

Vastuullisuusohjelma KotiSomen LKV

Yleistä

Jotta toimintamme vastuullisuuden arvioiminen olisi mahdollisimman helppoa ja vastuullisuusohjelmamme mahdollisimman vertailukelpoinen, käsittelemme toimintamme vastuullisuutta kestäväen kehityksen raportointistandardien mukaisesti ympäristön, sosiaalisten näkökulmien, sekä hallinnon kannalta. Toiminnan ympäristövaikutuksilla tarkoitetaan esimerkiksi yrityksen hiili- ja vesijalanjälkeä, sosiaalisilla vaikutuksilla tarkoitetaan esimerkiksi kuluttajansuojan toteutumista ja hallinnon vaikutuksilla tarkoitetaan yhtiön sisäisen vastuullisuuden toteutumista.

Vastuullisuusohjelmamme korostaa, että kaikki vastuullisuuden osa-alueet ovat tiiviisti yhteydessä toisiinsa, eikä yhtä voi kehittää huomioimatta samalla muita. Me kehitämme vastuullisuuttamme aina asiakkaittemme etua ajatellen. KotiSomen vastuullisuusohjelma perustuukin ajatukselle, että asumisen vastuullisuus ja asumismukavuus kulkevat käsi kädessä. Esimerkiksi energiatehokas talo on positiivisten ympäristövaikutustensa lisäksi todennäköisesti myös lämmityskuluiltaan edullisempi ja vähemmän vetoisa. Toisaalta tiedostamme myös, että asumisen vastuullisuutta on mahdollista toteuttaa monella tavalla ja monista lähtökohdista. Näemme, että vastuullinen kiinteistöväilytys perustuu avoimelle kommunikaatiolle ja ammattitaitoiselle neuvonnalle!

Ympäristövastuu

Koska kiinteistöalan vaikutus ympäristöön on erityisen merkittävä, korostaa myös vastuullisuusohjelmamme ympäristövastuun merkitystä. Pyrimme kehittämään vastuullisuuttamme viidestä näkökulmasta.

1. Neuvomme energiatehokkaan kohteen valitsemisessa.
2. Neuvomme kohteen energiatehokkuuden parantamisessa.
3. Neuvomme ympäristöystävällisten materiaalien ja talotekniikan valitsemisessa.
4. Neuvomme ympäristöystävällisyyden kokonaisuuden arvioimisessa.
5. Pyrimme jatkuvasti kehittämään toimintaamme ympäristöystävällisemmäksi.

KotiSome näkee, että kiinteistöalan ympäristövaikutukset ovat monisyinen kokonaisuus, johon on mahdollista vaikuttaa monella tavalla. Haluamme välittää kohteita, jotka vastaavat asiakkaidemme toiveita toteuttaen samalla tapauskohtaista vastuullisuusharkintaa parhaalla mahdollisella tavalla.

Energiatehokkaan kohteen valinta

Asumisen ympäristökuormitusta on mahdollista vähentää monin keinoin, eikä vastuullisen kohteen valintaan ole ainoastaan yhtä oikeaa tapaa. Lähtökohtaisesti asumisen ympäristökuormitus muodostuu kohteen rakentamisen ja rakennusmateriaalien kasvihuonepäästöistä, kohteen käytönaikaisesta energian- ja vedenkulutuksesta, sekä jätehuollon järjestämisestä ja kierrätysasteesta.

Koska Suomen ilmasto on kylmä, kiinteistöjen lämmittäminen muodostaa merkittävän osuuden kansallisesta ympäristökuormituksesta. Rakennuksissa kuluu noin 40% kaikesta käyttämästämme

energiasta. Lisäksi rakennukset aiheuttavat jopa 30% kasvihuonepäästöistämme. Energiatehokas rakennus, eli rakennus, jonka lämmittäminen ja talotekniikka kuluttavat suhteellisen vähän energiaa, palvelee niin ihmistä kuin ilmastoakin, sillä rakennuksen energiatehokkuus pienentää sekä sen käyttökustannuksia, että asumisen kasvihuonepäästöjä.

KotiSome painottaa toiminnassaan energiatehokkaiden kohteiden välittämisen lisäksi energia- ja ympäristöasioiden neuvontaa. Lisäksi KotiSome ilmoittaa kohteiden myynti-ilmoituksissa energialuokan ja jos sitä ei ole saataville tai se ei lain mukaan ole tarpeen, annamme asiakkaan päätösharkintaa varten energiatehokkuuteen vaikuttavaa tietoa.

