuttaa. Jos osakkaan muutostyöilmoituksessa kuvaama asennus vastaa taloyhtiössä aiemmin hyväksyttyä asennustapaa ja sijoittelua, voidaan valvonta lähtökohtaisesti toteuttaa vastaavalla tavalla.

Taloyhtiön tulisi edellyttää lupaehdoissa, että osakas toimittaa käyttöönottopöytäkirjan taloyhtiölle. Käyttöönottopöytäkirjan liitteeksi olisi suositeltavaa edellyttää liitettäväksi valokuvat ulko- ja sisäyksikön asennuksesta ja läpiviennin toteutuksesta. Valvonnassa huolehditaan muutoin siitä, että laite ja asennustyöt täyttävät niille muutostyön ehdoissa asetetut tekniset vaatimukset.

Osakkaalle on muutostyöilmoituksen käsittelyn yhteydessä annettava **arvio valvonnan laajuudesta ja sisällöstä.** Samalla on syytä muistaa, **ettei valvonta poista muutostyöstä aiheutuvia vastuita.**

Sopimus osakkaan kanssa

Muutostyön toteutuksessa on järkevää selkeyttää muutostyölle asetettavia ehtoja ja vastuunjako **kirjallisella sopimuksella taloyhtiön ja osakkaan välillä.** Kunnossapitovastuun jaosta on kuitenkin syytä määrätä ensisijaisesti yhtiöjärjestyksessä. Sopimuksessa sovitaan muutostyön suhteen noudatettavista pelisäännöistä ja luvan ehdollisuudesta. Kerrostaloissa ilmalämpöpumppuja tulee käyttää vain viilennykseen, ei lämmitykseen. Luvan ehdollisuudella tarkoitetaan sitä, että jos ilmalämpöpumpusta todistettavasti syntyy haittaa muille asukkaille / osakkaille, on osakkaan joko korjattava tilanne tai poistettava ilmalämpöpumppuasennus. Lisäksi voidaan esimerkiksi sopia:

- Ilmalämpöpumppua saa käyttää vain toukokuun alusta elokuun loppuun saakka
- Jos naapurustolle aiheutuu äänihaittaa yöaikaan, yhtiöllä on oikeus rajoittaa yöaikaista ilmalämpöpumpun käyttöä.

Lähtökohtana tulee olla se, ettei taloyhtiölle koidu asennusvaiheessa tai myöhemminkään mitään ylimääräisiä kustannuksia ilmalämpöpumpun tai sen tarvitsemien asennusten kunnossapidosta tai asennuksesta. **Osakas vastaa omalla kustannuksellaan asennuttamansa ilmalämpöpumpun huollosta, kunnossapidosta, käytöstä, asennuksen muutoksista ja käytöstä poistamisesta sekä sen aiheuttamista mahdollisista vahingoista asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen määrittämällä tavalla.**

On sovittava taloyhtiön ja osakkaan välillä vastuiden ja kustannusten jaosta:

- Taloyhtiön suorittaessa sellaisia korjaus-, perusparannus- tai muita muutostöitä, jotka edellyttävät ilmalämpöpumpun ulko- ja/tai sisäyksikön poistamista, osakas vastaa näistä syntyvistä ilmalämpöpumpun purku- ja muista muuttamiskustannuksista samoin kuin ilmalämpöpumpun ennalleen saattamisesta aiheutuvista kustannuksista.
- Osakkaan päättäessä poistaa ilmalämpöpumpun käytöstä, vastaa hän kaikista syntyvistä purkukustannuksista ja sekä ilmalämpöpumpun asentamisen tai poistamisen johdosta vaurioituneiden yhtiön vastuulla olevien rakennusosien saattamisesta ennalleen.
- Jos syntyy todistettavasti haittaa muille asukkaille/osakkaille, on laitteen asennuttanut osakas velvoitettava korjaamaan epäkohdat tai poistamaan laite kustannuksellaan tai yhtiö voi sen poistaa osoittaen siitä aiheutuvat kulut osakkaalle. Poistettaessa laite osakas on velvoitettava saattamaan yhtiön vastuulla olevat rakennusosat asennusta edeltävään, alkuperäiseen kuntoon.

Sopimuksessa olisi suositeltavaa sopia ja eritellä omina kohtinaan:

- Asentaminen
- Asennustyön valvonta ja laitteiston käyttöönotto ja käyttöönottopöytäkirja
- Käyttö, huolto ja kunnossapito sekä laitteiston poistaminen käytöstä
- Vahingot ja vastuut.

