

# **VUOSIKERTOMUS 2018**



## SISÄLLYSLUETTELO

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| TOIMINNANJOHTAJAN KATSAUS                    | 3  |
| TALOUSKATSAUS                                | 4  |
| KIINTEISTÖLIITTO-YHTEISÖ JA OSAKKUUDET       | 5  |
| VAIKUTTAMINEN JA VIESTINTÄ                   | 5  |
| Sisäinen tiedottaminen                       | 5  |
| Ulkoinen tiedottaminen                       | 6  |
| JÄSENISTÖ                                    | 6  |
| KOULUTUS- SEKÄ MUUT TILAISUUDET              | 8  |
| Tilaisuudet                                  | 8  |
| JÄSENPALVELUT                                | 10 |
| Lakipalvelut                                 | 10 |
| Lvi-tekniset palvelut                        | 11 |
| Rakenne- ja rakennustekninen neuvontapalvelu | 12 |
| Talous ja verotus                            | 12 |
| Työsuhteasiat                                | 12 |
| Muut palvelut ja jäsenedut                   | 13 |
| YHTEISTOIMINTA JA EDUSTUKSET                 | 13 |
| Yhteistoimintayhdistykset                    | 14 |
| YHDISTYKSEN TALOUS                           | 15 |
| TULOSLASKELMA                                | 16 |
| TASE                                         | 17 |
| HENKILÖKUNTA                                 | 18 |
| HALLINTO                                     | 18 |
| Hallitus                                     | 18 |
| Tilintarkastajat                             | 19 |
| Edustukset                                   | 19 |

## TOIMINNANJOHTAJAN KATSAUS



Kiinteistöliitto Uusimaa ry on 17 kunnan alueella toimivan, neljän kiinteistöyhdistyksen palvelukeskus. Uudenmaan omille jäsenille tuotettujen palvelujen lisäksi Porvoon Kiinteistöyhdistys, Hyvinkään–Riihimäen–Mäntsälän Kiinteistöyhdistys ja Finlands Svenska Fastighetsförening hankkivat jäsenpalvelunsa Annankadun toimistolta.

Kiinteistöliitto Uusimaan hallinnoimien yhdistysten kokonaisjäsenmäärä oli vuoden 2018 lopussa 11 363. Yhteensä uusia jäseniä saatiin 365. Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenmäärä kasvoi 280 jäsenellä. Liittyneiden jäsenyhtiöiden koko oli keskimäärin selvästi suurempi kuin edellisvuonna. Uusiin jäsenten tilaavuuskuutiot kasvoivat noin 25 % verrattuna edelliseen vuoteen, vaikka kappalemäärä oli hieman pienempi.

Laajaan, koko Suomessa toteutettuun, jäsenyytäväisyykselyyn touko-kesäkuussa vastasi 1 253 yhdistyksemme jäsenyhtiöiden edustajaa. Yksi tärkeimmistä kysymyksistä oli suositteluhalukkuus ja iloksemme saimme todeta, että 96 % vastaajista oli valmis suosittelemaan jäsenyyttä. Kiitosta

saivat monipuoliset jäsenpalvelut, jotka jäsen saa käyttöönsä varsin edullisesti. Päivittäisen puhelinneuvonnan lisäksi yhdistys oli järjestämässä 17 koulutustilaisuutta, joista osa oli yhteistyötilaisuuksia. Itse omille jäsenille järjestettyjen tilaisuuksien palautekeskiarvo asteikolla 1–5 oli 4,30. Suosituimpia olivat tilaisuudet uusille hallituksen jäsenille sekä korjaustoimintaan ja kunnossapidon vastuunjakoihin liittyvät tilaisuudet.

Yhdistyksen toiminta on taloudellisesti vakaalla pohjalla, henkilökunta on osaava ja jäsenet ovat tyytyväisiä toimintaan. Vuonna 2019 tulemme edelleen kehittämään toimintaamme erityisesti yleisessä näkyvyydessä, jäsenviestinnässä ja koulutuspalveluissa. Yhdistys pyrkii jatkamaan tasaisen kasvun tiellä pitäen samalla huolta jäsenpalveluiden korkeasta laadusta.

Koko toiminnan lähtökohtia ovat asiantuntemus ja yhteistyö keskeisten sidosryhmien kanssa sekä ennen kaikkea sellaisen palvelun tuottaminen, jota jäsenet meiltä toivoivat.

**Mika Heikkilä**  
toiminnanjohtaja

## TALOUSKATSAUS

### Suomen talouden huippusuhdanne taittui 2018

Vuosi 2018 oli jo kolmas perättäinen verrattain ripeän talouskasvun vuosi Suomessa. Hyvästä kasvujaksosta huolimatta Suomen talous pääsi vasta nyt takaisin ennen finanssikriisin puhkeamista (2008) vallinneelle kaikkien aikojen korkeimmalle bkt-tasolle.

Kiinteistöalan kasvu oli runsaat kaksi prosenttia. Yli kaksinkertainen edellisvuoteen verrattuna. Asuinrakentamisen kasvu oli vahvaa, kun mittarina käytetään valmistuneiden asuntojen lukumäärää, joka nousi runsaaseen 40 000 asuntoon. Aloituksissa kasvu taittui suurin piirtein edellisvuoden lukemiin, arviolta 45 000:een. Tämä oli yksi kovimmista luvuista viimeisen 30 vuoden vertailussa.

### Vanhojen osakehuoneistojen hinnat nousivat vain harvoissa kaupungeissa

Vanhojen asuntojen keskihinnat nousivat ennakkoarvioiden mukaan Suomessa runsaan prosentin verran vuonna 2018. Alueiden väliset erot olivat kuitenkin suuret. Pääkaupunkiseudulla hintojen nousu oli miltei kolme prosenttia, mutta kaupunkikohtaisesti vain Helsingissä, sillä Espoossa ja Vantaalla hintojen nousu katkesi.

### Kotitaloussektorin velkaantumisen edelleen kasvussa

Kotitalouksien ottamien asuntoluottojen kasvu jatkui vuonna 2018 maltillisesti vajaan kahden prosentin vauhdissa. Kotitalouksien koko lainakannan kasvu oli vuoden 2018 kolmannella neljänneksellä 3,7 % (5,4 mrd. euroa) vuoden takaisesta neljänneksestä. Asunto-osakeyhtiöiden kautta otetut lainaosuudet kasvoivat noin 10 prosenttia (euroissa kasvu 1,8 mrd.). Yhtiölainaosuudet muodostivat 20 mrd. euroa kaikista kotitalouksien 152 mrd. euron lainoista (13,2 %).

