

TOIMINNANJOHTAJAN KATSAUS

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

Kiinteistöliitto Uusimaan hallinnoimien yhdistysten kokonaisjäsenmäärä vuoden 2022 lopussa oli 12 644. Yhteensä uusia jäseniä liittyi 355, josta Kiinteistöliitto Uusimaa ry:n osuus oli 317 jäsentä. Jäsenmäärän kasvu jatkui tasaisena ja jäsenpoistuma oli hyvin pieni - vain 0,3 prosenttia. Yhdistyksen hallitus keskusteli loppuvuodesta yhdistyksen tavoitteista ja totesi jäsenten tyytyväisyyden tärkeimmäksi toiminnan tavoitteeksi. Jäsenten tyytyväisyys edellyttää muun muassa jäsenten toiveiden kuulemista, henkilöstöltä hyvää asiantuntemusta, riittäviä palveluresursseja ja ict-järjestelmien kehittämistä.

Vuonna 2022 järjestettiin yhteensä 20 tilaisuutta ja tapahtumaa. Valtaosa koulutuksista järjestettiin jäsenten toiveen mukaisesti webinaareina. Jäsenille järjestettyjen webinaarien palautekeskiarvo asteikolla 1-5 oli 4,34. Suosituimpia aiheita olivat taloyhtiön tilinpäätös (966 osallistujaa) sähköautojen latauspisteet taloyhtiössä (707 osallistujaa) sekä kunnossapitotarveselvitykseen laadinta (679 osallistujaa).

Ylimääräinen yhdistyksen kokous 7.3.2022 hyväksyi uuden vaaliohjesäännön ja yhdistyksen varsinainen kokous 30.5.2022 päätti vakioasioiden lisäksi hyväksyä uudet säännöt.

Yhdistyksen talous perustuu pääosin jäsenmaksutuottoihin ja on sen vuoksi hyvin vakaalla pohjalla. Lisäksi taseeseen on vuosien varrella onnistuneen sijoitustoiminnan avulla saatu kerättyä hyvä puskuri vaikeampiakin aikoja varten. Vuonna 2022 yhdistys realisoi laajan kotimaisiin pörssiyhtiöihin keskittyneen sijoitussalkkunsaa ja siirsi varat globaalisti hajautettuun osakerahastoon sekä kahteen eri kiinteistörahastoon. Siirrosta kertyi kertaluontoisesti merkittävä kirjanpidollinen tuotto, kun osakesalkkuun vuosien varrella kertynyt tuotto kirjautui kerralla yhden tilikauden tuotoksi.

Vuonna 2023 viestimme jäsenillemme erityisesti isännöintipalvelujen laadun kehittämisestä eri tavoilla. Yksi keskeinen tekijä tässä on 1.2.2023 voimaan tulleet uudet Isännöinnin eettiset ohjeet, joista järjestämme useita eri koulutuksia. Olemme tiiviisti mukana myös Isännöinnin yleisten sopimusehtojen uudistamisessa. Isännöintialan toimintatavat ovat parhaillaan laajan tarkastelun kohteena, koska joulukuun puolivälissä saatiin markkinaoikeuden tuomio ns. isännöintikartellista. Siinä kaikille epäillyille yhtiöille ja Isännöintiliitolle tuli langettava tuomio. Asian käsittely jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Yhdistys pyrkii henkilöstön kouluttautumisen osalta jatkuvaan kehittymiseen, jotta jäsenpalveluiden laatu saadaan pidettyä korkealla tasolla. Koko toiminnan lähtökohtia ovat asiantuntemus ja yhteistyö keskeisten sidosryhmien kanssa. Yhdistyksen luottamushenkilöille ja toimiston välle tärkeintä on tuottaa asiantuntevaa, monipuolista ja jäseniä mahdollisimman paljon hyödyttävää palvelua.

Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMINNANJOHTAJAN KATSAUS	1
TALOUSKATSAUS	2
KIINTEISTÖLIITTO-YHTEISÖ JA OSAKKUUDET	
VAIKUTTAMINEN JA VIESTINTÄ	5
Sisäinen tiedotus	5
Ulkoinen tiedottaminen	5
JÄSENISTÖ	6
KOULUTUS- SEKÄ MUUT TILAISUUDET	6
JÄSENPALVELUT	
Lakipalvelut	7
Rakennus- ja lvi-tekniiset palvelut	9
Talous ja verotus	10
Työsuhdeasiat	10
Muut palvelut ja jäsenedut	10
YHTEISTOIMINTA JA EDUSTUKSET	11
Yhteistoimintayhdistykset	11
YHDISTYKSEN TALOUS	11
HENKILÖKUNTA	12
HALLINTO	12
Hallitus	12
Tilintarkastajat	12
Edustukset	13

Yhdistyksen sääntöjen 9 §:n mukainen

HALLITUKSEN KERTOMUS YHDISTYKSEN TOIMINNASTA VUODELTA 2022

TALOUSKATSAUS

Maailmantalous oli vuoden 2022 alussa kasvuvireessä kahden koronavuoden jäljiltä, kunnes Venäjä hyökkäsi Ukrainaan helmikuun 24. päivänä. Täysimittaisena heti alkanut sota muutti kerralla koko maailmantalouden kehityksen pitkäksi aikaa. Sota synnytti energia- ja kustannusongelman, joka vaikuttaa myös Suomeen.