Sopimukseen voidaan sisällyttää myös muutostyölle asetettavat muut ehdot sekä maininta siitä, että muutostyöstä tehdään **merkintä** taloyhtiön ylläpitämään huoneistokohtaiseen **kunnossapito- ja muutostyörekisteriin** sekä **isännöitsijätodistukseen**.

On hyvä muistaa, ettei sopimus sido huoneiston uutta osakasta ilman tämän erillistä sitoutumista sen noudattamiseen.

Tämän vuoksi on järkevää ottaa **yhtiöjärjestykseen kunnossapitovastuuta koskeva määräys**. Tällainen määräys sitoo uutta osakasta ilman erillistä sitoutumistakin. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen tältä osin saattaa edellyttää muutostyöhön ryhtyvän osakkaan suostumusta. Osakkaan kanssa tehtävään sopimukseen voidaan tällöin kirjata osakkaan suostuminen yhtiöjärjestyksen muutokseen.

Yleisimmät lakikysymykset ilmalämpöasennuksia koskien:

1. Huoneistoparvekkeella tapahtuvat asennukset: Miten Korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2021:32 vaikuttaa asennuksiin?

Korkein oikeus (KKO) antoi toukokuussa 2021 ratkaisun asiassa, jossa oli kyse ilmalämpöpumpun ulkoyksikön sijoittamisesta huoneistoparvekkeelle osakasmuutostyönä. Keskeistä ratkaisussa oli se, että KKO päätyi pitämään muutostyötä, jossa ilmalämpöpumpun ulkoyksikön tarvitsemat putket ja johdot oli asennettu kulkemaan yhtiön kunnossapitovastuulla olevan parvekkeen ja huoneiston sisäosan väliin jäävän ulkoseinän läpi, osakehuoneistossa tapahtuvana muutostyönä, johon osakkaalla oli lähtökohtainen oikeus. Näin ollen korkein oikeus katsoi, ettei taloyhtiön yhtiökokous ollut voinut kieltää muutostyötä.

Ratkaisun myötä taloyhtiö ei siis lähtökohtaisesti voi kieltää ilmalämpöpumpun asentamista siten, että ulkoyksikkö sijoitetaan huoneistoparvekkeelle. KKO katsoi kuitenkin, ettei muutostyöoikeus ollut rajoittamaton. Taloyhtiö voi edelleen asettaa muutostyölle ehtoja, jotka ovat tarpeen haitan tai vahingon ehkäisemiseksi yhtiön rakennukselle.

Äärimmillään taloyhtiö voisi edelleen myös kieltää asentamisen, mutta kieltoa tulisi tällöin voida perustella sillä, että yhtiölle tai toiselle osakkaalle koituvan haitan punnittaisiin olevan kohtuutonta suhteessa osakkaalle ilmalämpöpumpusta koituvaan hyötyyn.

Lähtökohtaisesti KKO:n ratkaisulla on vaikutuksia nimenomaan huoneistoparvekkeella tapahtuvien asennusten osalta. Jos pumppua sen sijaan ollaan asentamassa vaikkapa rivitaloyhtiössä rakennuksen julkisivuun tai osakkaan käytössä olevalle, mutta taloyhtiön hallintaan jäävälle piha-alueelle, niin kyse on edelleen yhtiön alueella tapahtuvasta muutostyöstä, johon tarvitaan yhtiön nimenomainen suostumus. Tällöin yhtiö voi periaatteessa harkita luvan myöntämistä vapaasti, toki osakkaiden yhdenvertainen kohtelu huomioon ottaen.

2. Yhtiökokous on aiemmin tehnyt kielteisen päätöksen koskien ilmalämpöpumppujen asentamista huoneistoparvekkeille – miten kannattaa toimia, jos osakas toimittaa muutostyöilmoituksen?

Jos taloyhtiön yhtiökokous on aiemmin päättänyt kieltää ilmalämpöpumppujen asentamisen huoneistoparvekkeille, ei päätös enää välttämättä noudata oikeuskäytännössä vahvistettua linjaa. Korkein oikeus linjasi osakkaan muutostyöoikeutta koskien ilmalämpöpumpun asentamista huoneistoparvekkeelle ratkaisussaan KKO:2021:32. Sen mukaan yhtiö ei voi kieltää osakashuoneistossa tapahtuvaa muutostyötä, ellei päätöksessä ole selkeästi perusteltu kieltämistä ja osoitettu ilmalämpöpumpun vahingoittavan taloyhtiön rakennusta tai siitä aiheutuvan muuta haittaa. Kieltäminen on edelleen mahdollista vain, jos koitua haitta on merkittävämpi kuin osakkaalle ilmalämpöpumpun asentamisesta koitua hyöty.