### Energian hinnat nousussa – polttoaineveroa korotettiin taas vuodelle 2019

Indeksitalovertailussa kaukolämpökustannukset nousivat eniten Helsingissä, Lempäälässä ja Keski-Uudenmaan kaupungeissa. Helsinki hivuttautui jo keskiarvon tuntumaan vertailussa, ja on nousemassa valitettavan korkealle syksyn 2018 ja talven 2019 uusien korotusten jälkeen. Valtion vuoden 2019 talousarviossa polttoaineveroja jälleen korotettiin. Sähkön siirtomaksut nousivat tutkittujen 51 kaupungin kohdalla keskimäärin lähes seitsemän prosenttia vuonna 2018 ja sähkön markkinahinta nousi keskimäärin miltei viisi prosenttia. Vuodelle 2019 ei toteutettu muutoksia sähköveroon.

### Kiinteistöverotuksen uudistusta lykättiin ainakin vuoteen 2022

Kiinteistöveron uudistushanke oli alustavien luonnosten perusteella lausuntokierroksella syyskuussa. Kriittisen lausuntokierroksen jälkeen Sipilän hallitus kuitenkin palautti sen jatkovalmisteluun. Samalla hankkeeseen otettiin lisäaikaa niin, että verotusarvojen uudistus ja uudet veroprosentit voidaan päättää yhdellä kertaa vuonna 2021. Voimaantulo voisi olla hankkeen suunnitelman mukaan vuonna 2022.

Tarkoituksena ei virallisesti ole kiinteistöverotuksen kokonaistason korottaminen. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että kunkin verovelvollisen maksamat kiinteistöverot pysyisivät ennallaan. Osalla veron määrä tulee nousemaan osalla laskemaan. Muutokset voivat olla merkittäviäkin ja Uudenmaan alueelle kohdistuu varmasti korotuspaineita pyrittäessä nykyistä enemmän markkinahintoihin kiinteistöjen verotusarvoissa.



## ■ KIINTEISTÖLIITTO-YHTEISÖ JA OSAKKUUDET

Taloyhtiöt ovat aina jäseniä omassa alueyhdistyksessään. Suomen Kiinteistöliiton muodostavat 23 alueellista yhdistystä ja valtakunnallinen toimialajärjestö Suomen Vuokranantajat ry. Liittoyhteisö edustaa kaikkiaan noin 28 000 taloyhtiötä, joissa asuu yhteensä noin kaksi miljoonaa ihmistä.

Kiinteistöliitto-yhteisöön kuuluvat myös liiton osakkuusyhtiöt Kiinteistöalan Kustannus Oy, Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy, Kiinteistöalan Koulutussäätiö, Talokeskus Yhtiöt Oy, Kiinteistö Oy AnnaKaleva sekä KTI Kiinteistötieto Oy. Kiinteistöliitto Uusimaa ry on myös suoraan Koulutuskeskuksen, Talokeskuksen ja AnnaKalevan osakkaana.

## ■ VAIKUTTAMINEN JA VIESTINTÄ

Yhdistyksen asiantuntijat ovat osallistuneet Helsingin kaupungin keskustelutilaisuuteen Airbnb:stä sekä antaneet lausunnon HSY:lle jätehuoltomääräyksistä. Kiinteistöverotuksen uudistamishankeen kriittisiin kohtiin on kiinnitetty huomiota toiminnanjohtajan haastatteluin ja kirjoituksin.

Yhdistyksen edustajat ovat osallistuneet asunto-osakeyhtiölain muutostarpeiden kommentointiin sekä olleet mukana laatimassa lausuntoa kiinteistöveroasiasta yhdessä Suomen Kiinteistöliiton asiantuntijoiden kanssa.

Yhdistyksen hallituksesta on ollut edustajia Kiinteistöliiton hallintoelimissä ja työryhmissä vaikuttamassa yhdistyksen ja sen jäsenyhtiöiden sekä niiden osakkaiden edunvalvontaan.

Yhdistyksen viestintää ohjaa viestintäsuunnitelma sekä erillinen vuosikello.

### Sisäinen tiedottaminen

Yhdistys on jakanut jäsenilleen ajankohtaista tietoa säännöllisesti sähköisen jäsentiedotteen kautta. Syksyllä käyttöön otetun uuden ohjelman avulla (Emaileri) tiedote on muuttanut muotoaan ja jatkanut ilmestymistään tiheämmin uutiskirjeen nimellä. Uutiskirjeiden avausprosentit ovat olleet alusta alkaen hyvällä tasolla. Sekä aiemmat jäsentiedotteet että uutiskirjeet ovat luettavissa suljetuilla jäsensivuilla.

Jäsenmaksuun sisältyy yksi vuosikerta Suomen Kiinteistölehteä sekä edullisesti lisälehtiä. Lisäksi yhdistys jakaa paljon ajankohtaista tietoa aktiivisesti päivitetyn nettisivustonsa kautta.

Yhdistys saavutti toimintavuoden aikana 85-vuoden iän ja halusi juhlistaa sitä julkaisemalla oman asiantuntija-artikkeleihin pohjautuvan juhlaulkaisun. Tähän 52-sivuiseen lehteen kerättiin sekä tietoa yhdistyksen historiasta ja toiminnasta, että asiantuntijoidemme artikkeleita ajankohtaisista aiheista. Julkaisu lähetettiin kaikille yhdistyksen jäsenille sekä sitä jaettiin eri tilaisuuksissa.



## Saako vuokranantaja määrätä asukkaiden lukumäärän?

Vuokrasopimuksen mukaan vuokrahuoneistossa voi asua enintään kaksi henkilöä. Lisäksi sopimukseen on kirjattu, että huoneistoa käytetään vain vuokralaisen ja tämän alivuokralaisen asumiseen. Nyt huoneistossa asuu vuokralainen lisäksi hänen äitinsä ja sisarensa. Onko kyse sopimusrikkomuksesta? Millä ehdoilla asukkaiden lukumäärää voi rajata?

Vuokralainen saa ottaa äitinsä ja sisarensa asumaan vuokra-asunoon asukkaiden lukumäärä rajoituksesta. Sopimusehdosta huolimatta, sanoo Vuokranantajan päälakimies Sanna Hughes.

Huoneenvuokralain mukaan vuokralaisella on oikeus ottaa asunoon asumaan läheiskäisiä tai puolison läheiskäisiä. Lisäksi vuokralainen voi alivuokrata enintään puolet asunnosta.

Alivuokruksessa tai lähimukalaisen majoittamisesta ei saa kuitenkaan aiheutua huomattavaa haittaa tai häiriötä, Hughes muistuttaa.

"Yhteisäsuomissa tällainen

Vuokranantajalla on lisäksi oikeus periaateen mukaisesti, jos asusta on sovittu vuokrasopimuksessa. Esimerkiksi vuokratuotto on usein tällainen.