KotiSome neuvoo ja kannustaa energiaremontin suunnittelussa

Rakennuksen viimeisin energialuokitus ei ole ainoa seikka, jonka avulla asumisen ympäristövaikutuksiin on mahdollista vaikuttaa. Energiaremontti on laaja termi, joka pitää sisällään monessa eri mittakaavassa toteutettavia talon energiatehokkuuden parantamiseen tähtääviä toimia. Samalla energiaremontti on myös tapa pienentää asumiskuluja ja lisätä asumismukavuutta. Energiaremontti voidaan toteuttaa esimerkiksi rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä, jolloin se tapahtuu luontevasti silloin, kun korjaustoimenpiteet olisivat muutenkin tarpeellisia. Peruskorjauksen yhteydessä tehty energiaremontti voi tarkoittaa esimerkiksi rakennuksen tiiveyden parantamista, ikkunoiden uusimista, tilojen jakamista väliseinien avulla tai aurinkosähköjärjestelmän asentamista.

Korjausrakentamisen ympäristövaikutukset ovat uudisrakentamisen ympäristövaikutuksia suotuisimmat erityisesti rakennusmateriaalien päästöjen, sekä purkumateriaalien hävittämisestä seuraavien vaikutusten näkökulmasta. Olemassa olevan rakennuskannan energiatehokkuuden parantamisella onkin tärkeä rooli ilmastonmuutoksen hillitsemisessä. Vuonna 2022 tehdyn selvityksen mukaan lähes 28% asuinrakennuksista edusti energialuokitusasteikon kolmea huonointa energialuokkaa E, F ja G, kun asumisen kestävyuden kannalta suotuisaa olisi, että kaikki rakennukset olisivat vähintään energialuokkaa D. Tarjoamalla neuvontaa ja kannustusta energiaremonttien suunnittelussa ja toteutuksessa pyrimme tehostamaan olemassa olevan rakennuskannan ympäristöystävällistä hyödyntämistä.

Kun energiaremontti toteutetaan harkitusti, huolella ja budjettiystävällisellä aikataululla, voidaan minkä tahansa kohteen energiatehokkuuteen vaikuttaa merkittävästi. Eräessä kohteessa 1970-luvulla rakennetun öljylämmitteisen pientalon energiankulutusta saatiin kahdeksassa vuodessa leikattua 46 341 kWh kulutuksesta vuodessa 12 368 kWh kulutukseen vuodessa. KotiSome tarjoaa asiakkailleen kattavaa neuvontaa energiatehokkuuden parantamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja ympäristöystävällisten rakennusmateriaalien ja -tekniikoiden käytöstä. Lisäksi tarjoamme oikeudellista neuvontaa muun muassa rakennusten perusparannussuunnitelman ja uuden rakentamislain (751/2023) vaikutuksista peruskorjaushankkeisiin jo hyvissä ajoin.

KotiSome edistää ympäristöystävällisten rakennusmateriaalien ja -tekniikoiden käyttöä

Rakennusmateriaalien ja talotekniikan valinnalla on merkitystä niin asumisen ympäristövaikutusten kuin asumismukavuuden kannalta. KotiSomen tekninen tuki, *KuntoTurva*,

tukee ja auttaa asiakkaitamme kaikissa kiinteistöjen rakenneteknisiin seikkoihin liittyvissä kysymyksissä. KotiSome tiedostaa, että rakennusmateriaaleilla ja tekniikoilla on myös suuri vaikutus esimerkiksi ilmanlaatuun ja asumisen terveellisyyteen. Lisäksi rakennusmateriaalivalinnoilla voi olla myös huomattavia ympäristövaikutuksia. KotiSome tarjoaa neuvontaa vähähiilisten materiaalien ja energiatehokkaiden tekniikoiden hyödyntämisestä. Hyvin hiili-intensiiviset materiaalit kuten teräs ja sementti aiheuttavat tällä hetkellä noin 30% globaaleista päästöistä. Eräät rakennusmateriaalit, voivat puolestaan olla ympäristövaikutuksiltaan jopa positiivisia. Valmistettaessa puusta rakennusten osia, puussa oleva hiili varastoituu rakenteisiin, jotka ovat pitkäaikaisia hiilivarastoja. Puun käyttö vähentää hiilidioksidipäästöjä erityisesti, kun puutuotteilla korvataan sellaisia tuotteita, joiden valmistuksesta aiheutuu puutuotteita enemmän hiilidioksidipäästöjä. KotiSome opastaa ja kannustaa asiakkaitaan ympäristöystävällisten ja terveellisten materiaalien löytämisessä.

KotiSome näkee asumisen ympäristövaikutukset kokonaisuutena

Kiinteistöalan ympäristökuormitus pitää sisällään suunnittelun, rakentamisen, käyttöajan ja purkamisen ympäristövaikutukset. Kiinteistön käyttöajan, eli asumisen ympäristökuormitus puolestaan syntyy monessa eri vaiheessa ja usealla eri osa-alueella. Se pitää sisällään talotekniikasta ja lämmityksestä syntyvien kasvihuonepäästöjen lisäksi myös esimerkiksi vedenkulutuksen, jätehuollon, julkisen liikenteen saavutettavuuden ja kohteen sijainnin. Kestävän asumisen suunnittelu ja toteutus edellyttää kaikkien näiden tekijöiden huomioimista.