Hallituksen tulee lähtökohtaisesti toimia yhtiökokouksen päätösten mukaisesti. Lain mukaan hallitus ei kuitenkaan saa noudattaa yhtiökokouksen tekemää päätöstä, joka on asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen vastainen.

Jos osakas tässä tilanteessa tekee muutostyöilmoituksen yhtiölle koskien ilmalämpöpumpun asentamista, jossa ulkoyksikkö sijoitettaisiin huoneistoparvekkeelle, tulisi yhtiössä tehtyä linjausta muuttaa oikeuskäytännön mukaisesti. Selkeyden vuoksi suositeltavaa olisi tehdä asiassa uusi, KKO:n viitatun ratkaisun mukainen periaatepäätös. Koska muutostyöilmoituksen käsittelyn tulee kuitenkin tapahtua ilman aiheutonta viivettä, voi hallitus joutua tekemään muutostyölupapäätöksen. Hallituksen kannattaa kuitenkin tässäkin tapauksessa viedä linjapäätös tulevien ILP-asennusten osalta yhtiökokouksen päätettäväksi.

3. Voiko yhtiö kieltää ILP:n asentamisen rivitaloyhtiön käyttöoikeuspihalle?

Rivitaloissa on yleistä, että huoneistojen käyttöön on varattu aidattu tai esimerkiksi istutuksin rajattu piha-alue. Joissakin yhtiöissä nämä piha-alueet on myös mainittu yhtiöjärjestyksessä huoneistoon kuuluviksi. Tällöin pihat ovat osakashallinnassa. Jos piha-alueista ei ole erillistä mainintaa yhtiöjärjestyksessä, ovat pihat yhtiön hallinnassa ja vastaavasti huoneistoilla on niihin rajoitetumpi käyttöoikeus.

Muutostyön tekeminen yhtiön hallinnassa olevalle piha-alueelle vaatii aina yhtiön suostumuksen. Näin ollen myös ilmalämpöpumpun asentaminen siten, että sen ulkoyksikkö sijoitetaan yhtiön hallinnassa olevalle pihalle tai kiinni tällaiseen pihaan rajautuvaan ulkoseinään vaatii yhtiön nimenomaisen suostumuksen. Koska kyse ei ole osakashallinnaisesta alueesta, voi yhtiö harkita vapaasti suostumuksen antamista. Osakkaiden yhdenvertainen kohtelu on varmistettava muutostyön sallimista harkittaessa.

4. Voiko hallitus päättää ILP-luvista huoneistoparvekkeille (ilman yhtiökokouksen päätöstä)?

Ilmalämpöpumpun asentamisesta osakkaan toimesta tulee aina tehdä muutostyöilmoitus yhtiölle ennen työhön ryhtymistä. Asunto-osakeyhtiölain mukaan muutostyöilmoituksen käsittelee yhtiön hallitus. Näin ollen taloyhtiön hallitus voi nähdäksemme esimerkiksi päättää sallia ilmalämpöpumpun asentamisen osaksmuutostyönä huoneistoparvekkeelle ilman, että asiasta on tehty päätöstä yhtiökokouksessa.

Jotta pelisäännöt asennusten suhteen olisivat selkeitä ja osakkaiden yhdenvertainen kohtelu voitaisiin varmistaa, on suositeltavaa vahvistaa asennuksia koskevat keskeiset ehdot yhtiökokouksen periaatepäätöksellä. Tällöin tehtyjä linjauksia on helpompi noudattaa myös jatkossa vastaavissa tilanteissa.

3 Huomioitavia asioita ilmalämpöpumppukysymyksissä

Viranomaisluvut ja -vaatimukset

Taloyhtiön on selvitettävä oman paikkakunnan rakennusvalvontaviranomaiselta, onko olemassa jotain reunaehtoja tai lupakäytäntöjä ilmalämpöpumpun ja erityisesti sen ulkoyksiköiden asentamiselle ja sijoittamiselle. Lupakäytännöt on otettava huomioon toimintaohjeistusta laadittaessa.