## Voiko osakas vaatia tietoa uudesta isännöitsijästä?

Taloyhtiömme hallitus on kokouksessaan päättänyt irtisanoa nykyisen isännöitsijän. Irtisanomaisella on kolme kuukautta. Voiko yksittäinen osakas vaatia etukäteen tietoa uudesta isännöitsijästä? Entä saako isännöintitoimisto vaihtaa taloyhtiön isännöitsijää kesken vuoden ilmoitusvuontolensa aikana?

Osakkailla ei ole oikeutta saada tietoa uudesta isännöitsijästä ennen valintaa, sanoo Kiinteistöliiton Uusimaan neuvonantajamies Ville Hopu.

Niin on siksi, että isännöitsijän valinta kuuluu hallituksen toimivaltaan.

"Hallitus tiedottaa osakkaita ja asukkaita uudesta isännöitsijästä sitten, kun valinta on tehty", Hopu sanoo.

Hänestä on tärkeää, että hallitus valitsee isännöitsijän, jo-



Ennen tekijät tiedettiin. Heikki Kaartinen suunnitteli tämän Suomea-talon. Se valmistui vuonna 1911 Maurinkadulle Helsingin Kruununhaassa.

## Ehdotus: rakennuttajien nimet kylttiin talon seinään

Paranisiko rakentamisen ja suunnittelun laatu, jos vastuuhenkilöiden nimet jaettaisiin julkisesti?

Sari Takala

näitä esille, mutta kaikki eivät välttämättä ole asiaa myönteisiä", Kaartaro sanoo.

Niin ikään ajatusta kannattaa taloyhtiöissä edustava Kiinteistöliitto Uusimaan toiminnanjohtaja Mika Heikkilä.

"Ehdotusta ihau finitua. Se heijastelisi sitä, että ollaan ylipäätään, mitä on saatu aikaan: kannetaan näkyvästi vastuusta siitä, että kaikki on tehty

Kiinteistöliitto Uusimaan Mika Heikkilä ymmärtää, miksi kaikki rakennusyritykset eivät välttämättä innostu asiasta. "Eihän se ole kivaa, jos talo ei ole hyvä mainonta omalle liikkeelle."

MUKSERVIT tekijöiden tiedot ole julkisesti nähtävillä taloissa?

SEK:n asunnoista vastaava johtaja Antero Nuutinen perustelisi tietojen puuttamista

## Ulkoinen tiedottaminen

Yhdistys on näkynyt julkisuudessa vuoden aikana useiden eri teemojen alla. Esillä ovat olleet niin sähköautot, Airbnb kuin sisäilmahaasteet. Asiantuntijoiden vastauksia ja kirjoituksia julkaistiin Helsingin Sanomissa lähes 30 kertaa vuoden mittaan. Myös omilla nettisivuilla säännöllisesti julkaistut asiantuntijoiden kirjoittamat blogit ovat saaneet hyvin lukijoita.

Kiinteistöalan Kustannuksen julkaisema Taloyhtiö.Nyt -ilmaisjakelu-lehti sisälsi

useita yhdistyksen asiantuntijoiden kirjoittamia artikkeleja. Myös Helsingin Sanomien Koti-liite on käyttänyt asiantuntijoitamme kysymyspalstan vastaajina ja yhdistyksen asiantuntijat ovat antaneet haastatteluja usealle eri toimittajalle.

Yhdistys on ollut entistä enemmän näkyvillä sosiaalisessa mediassa Twitterin, Facebookin sekä Instagramin kautta. Näitä some-kanavia on käytetty ja seurattu aktiivisesti. Vuoden 2018 aikana seuraajien määrä Twitterissä nousi yli tuhanteen ja seuraajia Facebookissakin oli jo yli 350.

## JÄSENISTÖ

Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenmäärä, mukaan lukien Porvoon ja Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistykset sekä Finlands Svenska Fastighetsförening, oli vuoden lopussa 11 363. Nettokasvua edelliseen vuoteen verrattuna oli 2,5 %. Yhdistyksen edustavuus on selvästi yli valtakunnan keskiarvon.

Uusimaan alueen asuntokuntien keskipakko on 2,1 henkeä. Yhdistyksen jäsentaloissa on alueen keskiarvon mukaan 35 huoneistoa, jolloin niissä asuu yli 800 000 asukasta.

Yhdistyksen jäsenistä 97 % oli asunto-osakeyhtiöitä ja 3 % muita kiinteistöyhtiöitä. Jäsenistä 58 % on kerrostaloja, 34 % rivi- tai paritaloja ja 8 % muita.

Uusjäsenhankintaa tehtiin esiintymällä alan eri tahojen tilaisuuksissa puhujana sekä omissa avoimissa koulutustilaisuuksissa, kuten koulutustilaisuuksissa Lohjalla, yhdessä HSY:n kanssa järjestetyissä sähköautoilijoissa sekä putkiremontti-illassa.

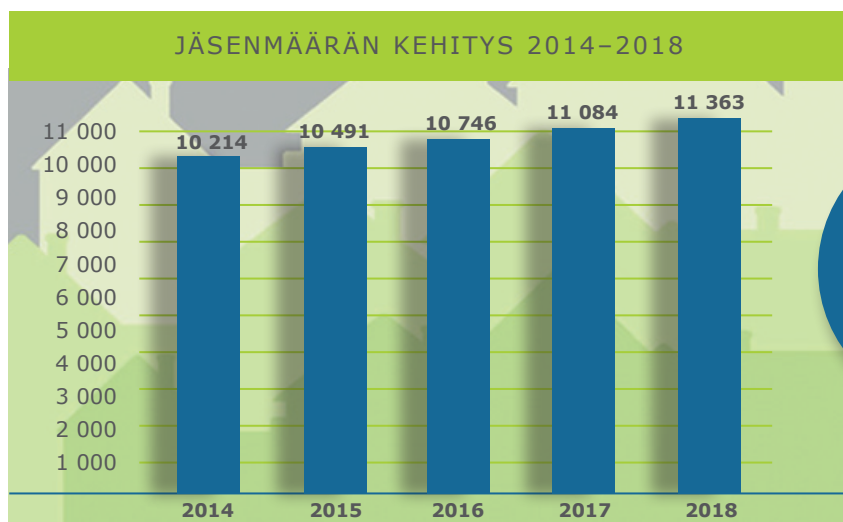
Yhdistyksen vuosittaisessa kyselyssä edel-

lisvuonna liittyneille selvisi muun muassa keskeisenä liittymissyynä kattavat jäsenpalvelut sekä pikainen tiedontarve. Liittymisestä päätettiin lähes ainoastaan hallituksessa.