KotiSomen vastuullisuusohjelman lähtökohtana on, että asumisen ympäristövaikutusten vähentäminen kulkee käsi kädessä asumismukavuuden kanssa. Toimiva jätehuolto ei esimerkiksi paranna ainoastaan kierrätysastetta ja säästä näin luontoa vaan helpottaa myös arjen sujuvuutta. Tiedostamme, että asiakkaamme ovat kiinnostuneita kehittämään oman asumisensa ympäristöjalanjälkeä ja tästä syystä KotiSome tarjoaa opastusta ja kannustusta helposti toteutettavista toimista, jotka auttavat vähentämään asumisen ilmasto- ja ympäristökuormitusta. Jokaisen kotitalouden tarpeet ovat yksilölliset ja haluamme auttaa asiakkaitamme löytämään sellaisia ympäristöystävällisyyttä lisääviä ratkaisuja, jotka palvelevat kunkin tarpeita parhaiten, korostaen samalla asumismukavuutta.

KotiSome katsoo, että eräs kiinteistöväilyksen vastuullisuuden kannalta tärkeä seikka on kiinteistön potentiaali jatkuvasti muuttuvassa maailmassa. Pyrimme välittämään kohteita, jotka palvelevat asiakkaidemme tarpeita erilaisissa elämäntilanteissa, sillä mukautettavat kiinteistöt ovat parempia sekä ympäristövaikutuksiltaan, että asumismukavuudeltaan. Asiantuntijamme osaavat neuvoa asiakkaitamme myös sellaisista seikoista, jotka eivät välttämättä vielä kaupantekohetkellä tunnu ajankohtaisilta. Tällaisia ovat esimerkiksi sähköautojen latauspistokkeiden tai aurinkosähköjärjestelmien asentamismahdollisuudet, sekä energiaremontin toteuttamiskeinot. Me uskomme, että kiinteistön ostamista harkitessaan asiakkaamme hyötyvät mahdollisimman kattavasta määrästä tietoa edellä mainituista asioista.

KotiSome uskaa, että mikään ympäristötoimi ei ole liian pieni tehtäväksi

Vastuullisuusharkinta on vahvasti osana toimistomme kaikkia käytäntöjä. Osa KotiSomen vastuullisuusohjelmaa onkin jatkuva pyrkimys uudelleenarvioida ja kehittää toimintamme ympäristö- ja ilmastovaikutuksia. Kiinteistöväilyksen vastuullisuus muodostuu ennen kaikkea asiakkaidemme neuvonnasta ja kannustamisesta, mutta pyrimme aktiivisesti pienentämään myös

itse välitystoiminnan hiilijalanjälkeä. KotiSome tiedostaa, että kaikki ympäristön ja ilmastoon kannalta tehtävät toimet ovat tekemisen arvoisia. Tästä syystä, esimerkiksi kaikki toimistomme kalusteet ovat uusiokäytössä, pyrimme pitämään toimistojemme huonelämpötilat hieman matalampina, minimoimme tulostuspaperin käytön ja pyrimme aktiivisesti vähentämään matkustamisesta johtuvia ilmastopäästöjä.

Tärkeä työkalu välitystoimintaan liittyvien ilmastopäästöjen vähentämisessä ovat virtuaalinäytöt. Uskomme tämän mahdollisuuden merkittävästi vähentävän turhaa matkustamista ja lisäävän lisäksi asuntokauppojen helppoutta. Virtuaalinäyttöjen ensisijainen tarkoitus on auttaa asiakkaitamme asuntokauppojen ensimmäisessä vaiheessa ja antaa myynti-ilmoituksen lisäksi hieman lisää tietoa kohteesta. Emme odota asiakkaidemme tekevän lopullista ostopäätöstä pelkän virtuaalinäytön perusteella vaan pyrimme vähentämään tarpeettomia kulkemisia kohteisiin, jotka eivät lopulta vastaa ominaisuuksiltaan sitä mitä asiakkaamme etsivät. Kulkemisiin liittyvien päästöjen vähentämiseksi välittäjäamme pyrkivät lisäksi suosimaan sähköautoja, polkupyöriä ja kävelyä, sekä julkista liikennettä.

Myynti-ilmoitusten laatimisessa KotiSome hyödyntää myös virtuaalista sisustusta. Virtuaalinen sisustaminen tarjoaa loputtomia mahdollisuuksia ilman ylimääräisiä hankintoja ja kuljettamisesta syntyviä kasvihuonepäästöjä. Digitaalinen on tärkeä työkalu myös pyrkimyksessämme pienentää hukkamateriaalin määrää. Paperijätteen määrän pienentämiseksi KotiSome hyödyntää mainostuksessa lähes yksinomaan digikanavia. Lisäksi pyrimme vähentämään tulostettavan paperin määrää myös toteuttamalla kaupat sähköisesti aina kun se on mahdollista.