Asuinrakentaminen oli edelleen vilkasta, mutta erityisesti pääkaupunkiseudulla asuntojen kysyntä oli vuoden loppupuolella tarjontaa vähäisempää, ja uusien asuntojen valmistumista hidastettiin.

Asuntojen uudistuotannossa valmistuneiden asuntojen määrässä yllettiin vuonna 2022 edelleen noin 40 000 asuntoon, kun edellisvuonna lukemat olivat noin 37 000 asuntoa. Aloitettujen asuntojen määrä supistui runsaaseen 42 000 asuntoon (45 000 vuonna 2021), mutta myönnettyjen rakennuslupien määrä supistui lähelle 35 000 asuntoa edellisvuoden noin 45 000 asunnosta.

Kuluttajainflaatio kiihtyi edelleen voimakkaasti

Koko vuoden keskimääräiseksi inflaatioksi tuli noin seitsemän prosenttia, mutta vuoden lopulla lukemat olivat jo yhdeksässä prosentissa, mikä oli nopeinta inflaatiota sitten 1970- ja 1980-lukujen.

Inflaation kiihtyminen oli globaali ilmiö. Taustalla ovat mm. koronapandemian suorat ja epäsuorat pohjamuutokset, jotka vain entisestään voimistuivat Venäjän hyökättyä Ukrainaan helmikuun lopulla. Euroalueella ja Yhdysvalloissa kuluttajahintojen keskimääräinen vuosinousu kohosi runsaaseen kahdeksaan prosenttiin.

Vanhon kerrostaloasuntojen hinnat kääntyivät laskuun vuonna 2022

Vanhon kerrostaloasuntojen keskihintojen nousu pysähtyi kolmannella neljänneksellä. Ennakoarvioiden perusteella koko Suomen hintojen nousu säilyi edellisvuoden tasolla tai hivenen nousi, mutta pääkaupunkiseudulla keskimääräisen kerrostalohuoneiston hinta hivenen laski. Muutokset kaupunkien välillä olivat isoja. Turussa oli kolmannella neljänneksellä edelleen miltei kuuden, Oulussa miltei neljän ja Tampereellakin miltei kahden prosentin vuosinousu. Jyväskylässä oli runsaan kolmen ja Helsingissä miltei kahden prosentin lasku vanhoissa kerrostalohuoneistoissa. Yksioissä markkinamuutos huonompaan oli suurempia asuntoja suurempi.

Kiinteistön ylläpitokustannusten nousu kiihtyi noin 10 prosenttiin – Rakennuskustannusten nousu runsaaseen 8 prosenttiin

Energian kallistuminen ja yleinen kustannusnousu kiihdytti Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin (KYKI) nousua noin 10 prosenttiin vuonna 2022. Vuoden kolmannella neljänneksellä kokonaisindeksi nousi 11,5 prosenttia ja asuinkerrostalojen KYKI-indeksi 8,0 prosenttia vuoden takaisesta. Koko vuoden keskimääräinen nousu asettunee kokonaisindeksissä noin 11 ja asuinkerrostalossa 8 prosenttiin. Vuonna 2022 kulueräkohtaisesti nousua oli eniten sähkössä, lämmityksessä, jätehuollossa ja vahinkovakuutuksissa.

Rakennuskustannusindeksin vuositason nousuvauhti kiihtyi voimakkaasti kesään saakka. Loppuvuonna rakennuskustannusten vuositason hidastui runsaaseen viiteen prosenttiin, kun vuoden puolivälissä lukemat olivat runsaat 10 prosenttia. Vuositason keskimääräinen muutos nousi noin 8,5 prosenttiin, kun vuotta aiemmin oltiin 5,5 prosentin lukemissa. Tarvikepanosten vuositason nousu kohosi 14 prosenttiin, työpanoksen vajaan kolmeen prosenttiin, ja palveluiden noin kahteen prosenttiin keskimäärin vuonna 2022. Asuinkerrostalon kustannusten indeksi kohosi vuonna 2022 keskimäärin noin kahdeksan prosenttia.

Rakentamisen kustannusnousun ohella edellisvuonna esille noussut tavara- ja komponenttipula hellitti osin, mutta Ukrainan sodan käynnistyminen häiritsi erityisesti metallimarkkinoiden toimintaa keväällä 2022. Puutavaran saatavuus parani edellisvuoteen verrattuna, ja puutavaran hinta keskimäärin laski.