Kiinteistöliitto Uusimaan tasaluku 10 000 jäsentä meni rikki 22.11.2018. Toiminnanjohtaja Mika Heikkilä onnittelee taloyhtiön puheenjohtajaa Pia Syrjälää, jonka sylissä Akseli-poika. Mukana myös isännöitsijä Pia Laine Realia Isännöinti Oy:stä.

7



Uusia  
jäseniä  
yhteensä  
365



## ■ KOULUTUS- SEKÄ MUUT TILAISUUDET

Toimintavuoden aikana yhdistys järjesti sekä oli mukana yhteistyötahojen kanssa järjestämässä lukuisia eri tilaisuuksia. Kaikkiaan tilaisuuksia ja tapahtumia järjestettiin 17 kappaletta, joista ainoastaan jäsenkiinteistöjen edustajille suunnattuja oli 7 kappaletta.



*Lakimiehet Hopsu ja Lindberg neuvovat koulutustilaisuuden tauolla.*

### Tilaisuudet

- 16.1. Helsingissä talous- ja tilinpäätös-iltapäivä, jossa aiheina olivat tilinpäätöksen laatiminen, toiminnantarkastajan tehtävät, tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan valinta.
- Lohjalla 7.2. Kunnossapitovastuu taloyhtiössä -koulutusilta
- Helsingissä 14.3. Kylppärit kuntoon -koulutusilta
- 18.4. Helsingin Messukeskuksen Kokoustamossa vuosittainen Taloyhtiötapahtuma. Kokopäivätalaisuus sisälsi moni puolisia seminaareja, neuvontapisteen ja yli 100 näytteilleasettajan näyttelyn. Tilaisuuden yhteistyökumppanit olivat Kiinteistöliitto, Kiinteistöalan Koulutuskeskus, Kiinteistöalan Kustannus ja Suomen Kiinteistölehti.
- Helsingissä 30.5. yhdessä Suomen Vuokranantajien kanssa koulutusilta aiheesta Airbnb



*Taloyhtiötapahtuman seminaarit kiinnostivat kävijöitä.*



- Uusille hallituksen jäsenille taloyhtiön hallituksen toiminta -koulutusiltoja
  - 16.5. Espoossa
  - 6.9. Helsingissä
- Helsingissä 3.10. yhdessä OP:n ja LeaseGreen Suomi Oy:n kanssa koulutusilta aiheesta Taloyhtiön talous, riskit ja vakuuttaminen
- Helsingissä 11.10. yhteistyössä Motivan, Sitran ja WWF:n kanssa taloyhtiön energialta aiheena Innovatiiviset energiatehokkuusratkaisut taloyhtiössä
- Messukeskus Siivessä Helsingissä 17.10. Taloyhtiön putkiremontti-ilta. Aiheena oli putkiremontti kokonaisuutena (päätoisenteko, sähkön osuus, lämmön- talteenottoratkaisut ja ullakko- ja lisä- rakentaminen). Lisäksi tilaisuuden yhteyteen oli järjestetty alan näyttely 25 näytteilleasettajan kera. Tilaisuus oli avoin ja maksuton sekä tuki samalla jäsenhankintaa.
- Yhdessä HSY:n Ilmastoinfon kanssa sähköautojen lataus taloyhtiössä -koulutusillat
  - 6.3. Helsingissä
  - 31.10. Helsingissä
- Vantaalla 8.11. isännöintisopimukset taloyhtiössä -koulutusilta
- Isännöitsijäaamiaisia järjestettiin AnnaK:ssa
  - 8.2. Urakkariidat taloyhtiössä
  - 25.4. Sähköautot taloyhtiössä
  - 26.9. Turvaurakoinnin luvanvaraisuus
  - 11.12. Epäily sisäilmaongelmasta taloyhtiössä

Hyvinkään–Riihimäen–Mäntsälän Kiinteistöyhdistys järjesti jäsenilleen bussimatkan Taloyhtiötapahtumaan. Tämän lisäksi järjestettiin alkuvuonna Mäntsälässä lupa- ja muutostyöasioista avoin ilta ja loppuvuodesta jäsenilta Hyvinkäällä kiinteistön lupa ja kuntoasioista. Yhdistys oli myös keväällä puheenjohtajaklubin aloituskokouksessa Riihimäellä.



*Niina Majamaa ja Marja Tirronen aina valmiina palvelemaan yhdistyksen jäseniä.*

Porvoon Kiinteistöyhdistys järjesti keväällä Porvoossa jäsenilleen tilaisuuden suunnitelmallisesta kiinteistönpidosta ja energianhallinnasta sekä talvella taloyhtiön turvallisuksillan.

Finlands Svenska Fastighetsförening järjesti elokuussa Porvoossa vuosittaisen golfkilpailun. Kilpailun lisäksi yhdistys järjesti talvella jäsenilleen kiinteistöillan Amos Rexin rakentamisesta Lasipalatsiin sekä tutustumisen taloon.

Kaikkiaan koulutustilaisuuksissa oli osallistujia yli 4 200. Taloyhtiötapahtumassa oli tämän lisäksi noin 2 300 kävijää. Kaikki tilaisuudet ja tapahtumat olivat jäsenille maksuttomia.

## JÄSENPALVELUT

Neuvontatehtävissä oli vuonna 2018 yhdeksän omaa toimihenkilöä. Neuvontaa täydensivät Suomen Kiinteistöliiton neuvontapalvelut sekä Hyvinkään–Riihimäen–Mäntsälän ja Porvoon yhdistysten vapaaehtoispuhjalta toimivat asiamiehet.

Puhelinneuvonta-aika oli kello 9–15. Neuvontaa annettiin puhelimitse vain jäsen-taloyhtiöiden hallituksen jäsenille ja isännöitsijöille. Ei-jäsenet ja osakkaat ohjattiin Suomen Kiinteistöliiton maksulliseen puhelinneuvontaan.

Maksullisia toimeksiantoja, kuten kirjallisia lausuntoja, yhtiöjärjestyksien muutoksia, asiantuntija- ja puheenjohtajapalveluita annettiin aikaisempien vuosien tapaan. Lausuntojen aiheet ja niihin sisältyvät oikeuskysymykset ovat usein hyvin haasteellisia. Nämä maksulliset palvelut ovat kiinteä osa neuvontatyötä ja ne on suunnattu vain jäsenille. Kirjallisilla lausunnoilla on merkittävä rooli erimielisyyksien tai tulkintakysymysten ratkaisemisessa.