Viranomaislupaa voi hakea joko taloyhtiö tai osakas taloyhtiön valtuuttamana. Luvanhakemisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa lähtökohtaisesti muutostyöhön ryhtyvä osakas.

Ilmalämpöpumpun asentaminen on luvanvarais- ta toimintaa. Ilmalämpöpumppuja asentavalta yritykseltä vaaditaan Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes.fi) hyväksyntä, eli kylmälaiteliiketodistus. Jos ilmalämpöpumpun asentaminen edellyttää varsinaisia, kiinteisiin sähköasennuksiin liittyviä sähkötöitä, on asennusliikkeellä oltava oikeus tehdä näitä töitä.

- Kylmä- ja sähköpätevyyssasioita valvoo Tukes
- Tieto kylmä- ja sähköalan pätevyyksistä ja urakointioikeuksista löytyy Tukesin nettisivuilta:
 - <https://tukes.fi/asiointi/rekisterit-ja-patevyydet/kylmaalan-rekisterit#d87d5716>
 - <https://tukes.fi/sahko/sahkotyot-ja-urakointi/#d87d5716>

Ilmalämpöpumpun valinta

Osaksmuutostyössä osakas vastaa tarvittavasta suunnittelusta, laitteiston mitoittamisesta ja valinnasta. Kerrostaloyhtiössä ilmalämpöpumpun ulkoyksikkö sijoitetaan tyypillisesti parvekkeelle. Useimmiten sisäyksikkö asennetaan parvekkeen ja huonetilan väliselle ulkoseinälle tai hyvin lähelle sitä. Ulkoyksikkö tulisi asentaa huoneiston parvekkeen parvekekaiteen alapuolelle siten, ettei ulkoyksikkö ole näkyvillä parvekkeen ulkopuolelle.

Osakkaan on tärkeää perehtyä erilaisiin markkinoilla oleviin laitteisiin, jotta hän valitsisi omaan tarpeeseensa sopivan ratkaisun. Erityisesti on hyvä pohtia sitä, kuinka hyvin ilmalämpöpumpun viilentämä huoneilma leviää asunnon eri huoneisiin, esimerkiksi olohuoneesta makuuhuoneisiin.

Meluhaitan ehkäiseminen

Ilmalämpöpumpun asentaminen on tehtävä siten, ettei se aiheuta meluhaittaa. Ulkoyksikön asentamisessa **on käytettävä asennustelinettä, jossa on vaimennuskumit** tärinän ja tätä kautta syntyvän äänihaitan estämiseksi (runkoäänet). Käytännössä meluhaitan syntyminen on epätodennäköistä, kun asennustyö tehdään asianmukaisesti.

Jos käytön aikana perustellusti epäillään meluhaittaa, on tilannetta selvitettävä tarvittaessa äänitasomittauksin. Mittaukset on tehtävä voimassa olevien standardien ja ohjeistusten mukaisesti. Jos meluhaitta liittyy asumisterveysasetuksen vaatimusten arviointiin, on hyvä tiedostaa, että mittaukset on tehtävä asumisterveysasetuksen mukaisesti. Mittaukset suoritetaan vain ongelmatilanteissa, eikä niitä ole tarkoitus toteuttaa lähtökohtaisesti osana asennus- ja käyttöönottovaihetta.

Äänitaso rakennuksen ulkopuolella

Ilmalämpöpumpun asennuksella ei saa heikentää taloyhtiön piha- ja oleskelualueiden sekä oleskeluun käytettävien parvekkeiden ääniolosuhteita.

Taloyhtiö voi **edellyttää muutostyön ehdoissa**, että ilmalämpöpumpun ja sen asennuksessa on noudatettava ympäristöministeriön rakennuksen ääniympäristöstä antaman asetuksen 5 §:n vaatimuksia uudisrakennuksen ulkotilalle, eli avattavien ikkunoiden tai tuuletusluukkujen ulkopuolella, oleskeluun käytettävillä parvekkeilla tai virkistykseen käytettävillä piha- tai oleskelualueilla¹.

Käytännössä tämä ehto tarkoittaisi sitä, että esimerkiksi jatkuvan laajakaistaisen äänen keskiäänitaso (LAeq,T) saisi olla enintään 45 dB ja enimmäisäänitaso (LAFmax,T) 50 dB saman tai läheisen asuinrakennuksen ikkunan ulkopuolella, parvekkeella, pihamaalla, tai muussa vastaavassa paikassa ilmalämpöpumppua käytettäessä.

