

Ponsiesitys uusien termien luomiseksi sanojen sanojen 'peruskorjaus' ja 'perusparannus' tilalle

Kiinteistöjohtokunta 21.03.2025 § 41
331/00.00.02/2024

Esittelijä Kiinteistöjohtaja Rasimus Osmo

Päätösehdotus

Kiinteistöjohtokunta

1) merkitsee tiedoksi valtuutettu Friskin ponsiesityksen (YKV 6.3.2025 § 22).

2) käy asiasta yleiskeskustelun.

3) katsoo, että tehdyn perusteellisen selvityksen pohjalta seurakuntayhtymän käyttämät termit peruskorjaus ja perusparannus ovat kiinteistöalan vakiintuneita termejä, eikä niiden muuttamista nähdä tarkoituksenmukaisena.

4) katsoo, että joiltakin osin vaikeaa rajanvetoa em. termien välillä ei voida ratkaista muuttamalla terminologiaa, vaan tarkalla asioiden määrittelyllä, keskinäisillä neuvotteluilla ja kirjaamalla kokemukset ja päätökset tulevaisuutta varten.

5) katsoo, että periaatteet rajanvedosta tulee selkiyttää mahdollisimman pian osana vuokratäksikirjan laatimista.

6) päättää, että ponsi katsotaan loppuun käsitellyksi, eikä se anna aiheutta jatkotoimenpiteisiin.

Käsittely

Asiasta käytiin keskustelua. Todettiin, että kyseiset termit ovat olleet pitkään käytössä ja ovat vakiintuneita. Termien uudelleen määrittelemine ei vastaa pohjalla olevaan ongelmaan, jossa koettiin olevan kyse enemmänkin termien välisestä rajanvedosta. Nähtiin tärkeäksi, että termien suhteen määritellään yhtenäiset linjaukset, jotta toiminta on läpinäkyvää ja tasapuolista kaikille seurakunnille.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Selostus

Taustaa

Kiinteistöjohtokunnan asettamista koskevan HSRKY:n yhteisen kirkkovaltuuston (6.3.2025 § 22) käsittelyn aikana valtuutettu Frisk teki valtuutettu Hailin sekä lukuisten muiden kannattamana seuraavan ponsiesityksen: "Kiinteistöjohtokunta pyrkii mahdollisuuksien mukaan luomaan uudet termit sanojen 'peruskorjaus' ja 'perusparannus' tilalle, jotta välttää sekaannuksilta".

Ponsiesitys hyväksyttiin äänin 41-32-8 tyhjää.

Kiinteistöjohtokunnan on näin ollen tarpeen käsitellä ponsiesitys ja päättää sen perusteella mahdollisesti tarvittavista toimenpiteistä.

Ponnen taustalla näyttäisi olevan se, että useat seurakunnat ovat sisäisten vuokrien ja seurakunnille jaettavien määrärahojen määrittelyperusteita koskevissa lausunnoissaan ottaneet kantaa peruskorjausten ja perusparannusten määrittelyä koskevaan rajanvetoon.

Mainintoja tästä oli eri näkökulmista ainakin seuraavilla seurakunnilla: Kallio, Kannelmäki, Lauttasaari, Malmi, Mikael, Munkkiniemi, Oulunkylä, Pakila, Pitäjänmäki ja Töölö. Monilla seurakunnilla ei näyttäisi olevan riittävää luottamusta yhteisen linjan ja yhtenäisten periaatteiden löytymiseen toisaalta seurakuntayhtymän ja sen kiinteistöyksikön ja toisaalta tilojen käyttäjien eli

käytännössä eri seurakuntien kesken. Pelkona on, että välttämättömistäkin korjauskustannuksista suuri osa jäisi seurakuntien maksettavaksi. Osa seurakunnista tosin korosti lausunnoissaan erityisesti määrittelyjen ja kiinteistöjohtokunnan roolin täsmentämistä ja sen varmistamista, että kiinteistöjohtokunnassa on riittävä asiantuntemus linjausten tekemiseen. Yksityiskohtaisemmin huolenaiheet käyvät ilmi seurakuntien lausunnoista.