### Lakipalvelut

Yhdistyksen jäsenmäärä on kasvanut taiseasti. Tämä on näkynyt lakipalveluiden kysynnän kasvuna. Lakimiesten palveluita kysyviä ovat puhelinneuvonta ja kirjalliset lausunnot. Lausuntoja pyydetään yleensä taloyhtiön ongelmatilanteen ratkaisemiseksi tai menettelyn lain mukaisuuden varmistamiseksi. Myös muiden toimeksiantopalveluiden määrä on kasvanut. Vuonna 2018 lakipalveluja yhdistyksessä on tuottanut yhteensä 7 lakimestä.

Yhdistyksen lakimiesten pääasiallinen työtehtävä on jäsentaloyhtiöiden lainopillinen neuvonta. Neuvontaa annetaan hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle yhtiön hallinnon hoitamiseen liittyvissä kysymyksissä. Pääosa neuvonnasta on tapahtunut puhelinneuvontana. Puhelinneuvonnassa on ollut päivittäin keskimäärin 3 omaa lakimestä sekä lisäksi Suomen Kiinteistöliiton lakimiehet. Puhelinneuvonnan lisäksi neuvon-



*Puhelinneuvonta on kysyttyin palvelumme.*

taa on annettu kirjallisina lausuntoina sekä lakimiehen kanssa järjestettävissä neuvoteltutapaamisissa.

Osa lakimiehistä on myös mahdollisuuksiensa mukaan osallistunut jäsenyhtiöiden yhtiökokouksiin asiantuntijoina tai puheenjohtajina sekä hallituksen kokouksiin asiantuntijoina. Edelleenkin laki- ja teknisiä asiantuntijapalveluita on käytetty runsaasti putkiremonttien ja märkätilasaneerausten suunnitteluun ja toteutukseen liittyen.

Lakipalveluihin tulevat kysymykset ovat koskeneet pääosin asunto-osakeyhtiölain tulkintaa erilaisissa tilanteissa. Määrällisesti eniten kysytään taloyhtiön ja osakkeenomistajan välisestä korjaus- ja kunnossapitovastuunjaosta, vahingonkorvausvastuista, osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostöistä, urakoitsijan ja rakennuttajan vastuista sekä yhtiökokousmenettelystä ja yhtiön päätöksentekomenettelystä erilaisissa tilanteissa.

Ajankohtaisia aiheita vuonna 2018 olivat erityisesti sähköajoneuvojen lataaminen

taloyhtiössä, Airbnb majoittuminen sekä EU:n tietosuoja-asetus, jonka soveltaminen alkoi toukokuussa 2018. Sähköajoneuvojen yleistyminen sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n syksystä 2018 myöntämä latausinfra-avustus ovat vauhdittaneet taloyhtiöiden sähköajoneuvojen latausinfrahankkeita. Neuvoja on kaivattu erityisesti päätöksentekomenettelyyn liittyen. Asuntojen vuokraus majoitustoimintaan Airbnb:n välityksellä on myös herättänyt runsaasti keskustelua taloyhtiömaailmassa. Huolta aiheuttavat erityisesti asukkaiden eli majoittujien jatkuva vaihtuvuus siten, että huoneistossa ei käytännössä asu kukaan. Myös yhtiön kustannukset, vastuut ja mahdolliset vahingot puhuttavat. Lainsäädännöllisen tilanteen ollessa epäselvä sen suhteen missä menee tavanomaisen asunnon vuokraamisen ja majoitusliiketoiminnan raja, tilanteen kehitystä tullaan seuraamaan ja tarvittaessa siihen pyritään vaikuttamaan yhdessä Suomen Kiinteistöliiton kanssa.

Myös tietosuojakysymykset taloyhtiömaailmassa ovat olleet haasteellisia ja aiheuttaneet runsaasti kysymyksiä. Lisä- ja täydennysrakentamiseen liittyvät kysymykset ovat myös säilyneet ajankohtaisina.

Puhelinneuvonnassa on käytössä neuvontapuheluiden rekisteröinti yhtiön tietoihin jäsentietojärjestelmässä. Tämä on osoittautunut hyväksi, sillä sen avulla voidaan seurata saapuneita yhteydenottoja ja tarvittaessa ohjata puhelu kyseisen yhtiön asiaan jo perehtyneelle ja asiassa aiemmin neuvoneelle lakimiehelle. Rekisteröinti palvelee myös puheluiden määrällistä seurantaa.

Yhdistyksen järjestämissä koulutustilaisuuksissa lakimiehet ovat toimineet kouluttajina. Koulutusaiheiksi ovat valikoituneet tärkeiksi koetut asunto-osa-alueet sekä ajankohtaiset teemat. Uusien hallitusten jäsenten kouluttaminen on koettu tärkeäksi ja heille suunnattuja koulutusiltoja järjestettiin sekä keväällä että syksyllä. Ajankohtaisista aiheista koulutusta järjestettiin sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseen liittyen sekä isännöinnin kilpailutuksesta ja isännöintisopimuksista.

Suomen Kiinteistöliiton ja yhdistyksen lakimiesten yhteistyö on ollut tiivistä. Viikoittaisessa juristipalaverissa on käyty läpi ajankohtaisia kysymyksiä, ratkottu hankalia neuvontatapauksia ja muodostettu yhteisiä tulkintalinjoja.

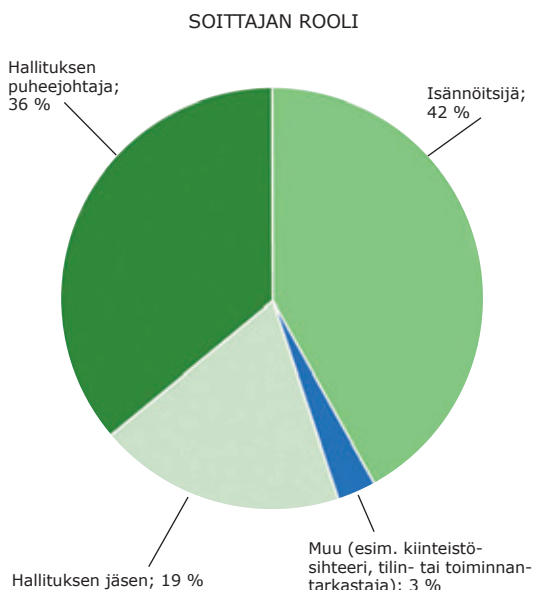
## LVI-tekniset palvelut

LVI-teknistä neuvontaa ja toimeksiantoja on ollut paljon alle kymmenvuotiaiden rakennusten rakentamisen virheiden selvittämistä. Yhteistyö juridisen palvelun kanssa varsinkin rakentamisen ongelma-kohteiden kuntoon saattamisen osalta on ollut taloyhtiöille tarpeellista.