Sosiaalinen vastuu

Kiinteistövälityksessä sosiaalinen vastuullisuus näkyy ennen kaikkea asiakassuhteissa. KotiSomen tiimi pyrkii kohtaamaan jokaisen asiakkaan avoimesti ja empaattisesti ja saamaan kokonaisvaltaisen käsityksen jokaisen toiveista ja tarpeista. Rehellisyys ja myötätunto ovat KotiSomen ehdottomia arvoja ja toimimme aina asiakkaan etu edellä.

Uskomme vankasti, että vastuullinen asuminen koostuu monesta seikasta, ja että asumisen ympäristövaikutuksiin ja sosiaalisiin näkökulmiin on mahdollista vaikuttaa monessa vaiheessa ja monella tavalla. KotiSome katsoo kiinteistövälityksen vastuullisuuden lähtevän aina asiakkaiden kattavasta neuvonnasta, minkä pohjalta jokaisen on mahdollista löytää omia tarpeitaan parhaiten palveleva asumisen muoto. Toimintamme perustuu hyvälle kommunikaatiolle. Tiedostamme, että jokaisen asiakkaamme elämäntilanne on erilainen ja että asiakkaidemme huolet ja unelmat poikkeavat toisistaan. Priorisoimalla hyvän kommunikaation varmistumme siitä, että jokaisen tarpeet tulevat tyydytetyiksi ja että asiakkaillamme on päätöksentekonsa pohjana mahdollisimman laajasti tietoa.

Vastuu hyvästä hallintotavasta

KotiSomen toiminnan perustana on vahva lakiosaaminen, sillä toimistomme perustaja varatuomari Jussi Pirhonen on pitkän linjan asianajaja. Oikeustieteen osaajamme pitävät huolen, että kaikessa toiminnassamme noudatetaan ajantasaista kansallistalainsäädäntöä, EU direktiivejä sekä Kiinteistövälitysalan Keskusliiton Lakivaliokunnan hyvän välitystavan ohjeita.

KotiSome seuraa kansallisen lainsäädännön lisäksi aktiivisesti myös kansainvälistä lakivalmistelua ja sääntelyä; pyrimme toiminnassamme nimenomaan ennakoimaan tulevan lainsäädännön vaikutuksia kiinteistöalaan. Tämä näkyy erityisesti niin sanottuun *kestävään lainsäädäntöön* liittyvänä asiantuntemuksemme. Tämä on asiakkaittemme etu sillä pyrimme tiedottamaan asiakkaitamme myös sellaisesta sääntelystä, joka on vasta tulossa voimaan. Tästä hyvä esimerkki on Euroopan Unionin energiatehokkuusdirektiivi ja sitä varten suunniteltu kansallinen rakennusten perusparannussuunnitelma, jotka saattavat tulevaisuudessa aiheuttaa kiinteistönomistajille erinäisiä rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen liittyviä vastuita. KotiSome pyrkii toimimaan lakialan muutosten edelläkävijänä, josta myös asiakkaamme hyötyvät heidän saadessa viimeisintä tietoa KotiSomen edustajilta.

KotiSome edistää vastuuta hyvästä hallintotavasta ja taloudesta myös tarjoamalla asiakkailleen oikeudellista turvaa lakipalvelu *LakiTurvan* kautta. LakiTurvan tarkoitus on varmistaa, että asunto- ja loma-asuntokaupat toteutuvat turvallisesti ja kaikin puolin kohtuullisin ja järkevin sopimusehdoin. KotiSomen asiakkaat voivat keskittyä oleelliseen, eli täydellisen kohteen löytämiseen.

Kiinteistövälityksen vastuullisuus perustuu hyviin ja toimiviin käytäntöihin, sekä laajaan asiantuntemukseen. Jotta pystymme takaamaan toimintamme vastuullisuuden, kaikki välittäjämme käyvät läpi erillisen *kestävän kehityksen ja vastuullisuuden asiantuntijakoulutuksen*, joka käsittelee kiinteistöalan vastuullisuutta useasta eri näkökulmasta, kuten uudisrakentamisen ja peruskorjauksen, välittämisen, sekä kiinteistöhuollon näkökulmasta. KotiSome tiedostaa, että asiakkaamme ovat kiinnostuneita kestävään asumiseen liittyvästä tiedosta. Tämän toimen tärkein päämäärä on siis varmistaa, että välittäjämme pystyvät jakamaan asianmukaista tietoa ja vastaamaan kestävyteen liittyviin kysymyksiin asiantuntevasti.