Hyödyntämällä muutostyöehdoissa ympäristöministeriön asetusta (796/2017) taloyhtiöllä ei ole tarvetta ottaa suoraan kantaa yksittäisen ilmalämpöpumpun ulkoyksikön aiheuttamiin äänitasoihin, vaan osakkaan on itse varmistuttava siitä, että ulkoyksikön äänitaso pysyy muutostyöehtojen puitteissa. Ongelma- ja riitatilanteissa voidaan tehdä äänitasomittauksia ja verrata niiden tuloksia ehdoissa asetettuihin raja-arvoihin. Äänitasomittaukset suoritetaan lähtökohtaisesti vain ongelmatilanteissa, ei osana asennuksen laadunvarmistusta.

Äänitaso asunnoissa

Ilmalämpöpumpun asentamisesta ei saa olla seurauksena asumisterveysasetuksen² keskiäänitasojen toimenpiderajojen ylittymistä asunnoissa. **Osakas**, joka on hankkimassa ilmalämpöpumppua, **vastaa** siitä, että **asumisterveysasetuksen kriteerit täyttyvät** ilmalämpöpumppua käytettäessä. Tämä voidaan kirjata muutostyön reunaehdoiksi.

On hyvä tiedostaa, että asumisterveysasetuksen lähtökohtana on, että meluhaittaa tarkastellaan oleskeluvyöhykkeellä asunnon ikkunoiden, ulko-ovien ja tuuletusluukkujen ollessa kiinni. Näin ollen on epätodennäköistä, että ulkoyksikkö aiheuttaa asumisterveysasetuksen mukaista meluhaittaa naapuriasuntoon sisälle, jos asennustyö on tehty asianmukaisesti runkoäänet ehkäisten.

¹ [Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä \(796/2017\)](#)

² [Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista](#) ja [Valviran asumisterveysasetuksen soveltamisohje](#)

Osakkaan omalla vastuulla on huolehtia siitä, että sisäyksikön äänitaso ei aiheuta hänen omassa huoneistossaan häntä itseään häiritsevää meteliä.

Kondenssiveden poisjohtaminen

Viilennyskäytössä kosteutta tiivistyy huoneilmasta sisäyksikköön. Kondenssiveden määrä on riippuvainen vallitsevista olosuhteista (ilman lämpötila, ilmankosteus) ja ilmalämpöpumpun käyttötavasta (tavoiteltava huoneilman lämpötila, käyttöaika). Tyypillisesti kesähelteille kondenssiveden määrä on vuorokaudessa useita litroja. Tämä **kondenssivesi on johdettava hallitusti pois ilman, että aiheutuu haittaa rakenteille.**

Useimmiten kerrostalossa viilennyskäytössä syntyvä kondenssivesi saadaan johdettua hallitusti parvekkeen vedenpoistojärjestelmään. Jos parvekkeen vedenpoisto on toteutettu niin sanotulla ulosheittoputkella, on hyvä kiinnittää huomiota siihen, ettei kondenssiveden poisjohtamisesta synny haittaa muille asukkaille.

Jos parvekkeen vedenpoistojärjestelmän hyödyntäminen ei ole mahdollista, kondenssivesi tulee viemäroidä vesilukollisen viemärointipisteen kautta rakennuksen viemäriin, mikä saattaa edellyttää kondenssiveden pumppaamista.

Rakenteiden läpiviennit

Tyypillisesti ulkoseinän läpiviennin kautta kuljetetaan kylmäaineputkisto, sähkökaapeli ja sisäyksikön kondenssiveden poistoputki. **Rakenteiden läpivienti/-viennit on toteutettava hyvää rakennustapaa noudattaen siten, että rakenteille ei aiheudu haittaa. Sisäpuolelta läpivienti on oltava höyrytiivis ja ulkopuolelta sääsuojattu, siististi koteloitu ja mahdollisimman huomaamaton.**

Yksi vaihtoehto on toteuttaa läpivienti seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- Ulkoseinään porattuun reikään asennetaan muovinen läpivientiputki (esim. 75 mm), jonka läpi viedään putket ja sähkökaapeli.
- Viemäriputki asennetaan pieneen kallistuskulmaan (sisäpuoli hieman ulkopuolta korkeammalla), jotta jos jostain syystä viemäriputken sisään pääsisi kosteutta, valuisi se putkesta ulos.
- Viemäriputken sisään asennetaan lämmöneristeeksi mineraalivillaa, jolloin asennus on purettavissa mahdollisimman helposti.
- Viemäriputken ja ulkoseinän sisäpinnan liitoskohta tiivistetään höyrytiiviksi esimerkiksi polyuretaanikitillä.
- Ulkopuolelta läpivienti tehdään sääsuojatuksi. Ulkona olevat putket tulee koteloida siististi ja mahdollisimman näkymättömäksi ottaen huomioon esimerkiksi julkisivun väri.