Putkiremonttihankeiden alkuun saattamiseksi on laadittu taloyhtiöille hankestartti työkaluja ja opastusta taloyhtiön valmistautumiseen hankkeen eteenpäin viemiseksi. Putkiremonttihankeiden aloitustoitien neuvontapalveluja lisäksi on pienille taloyhtiöille laadittu hankekatselmuksia.

Taloyhtiöiden hankkeiden kuten putkiremonttien yhteydessä on osallistuttu hallitus- ja yhtiökokouksiin sekä infotilaisuuksiin asiantuntijana.

Yhdistyksen edustaja on osallistunut luv-pätevyyslautakunnan toimintaan ja luv-kuntotutkijoiden kouluttamiseen sekä Talo-







### Muut palvelut ja jäsenedut

Tärkeä osa jäsenpalveluita ovat yhdistyksen sekä liiton tarjoamat muut palvelut ja jäsenedut.

1. Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen (HTHJ), maksuton verkkokurssi.
2. Suomen Kiinteistölehden lisävuosikerrat edullisesti.
3. Kiinteistöalan Kustannuksen 20 % alennus normaalihintaisista kirjoista, lomakkeista sekä e-kursseista.

4. Talokeskus Yhtiöiden 15 % jäsenetu kutsusseurantapalvelusta oli voimassa alkuvuoden.

5. Kiinteistöliiton tarjoamat maksuttomat yhtiökohtaiset nettisivut sekä muut jäsenille neuvotellut alennukset.

6. HELPE:n Asuinkiinteistön turvallisuus-  
kurssi ja Väestönsuojanhoitajan kurssi 15 %  
alennuksella.

## YHTEISTOIMINTA JA EDUSTUKSET

Yhteistyö monien eri tahojen kanssa on jatkunut. Yhdistyksen tärkeimmät yhteistyökumppanit olivat Suomen Kiinteistöliiton lisäksi liittokonsernin muut yhtiöt: Kiinteistöalan Koulutuskeskus, Kiinteistöalan Kustannus, Suomen Kiinteistölehti ja Talokeskus Yhtiöt.

Yhdistyksen lakimiehet ja insinöörit ovat toimineet kouluttajina Kiinteistöalan Koulutuskeskuksen ja Kiinteistöalan Koulutussäätiön järjestämällä, pääasiassa isännöintiin ja asumiseen liittyvillä kursseilla. He ovat myös osallistuneet Kiinteistöalan Kustannuksen julkaisujen kirjoittamiseen ja kommentointiin sekä toimineet Suomen Kiinteistölehden kirjoittajina.

Yhteistyö isännöitsijöiden edustajien kanssa on toiminut hyvin. Yhteistoimintatyöryhmä on kokoontunut isännöitsijöitä kiinnostavien aiheiden parissa 5 kertaa. Työryhmän muodostavat hallituksen ja toimiston sekä Uudenmaan alueella toimivien isännöitsijäyhdistysten (7 kpl) edustajat. Yhdistyksellä on edustus sekä Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:n hallituksessa että auktorisointitoimikunnassa.

Yhdistyksen yhteistyökumppanina on jatkanut jo viidettä vuotta Helsingin Pelastusliitto HELPE ry.



## Yhteistoimintayhdistykset

Porvoon ja Hyvinkään–Riihimäen–Mäntsälän Kiinteistöyhdistykset sekä Finlands Svenska Fastighetsförening kuuluvat yhteistoimintasopimusten perusteella Kiinteistöliitto Uusimaan palvelukeskukseen. Näiden yhdistysten toiminnanjohtajana on toiminut asiakkuuspäällikkö.

Porvoon Kiinteistöyhdistys järjesti toiminta-alueellaan jo yhdeksännentoista kerran korjausrakentamiskilpailun. Palkintojenjakotilaisuus sai paikallisissa joukkotiedotusvälineissä hyvin näkyvyyttä. Hyvinkään–Riihimäen–Mäntsälän Kiinteistöyhdistys julkaisi jo 13. vuosikerran kaksi numeroa vuodessa ilmestyvän Kiinteistöviesti -lehden.

Kaikki yhteistoimintayhdistykset ovat saaneet näkyvyyttä vakituisen Kiinteistöviesti-palstan kautta Uusimaa, Sipoon Sanomat, Hyvinkään ja Riihimäen Viikkouutiset ja Mäntsälän Uutiset -lehdissä sekä Västra Nylandin asuntoliitteessä.



Porvoon korjausrakentamiskilpailussa kunniamaininnan sai Kiinteistö Oy Porvoon Keskustalo.

## YHDISTYKSEN TALOUS

Jäsenmaksutuottojen osuus yhdistyksen toiminnasta oli aivan keskeinen. Jäsenmaksutuotot kasvoivat edellisvuodesta 4,6 % yhteensä 2 365 213 euroon. Lausunto- ja toimeksiantotuotot olivat yhteensä 345 144 euroa. Jäsenmaksu- ja toimeksiantotuotot kattoivat merkittävän osan kaikista yhdistyksen kuluista, mutta silti operatiivisen toiminnan kuluista jäi lähes 90.000 euroa katettavaksi sijoitustoiminnan tuotoilla.

Vuoden 2018 sijoitustuotot olivat kerta-luontoisesti ennätysmäiset, koska Talokeskus Yhtiöt Oy jakoi merkittävästi ylimääräistä osinkoa omistajilleen. Tulevina vuosina sijoitustuotot tulevat vastaavasti tältä osin olemaan aiempaa pienemmät, koska osinkoina jaettu kauppahinta kertyi myydyistä tytäryhtiöistä, jotka eivät ole enää tulevina vuosina tuottamassa voittoa.

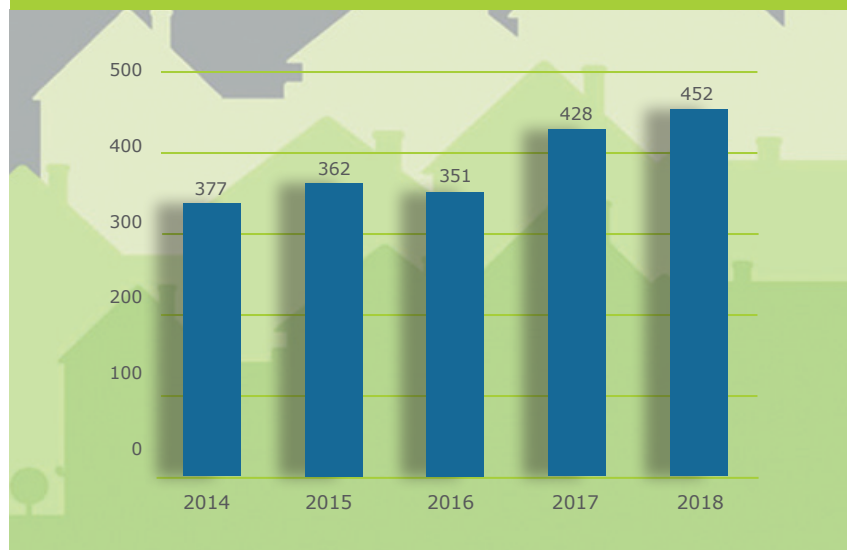
Yhdistyksen varsinaisen toiminnan kokonaiskulut lisääntyivät edellisvuoteen verrattuna 1,8 % ollen 2 799 608 euroa.