Vastauksessaan seurakuntien lausuntoihin yhtymä on todennut asiasta mm. seuraavaa:

“Peruskorjauksen ja perusparannuksen välistä eroa on selkeytetty lausuntokierroksen jälkeen. Linjausta on tarkennettu muun muassa tiloista luopumisen yhteydessä tehtävien muutosten osalta. Peruskorjauksen ja perusparannuksen välistä eroa tulee selkeyttää vielä jatkossakin. Kiinteistöjohtokunta valmistelee vuokratäksikirjan, joka määrittelee peruskorjauksen ja perusparannuksen käsittelyä Helsingin seurakuntayhtymässä. Seurakuntien tasapuolinen kohtelu sisäisiin vuokriin liittyvissä kysymyksissä on tärkeää. Vuokratäksikirjan on tarkoitus edesauttaa sitä.

Kiinteistöjohtokunta on yhteisen kirkkovaltuuston perustama päätösvaltainen toimielin, jonka tehtävänä on muun muassa suunnitella, kehittää ja valvoa kiinteistöihin liittyvää toimintaa. Sen kokoonpanoon kuuluu luottamushenkilöitä ja kiinteistöalan asiantuntijoita, joilla on asiantuntemusta myös erilaisten vuokrajärjestelmien kehittämisestä. Kirkkoherrojen edustajalla ja yhteisen kirkkoneuvoston puheenjohtajalla on puhe- ja läsnäolo-oikeus kokouksissa. Tällaisena elimenä se on luonteva linjaamaan, mikä osa investointihankkeessa syntyneistä kustannuksista on peruskorjausta ja mikä perusparannusta.”

Todettakoon vielä, että kiinteistöjohtokunnan pöytäkirjat menevät tiedoksi yhteiselle kirkkoneuvostolle, jolla on niin halutessaan lähtökohtaisesti aina myös otto-oikeus kiinteistöjohtokunnan päätöksiin.

Tarkastelussa on syytä tehdä ero käytettävän terminologian ja rajanvetoon liittyvien, mahdollisesti ongelmallisten linjausten sisällön ja tulkinnan välillä.

1. TERMINOLOGIA

Yleisesti ottaen kaikilla toimialoilla on käytössä ammattiterminologiaa, jonka merkitystä ja sisältöä kaikkien ao. toimialan eri rooleissa toimivien tulee opetella ymmärtämään. Ammattiterminologian tarkoituksena on ilmaista asioita mahdollisimman täsmällisesti ja yksiselitteisesti, mihin normaali jokapäiväinen kielenkäyttö ei usein tarjoa riittäviä ilmaisuja.

Suomi-sanakirja ilmaisee asian näin:

“Ammattitermejä ovat sanastot, jotka liittyvät erityisiin aloihin tai ammatteihin. Ne voivat sisältää teknisiä sanoja, jargonia ja erikoiskäsitteitä, jotka ovat olennaisia kyseisen alan asiantuntijoille. Ammattitermit helpottavat viestintää ja ymmärrystä asiantuntijoiden kesken, mutta ne voivat olla haastavia niille, jotka eivät ole perehtyneet kyseiseen alaan.”

On luonnollisesti tarpeellista ja hyvä koko ajan pohtia oikeita ja ymmärrettäviä termejä jo sen vuoksi, että maailma ja sen mukana käsitteet muuttuvat nopeasti. Termien muuttaminen ei kuitenkaan saa olla itsetarkoitus. Ammattiterminologiassa on olennaista, että sitä ymmärretään laajasti kaikkien alan toimijoiden välillä. Näin ollen ei ole tarkoituksenmukaista, että yksittäinen toimija – esim HSRKY – alkaa määrittelemään uusia nimiä asioille, joiden käyttö ja sisältö ovat vakiintuneita kyseisellä toimialalla. Mikäli nimikkeitä on tarpeen uudistaa, tämän tulisi tapahtua esimerkiksi ao. toimialan kattojärjestöjen toteuttamana ja myös suurimpien toimijoiden hyväksymänä ja laajasti käyttöön ottamana. Jokainen toimija voi tuki sisäiseen käyttöönsä valita haluamansa kielen ja terminologian, jos katsoo sen aidosti parantavan sisäistä kanssakäymistä ja jos siitä ei synny kohtuutonta haittaa toimittaessa ulkopuolisten tahojen kanssa.

ChatGPT

Ponnen laatija vetosi puheenvuorossaan myös tekoälyyn, joka hänen mukaansa tuotti hetkessä monia hyviä vaihtoehtoisia termejä. Asiaa ei ollut tuossa tilanteessa mahdollista selvittää tarkemmin, koska ponsiesityksestä ei ollut tietoa ennen kokousta.