Sähköistys

Osakkaan on varmistuttava, että huoneiston sähköistys on soveltuva ilmalämpöpumpun asennukselle. Suosituksena olisi **varustaa ilmalämpöpumppu omalla sähkörasialla, joka on johdotettu sähkötaululle.** Lähtökohtana on, että ilmalämpöpumpun sähköistyksen tulee olla osakkaan oman sähkömittauksen takana. Suositeltavaa on myös edellyttää vikavirtasuojakytkintä tuomaan lisäturvaa sulakkeen lisäksi. Tehtäessä kiinteisiin asennuksiin liittyviä sähkötöitä, kuten esimerkiksi sähkörasian asennus ilmalämpöpumpulle ja rasian johdottaminen sähkötaululle, on asennusliikkeellä oltava riittävät sähköasennusoikeudet.

Käyttö ja huolto

Osakkaan on muistettava **huolehtia** ilmalämpöpumpun **käyttöohjeen** mukaisista **ylläpito- ja huoltotoimenpiteistä**, kuten esimerkiksi sisäyksikön ja sen suodattimien puhtaanapidosta. Samoin kondenssiveden poiston toiminta on tarkastettava säännöllisesti, erityisesti aloitettaessa viilennyslämmityskauden jälkeen. Kondenssiveden poistoratkaisun toimivuus voidaan varmistaa esimerkiksi kaatamalla pieni määrä vettä sisäyksikköön katsomalla, että se poistuu suunnitellulla tavalla.

Osakkaan on huomioitava ja varmistuttava, että käytettäessä ilmalämpöpumppua viilennykseen parvekkeen lasitus pidetään riittävästi auki.

KÄYTTÖÖNOTTOPÖYTÄKIRJA

Olemme tänään käyttöönottaneet lämpöpumpun, merkittään _____, joka luokitellaan _____ lämpöpumpuksi.
Lämpöpumpun yksilöintitunnus: _____

ASIAKAS

Nimi:
Katuosoite:
Postinro ja -paikka:
Puhelin:

TALOYHTIÖN TIEDOT

Nimi:
Talotyyppi:
Lämmitysmuoto

Asiakas ja asentaja ovat käyneet yhdessä läpi tarvittavat asiat:

- Sisäyksikön sijoituspaikka
- Ulkoyksikön sijoituspaikka huomioiden viilennyskäytön aikainen kondenssivesi ja äänihaitan estäminen
- Sisäyksikön kondenssiveden poistoletkun toiminnan kokeilu vedellä
- Tarkastettu, ettei läpivienneistä tule kosteusvaurioita rakenteisiin
- Laitteen ja kauko-ohjaimen käyttöönotto-opastus
- Laitteen toiminnan opastus viilennyslaitteena
- Toimintaolosuhteiden rajoitukset SALLITTU VAIN VIILENNYSKÄYTTÖÖN, _____
- Laite maadoitettu kunnolla (esim. sähkön syöttö maadoitetusta pistorasiasta)
- Mahdollisille sähkötoille on tehty käyttöönottotarkastus ja annettu asiakkaalle pöytäkirja
- Laitteen huolto ja määräaikaistarkastukset
- Yhteystiedot vikatilanteessa
- Tyhjäpaineen mittaus. Paine ennen kylmäaineen täyttöä _____
- Pöytäkirjan liitteenä valokuvat ulko- ja sisäyksikön asennuksesta ja läpiviennin toteutuksesta.

HUOM:

Laite käyttöönotettu

.....ssa,pnäkuuta 20.....

Asiakas

Asentaja

Myyjä- ja asennusliikkeen yhteystiedot:

Yritys:
Osoite:
Postinro ja -paikka
Puhelin
Y-tunnus

Asentaja:
Osoite
Postinro ja -paikka
Puhelin



**KIINTEISTÖ
LIITTO**