Tästä henkilöstökulut olivat 1 276 044 euroa ja Suomen Kiinteistöliiton jäsenmaksu 909 204 euroa. Kiinteistöliiton jäsenmaksu sisältää Suomen Kiinteistölehdessä tilausmaksun, joka muodostaa merkittävän osan kyseisestä kuluerästä. Yhdistyksen tilinpäätös näyttää 668 108 euroa ylijäämää ennen veroja.

Yhdistyksen sijoitustoiminta perustuu hallituksen hyväksymiin omaisuudenhoito- ja sijoitusperiaatteisiin. Yhdistyksen sijoitukset käsittävät pörssiosakkeiden ja -sijoitusten lisäksi osakkeita Kiinteistöliittoyhteisön yhtiöissä: Kiinteistö Oy AnnaKaleva, Talokeskus Yhtiöt ja Kiinteistöalan Koulutuskeskus. Suorien osakesijoitusten hajauttamista jatkettiin kurssiriskien pienentämiseksi.

Yhdistys on yhdessä Kiinteistöliiton, Talokeskuksen ja Kiinteistöalan Koulutuskeskuksen kanssa vakuutusmeklari Howden Finlandin asiakkaana.

### TOIMEKSIANNOT



Yhdistyksen asiantuntijoilta tilataan vuosittain maksullisia toimeksiantoja, kuten lausunnot, yhtiöjärjestysmuutokset, asiantuntijakäynnit kokouksissa sekä neuvottelut. Viimeisen kahden vuoden aikana toimeksiantojen määrä on selkeästi noussut.

## TULOSLASKELMA

| VARSINAINEN TOIMINTA                 | 1.1.–31.12.2018      | 1.1.–31.12.2017      |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| TUOTOT                               | 345 144,82           | 345 369,22           |
| KULUT                                |                      |                      |
| Henkilöstökulut                      |                      |                      |
| Palkat ja palkkiot                   | -1 071 707,47        | -1 008 642,90        |
| Henkilösivukulut                     |                      |                      |
| Eläkekulut                           | -180 888,02          | -176 006,65          |
| Muut henkilösivukulut                | -23 449,35           | -44 993,79           |
| Henkilöstökulut yhteensä             | -1 276 044,84        | -1 229 643,34        |
| Poistot ja arvonalentumiset          |                      |                      |
| Suunnitelman mukaiset poistot        | -26 794,76           | -31 991,91           |
| Poistot ja arvonalentumiset yhteensä | -26 794,76           | -31 991,91           |
| Muut kulut                           | -1 496 768,89        | -1 486 628,65        |
| VARSINAISEN TOIMINNAN KULUT YHT.     | -2 799 608,49        | -2 748 263,90        |
| <b>TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ</b>             | <b>-2 454 463,67</b> | <b>-2 402 894,68</b> |
| VARAINHANKINTA                       |                      |                      |
| TUOTOT                               | 2 365 213,25         | 2 261 703,15         |
| KULUT                                | 0,00                 | 0,00                 |
| VARAINHANKINTA YHTEENSÄ              | 2 365 213,25         | 2 261 703,15         |
| <b>TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ</b>             | <b>-89 250,42</b>    | <b>-141 191,53</b>   |
| SIJOITUS- JA RAHOITUSTOIMINTA        |                      |                      |
| TUOTOT                               | 799 771,30           | 273 486,65           |
| KULUT                                | -34 713,96           | -18 872,15           |
| SIJOITUS- JA RAHOITUSTOIMINTA YHT.   | 765 057,34           | 254 614,50           |
| <b>TILIKAUDEN TULOS</b>              | <b>675 806,92</b>    | <b>113 422,97</b>    |
| TULOVEROT                            | -7 698,33            | -11 331,12           |
| <b>TILIKAUDEN YLI/ALIJÄÄMÄ</b>       | <b>668 108,59</b>    | <b>102 091,85</b>    |



| VASTAAVAA                              | 31.12.2018          | 31.12.2017          |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| PYSYVÄT VASTAAVAT                      |                     |                     |
| Aineettomat hyödykkeet                 |                     |                     |
| Muut pitkävaikutteiset menot           | 0,00                | 11 645,88           |
| Aineettomat hyödykkeet yhteensä        | 0,00                | 11 645,88           |
| Aineelliset hyödykkeet                 |                     |                     |
| Koneet ja kalusto                      | 40 093,30           | 39 844,60           |
| Muut aineelliset hyödykkeet            | 1 685,57            | 1 685,57            |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä        | 41 778,87           | 41 530,17           |
| Sijoitukset                            |                     |                     |
| Muut osakkeet ja osuudet               | 2 586 373,18        | 2 413 520,42        |
| Sijoitukset yhteensä                   | 2 586 373,18        | 2 413 520,42        |
| PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ             | 2 628 152,05        | 2 466 696,47        |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT                    |                     |                     |
| Lyhytaikaiset saamiset                 |                     |                     |
| Myyntisaamiset                         | 115 618,18          | 115 390,20          |
| Muut lyhytaikaiset saamiset            | 52 120,92           | 54 424,64           |
| Siirtosaamiset                         | 10 310,70           | 10 486,05           |
| Lyhytaikaiset saamiset yhteensä        | 178 049,80          | 180 300,89          |
| Rahat ja pankkisaamiset                | 1 404 927,62        | 907 811,68          |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ           | 1 582 977,42        | 1 088 112,57        |
| <b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>              | <b>4 211 129,47</b> | <b>3 554 809,04</b> |
|                                        |                     |                     |
| VASTATTAVAA                            | 31.12.2018          | 31.12.2017          |
| OMA PÄÄOMA                             |                     |                     |
| Tukirahaston oma pääoma                | 204 348,33          | 204 348,33          |
| Muut rahastot                          |                     |                     |
| Käyttörahasto                          | 2 412 066,58        | 2 412 066,58        |
| Muut rahastot yhteensä                 | 2 412 066,58        | 2 412 066,58        |
| Edellisten tilikausien voitto (tappio) | 606 467,21          | 504 375,36          |
| Tilikauden voitto (tappio)             | 668 108,59          | 102 091,85          |
| OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ                    | 3 890 990,71        | 3 222 882,12        |
| VIERAS PÄÄOMA                          |                     |                     |
| Lyhytaikainen vieras pääoma            |                     |                     |
| Ostovelat                              | 35 208,59           | 42 262,61           |
| Muut velat                             | 72 084,07           | 76 447,20           |
| Siirtovelat                            | 212 846,10          | 207 217,11          |
| Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä   | 320 138,76          | 331 926,92          |
| VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ                 | 320 138,76          | 331 926,92          |
| <b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>            | <b>4 211 129,47</b> | <b>3 554 809,04</b> |

## HENKILÖKUNTA

### JOHTO

Mika Heikkilä

### VIESTINTÄ, MARKKINOINTI JA YHTEISTOIMINTAYHDISTYKSET

Marika Sipilä

Elsa Kaijala (1.1.-30.9.)