Tekoälyohjelma ChatGPT antaa seuraavat vaihtoehdot vastauksena kysymykseen *“mitä vaihtoehtoisia termejä voisi käyttää termeistä peruskorjaus ja perusparannus?”*:

ChatGPT:n vastaus:

”Peruskorjaus ja perusparannus ovat rakennus- ja remontointialan termejä, mutta niiden korvaamiseen voi käyttää useita vaihtoehtoisia sanoja, riippuen asiayhteydestä ja tarkemmasta merkityksestä. Tässä muutamia vaihtoehtoja:

Peruskorjaus:

1. *Pääkorjaus*
2. *Kunnostus*
3. *Rakennuksen korjaus*
4. *Rakennuksen kunnostus*
5. *Perusremontti*
6. *Rakennuksen päivitys*
7. *Rakennuksen restaurointi (jos kyseessä on historiallinen tai suojeltu rakennus)*

Perusparannus:

1. *Parannustyöt*
2. *Kunnostustyöt*
3. *Päivitystyöt*
4. *Rakennuksen parannus*
5. *Rakennuksen kehittäminen*
6. *Toiminnalliset parannukset*
7. *Rakennuksen modernisointi*

Näitä termejä voidaan käyttää eri konteksteissa, ja osa niistä voi korostaa enemmän rakennuksen tai tilan käytettävyyden, energiatehokkuuden tai ulkonäön parantamista.”

Vastauksena lisäkysymykseen *“Mitkä noista termeistä ovat vakiintuneita ilmaisuja rakennus- ja kiinteistöalalla?”* ChatGPT:n vastaus on yksiselitteinen:

”Rakennus- ja kiinteistöaloilla peruskorjaus ja perusparannus ovat vakiintuneita ja yleisesti käytettyjä termejä, mutta osa vaihtoehtoista, joita mainitsin aiemmin, ei ole yhtä vakiintuneita tai voi olla tarkempia kuvauksia tietynlaisten töiden luonteesta. Tässä tarkempi erittely:

Vakiintuneet termit:

Peruskorjaus:

- *Peruskorjaus on erittäin vakiintunut ja yleisesti käytetty termi, joka viittaa rakennuksen tai tilan suurimuotoisiin korjaustöihin, jotka koskevat rakennuksen perusrakenteita, kuten esimerkiksi sähkö- ja putkistojärjestelmiä, ikkunoita, kattoja tai julkisivuja.*
- *Kunnostus voi myös olla käytetty termi, mutta se on hieman laajempi ja saattaa kattaa myös pienimuotoisempia korjauksia, kuten pintaremontteja.*

Perusparannus:

- *Perusparannus on myös vakiintunut termi, mutta se voi viitata enemmän rakennuksen toiminnallisten ja teknisten ominaisuuksien parantamiseen (esimerkiksi energiatehokkuuden parantaminen tai esteettömyys).*

- *Parannustyöt ja kunnostustyöt voivat olla käytettyjä termejä, mutta ne eivät ole yhtä tarkkaan määriteltyjä kuin perusparannus ja voivat viitata myös pienempiin tai osittaisempiin töihin.*

Ei niin vakiintuneet tai tarkentavat termit:

- *Pääkorjaus on harvemmin käytetty ja voi helposti sekoittaa peruskorjaukseen, mutta sitä ei pidetä yleisesti vakiintuneena terminä rakennusosalalla.*
- *Rakennuksen restaurointi liittyy yleensä enemmän historiallisesti merkittäviin rakennuksiin, ja sitä käytetään harvemmin peruskorjauksista yleisesti.*
- *Rakennuksen modernisointi ja rakennuksen kehittäminen voivat olla käytettyjä termejä, mutta ne viittaavat enemmän nykyaikaisiin parannuksiin, jotka liittyvät rakennuksen toiminnallisuuden tai ilmeen päivittämiseen, eivät niinkään peruskorjauksiin.”*

ChatGPT:n tekemä yhteenveto:

- *”Peruskorjaus ja perusparannus ovat selkeästi vakiintuneita ja selkeästi ymmärrettyjä termejä rakennus- ja kiinteistöaloilla.*
- *Kunnostus ja parannustyöt voivat olla vaihtoehtoja, mutta ne voivat olla epätarkempia ja viitata laajempaan työkenttään.”*

Johtopäätöksenä voidaan siis todeta, että HSRKY:n käyttöön valitut termit ovat selkeästi vakiintuneimpia termejä, kun muut taas eivät ole vakiintuneita, täsmällisiä tai selkeitä kaikille toimijoille. Jotkut termit ovat toki rajoitetussa merkityksessä täsmällisiä, esim. restaurointi.