Ann-Mari Sandholm (19.9. alkaen)

### ASSISTENTIT

Marja Tirronen

Ritva Erbismann (30.10. saakka)

Niina Majamaa (17.10. alkaen)

Otto Lotsari (9.4. alkaen)

### LAKIPALVELUT

Ville Hopsu (3.9. alkaen)

Niklas Lindberg (3.9. alkaen)

Mia Pujals

Maria Forsblom

Kirsi Ruutu (20.8. saakka)

Katriina Sarekoski

Tiia Tukiainen (13.6. saakka)

Simo Vihemäki

Heidi Vitikainen

### TEKNISET PALVELUT

Jari Hännikäinen

Arto Kempainen



*Yhdistyksen vuosikokous järjestettiin Kansallismuseossa.*

## HALLINTO

Yhdistyksen vuosikokous pidettiin 22.3.2018. Kokouksessa käsiteltiin sääntöjen määräämät asiat. Yhdistyksen hallitus kokoontui toimintavuoden aikana 9 kertaa.

Hallitus on perustanut asioiden valmistelua varten useita työryhmiä: työvaliokunta, vaalivaliokunta, taloustyöryhmä, edunvalvontatyöryhmä, yhteistoimintatyöryhmä, jäsenhankinta- ja viestintätyöryhmä sekä Top-10 projektityöryhmä, joka sai vuoden aikana valmiiksi sähköisesti toimivan järjestelmän taloyhtiöitä palvelevien yritysten toiminnan arviointiin.

Hallitus kiittää jäsenyhtiöitään ja yhteistyökumppaneita yhteistyöstä ja henkilöstöä tuloksellisesta ja asiantuntevasta työskentelestä.

### Hallitus 1.1.–22.3.2018

HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJA  
Merikanto Olavi

VARAPUHEENJOHTAJA  
Vähäkuopus Pentti

HALLITUKSEN JÄSENET  
Cantell Lauri  
Heikonen Juhana  
Kurvinen Olli-Veikko  
Laine Petri  
Lehtonen Ulla Maija  
Niiranen Matti  
Nouro Paul  
Selkälä Pertti  
Sjöblom Hannu  
Suomela Martti  
Vesanto Pertti  
Vesterinen Mika

## **Hallitus 22.3. - 31.12.2018**

HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJA  
Merikanto Olavi

VARAPUHEENJOHTAJA  
Vähäkuopus Pentti

HALLITUKSEN JÄSENET  
Cantell Lauri  
Heikonen Juhana  
Karhumäki Juho  
Kurvinen Olli-Veikko  
Lehtonen Ulla Maija  
Niiranen Matti  
Nouro Paul  
Poutanen Matti  
Sjöblom Hannu  
Siljamäki Tom  
Suomela Martti  
Vesterinen Mika

VAALIVALIOKUNNAN PUHEENJOHTAJA  
Koski Paula

### **Tilintarkastajat**

Tilintarkastusyhteisö Tuokko Oy  
vastuullisena tilintarkastajana  
KHT Elo Janne

## **Edustukset 31.12.2018**

SUOMEN KIIINTEISTÖLIITON  
LIITTOHALLITUS  
Merikanto Olavi, vpj  
Heikonen Juhana  
Lehtonen Ulla Maija  
Nouro Paul  
Vesterinen Mika  
Sjöblom Hannu  
Siljamäki Tom

SUOMEN KIIINTEISTÖLIITON  
TYÖVALIOKUNTA  
Merikanto Olavi

SUOMEN KIIINTEISTÖLIITON  
VAALITOIMIKUNTA  
Vähäkuopus Pentti

SUOMEN KIIINTEISTÖLIITON  
ASUNTO-OSAKEYHTIÖTOIMIKUNTA  
Lehtonen Ulla Maija

SUOMEN KIIINTEISTÖLIITON  
ISÄNNÖINTIPALVELUT -toimikunta  
Vähäkuopus Pentti

SUOMEN KIIINTEISTÖLIITON  
KORJAUSRAKENTAMISTOIMIKUNTA  
Heikonen Juhana  
Hännikäinen Jari  
Suomela Martti

SUOMEN KIIINTEISTÖLIITON  
VEROASIOIDEN TOIMIKUNTA  
Lehtonen Ulla Maija

SUOMEN KIIINTEISTÖLIITON  
DIGITAALISET PALVELUT -TOIMIKUNTA  
Karhumäki Juho  
Poutanen Matti

KIIINTEISTÖ OY ANNAKALEVAN HALLITUS  
Merikanto Olavi (pj.)

ISÄNNÖINNIN AUKTORISOINTI ISA RY  
HALLITUS  
Merikanto Olavi (vpj.)  
Nouro Paul

ISÄNNÖINNIN AUKTORISOINTI ISA RY  
AUKTORISOINTITOIMIKUNTA  
Heikkilä Mika

KIIINTEISTÖALAN KOULUTUSKESKUS/  
SÄÄTIÖ HALLITUS  
Merikanto Olavi (pj.)  
Lehtonen Ulla Maija

TALOKESKUS YHTIÖT OY HALLITUS  
Vesterinen Mika

HELSINGIN PELASTUSLIITTO RY HELPE  
NEUVOTTELUKUNTA  
Heikkilä Mika

KIIINTEISTÖTYÖNANTAJAT RY:N  
TYÖMARKKINAJAOSTO  
Heikkilä Mika

Helsingissä 27.2.2019

Kiinteistöliitto Uusimaa ry  
HALLITUS

# TALOYHTIÖSI ASIALLA

85 vuotta



## KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAA RY

Annankatu 24, 00100 HELSINKI • puh. 09 1667 6761

[www.ukl.fi](http://www.ukl.fi)