Muita määritelmiä

Muita määritelmiä peruskorjaukselle/vuosikorjaukselle ja perusparannukselle on haettu ja löytyy mm. seuraavista lähteistä:

Wikipedia: <https://fi.wikipedia.org/wiki/Korjausrakentaminen>

Tilastokeskus: <https://stat.fi/meta/kas/peruskorjaus.html>

Kiinteistöliitto: <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/remontti/>

Urakkamaailma: <https://www.urakkamaailma.fi/saneeraus>

Sustera.fi: <https://sustera.fi/ajankohtaista/uutiset/taloyhtion-saneeraamisen-termit-tutuksi-nain-kukistat-korjausrakentamisen-sanahelinan/>

Vero.fi: <https://www.vero.fi/henkilöasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/>
(verotuksen näkökulmasta)

Veronmaksajat:

<https://www.veronmaksajat.fi/neuvot/henkilöverotus/sijoittaminen/vuokratulot/2017/oko-kylpyhuoneremontti-vuosikorjausta-vai-perusparannusta/#46649b29>

Ympäristöministeriö: <https://www.varke.fi/fi/yhteisot-ja-yhtiot/rahoitus-perusparantamiseen> (tukinäkökulma)

Kaikissa näissä on lähtökohtana, että peruskorjauksella pyritään uudelleen rakentamalla korjaamaan rakennus vastaamaan sen alkuperäistä kuntoa, siis yhtä hyväksi kuin se oli uutena.

Perusparannus puolestaan pyrkii ylittämään rakennelman aiemman laatutason ja tekemään toiminnallisuuden entistä paremmaksi. Toinen tapa ilmaista sama asia: perusparannuksella tarkoitetaan olemassa olevan elementin muutosta paremmaksi, toimivammaksi kokonaisuudeksi. Lopputulos ylittää siis rakennuksen alkuperäisen laadun.

Johtopäätöksenä voidaan siis todeta, että terminologiaa muuttamalla ja vaihtoehtoisia nimikkeitä käyttämällä ei voida sinänsä ehkä vaikeaa rajanvetoa peruskorjaus- ja perusparannus-käsitteiden välillä muuttaa helpommaksi. Päinvastoin vakiintumattomat ja epätarkat ilmaukset johtavat sekavuuteen, koska eri

toimijat eivät voi ymmärtää niitä samoin kuin yksittäinen toimija, joka poikkeaa yleisestä käytännöstä.

Yksi lisänäkökulma asiaan on se, että jos termejä muutettaisiin, tulisi myös yhteisen kirkkovaltuuston äskettäistä päätöstä sisäisten vuokrien määrittelyperusteista (YKV 6.3.2025 § 21) muuttaa heti päätöksenteon jälkeen, koska siellä on käytetty juuri noita edellä mainittuja vakiintuneita termejä.

2. KÄYTETTYJEN TERMIEEN SISÄLTÖ JA TULKINTA

Olennaista on täsmentää käytettyjen termien sisältö ja tulkinta niin, että kaikki ymmärtävät asiasisällön samalla tavoin. Tämä saattaa toki edellyttää myös sitä, että kiinteistöalalla toimivien luottamushenkilöidenkin on syytä opiskella peruskäsitteet ja niiden sisältö, koska se saattaa poiketa jossain määrin normaalista puhekielestä ja jopa siitä, miten verottaja käsittelee asioita esimerkiksi henkilöverotuksessa, kun näkökulmana ovat verovähennykset eikä kiinteistöhankkeiden toteuttaminen ja rahoitus.

Kuten seurakunnat lausunnoissaan antavat ymmärtää, termien sisällön määrittely ei ole helppoa ilman kokemuksia, esille nousevien kysymysten ratkaisemista ja valittujen linjausten kirjaamista tulevia hankkeita silmällä pitäen siten, että johdonmukaisuus säilyy ja paranee vuosien mittaan. Näin on ollut tarkoitus tehdäkin, kuten yhtymän vastauksesta seurakuntien huoliin käy ilmi. Vuokrakäsikirjassa on tarkoitus määritellä asiat mahdollisimman tarkasti ja yksiselitteisesti, joskaan täysin kattavaan määrittelyyn ei voitane päästä.

Vaikutusten ja riskien arviointi

Asiassa ei ole tarpeen tehdä ympäristövaikutusten arviointia.

Asiassa ei ole tarpeen tehdä lapsivaikutusten arviointia.

Lisätiedot

Kiinteistöjohtaja Osmo Rasimus
p. 09 2340 2700, osmo.rasimus@evl.fi

Jakelu

Yhteinen kirkkovaltuusto