Kuntakohtaiset kiinteistökustannukset nousivat jyrkästi vuonna 2022

Kiinteistöliiton Indeksitalo-selvityksen mukaan kuntakohtaiset kiinteistökustannukset nousivat vuonna 2022 jyrkästi. Voimakkain nousu koettiin sähkön hinnassa, mutta nousua oli kaikissa muissakin kuntakohtaisissa erissä. Syyskuun tilannetta luotaavan vertailun kustannukset nousivat keskimäärin miltei 13 prosenttia vuodesta 2021. Kustannusten nousu ilman sähköenergiaa oli 4,7 prosenttia. Kiinteistösähkön vertailukustannus nousi keskimäärin 106 prosenttia, kaukolämmön 6,5 prosenttia, jätekustannukset 6,4 prosenttia, rakennuksen kiinteistövero 4,8 ja vesi 2,2 prosenttia. Tontin kiinteistövero pysyi käytännössä ennallaan.

Kaikkien vertailukuntien korkeimmat kuntakohtaiset kiinteistökustannukset olivat Helsingissä ja myös kustannusnousu oli nopeinta Helsingissä. Kymmenen suurimman kaupungin keskimääräinen nousu oli 12 prosenttia edellisvuodesta. Suurimmat kustannusnousut toteutuivat Kouvolassa, Helsingissä ja Espoossa, joissa Indeksitalon mukaiset kustannukset nousivat Helsingissä 17 ja Espoossa 16 prosenttia.

Kiinteistöverouudistus lykättiin seuraavalle vaalikaudelle

Valtiovarainministeriö ilmoitti syyskuun alussa, että pitkään valmisteltu kiinteistöverouudistus siirrettiin seuraavalle vaalikaudelle. Kevään 2023 eduskuntavaalien jälkeen arvioidaan, mitä kiinteistöverolle mahdollisesti lähivuosina tehdään. Ministeriön valmisteleva uudistusesitys oli lausuntokierroksella keväällä 2022. Luonnokset saivat kritiikkiä siitä, että niiden pohjalta oli vaikea arvioida uudistusesityksen vaikutuksia yksittäisille kiinteistöille ja kiinteistönomistajille. Tämä näkökulma oli tärkeä erityisesti Uudenmaan alueella ottaen huomioon Rinteen/Marinin hallitusohjelman, jonka mukaan uudistus ”ei saa johtaa kohtuuttomiin muutoksiin kenenkään kiinteistöverossa”.

Valtiolta tukitoimia sähkökustannusten helpottamiseksi

Venäjän aloittaman sodan yhtenä seurauksena oli sähkön markkinahintojen voimakas nousu kaikkialla Euroopassa. Tämän shokin lieventämiseksi valtaosa valtioista ryhtyi avustamaan kansalaisiaan ja yrityksiään useilla tavoilla. Suomen ensimmäiset tukipaketit päätettiin monia muita maita myöhemmin, syyskuussa. Tällöin päätettiin sähkön arvonnisäveroosentien väliaikaisesta leikkauksesta 1.12.2022 – 30.4.2023.

Hallituksessa sovittiin joulun jälkeen myös ylimääräisestä sähköyhtiöitä ja fossiilista energiaa käyttävien energiayhtiöiden ylimääräisestä verosta koskien vuotta 2023. Tällä paketilla on tarkoitus rahoittaa sähkön tuki- ja avustuskustannuksia, ja välttää valtiontalouden alijäämän kasvattamista.

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 yli 30 000 taloyhtiötä, joissa asuu yhteensä yli kaksi miljoonaa ihmistä. Uudenmaan jäsenyhtiöissä asuu noin 900.000 henkilöä.

Kiinteistöliitto-yhteisöön kuuluvat myös liiton osakkuusyhtiöt Kiinteistömedia 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 viestintä perustui vuosittaiseen viestintäsuunnitelmaan, jonka toteutumisesta on pidetty erillistä vuosikelloa.

Yhdistys jatkoi hyvän mielen kampanjan #taloyhtiötykkääjä. Sen tarkoituksena on lisätä taloyhtiössä toimivien ihmisten arvostusta ja nostaa hyviä tarinoita esiin. Hyvälle tyypille tarinan takana lähetettiin kampanjan T-paita. Kampanjalla on myös omat nettisivut.

Yhdistyksen asiantuntijat ovat osallistuneet ajankohtaisten jäseniin vaikuttavien aiheiden kommentointiin mediassa. Lisäksi on otettu kantaa vireille tulleeisiin lainsäädäntöhankkeisiin, kuten ympäristöministeriön valmistelemaan Rakentamislain uudistukseen ja oikeusministeriön valmistelemaan asunto-osakeyhtiölain muutosesitykseen.

Yhdistyksen hallituksesta on ollut edustajia sekä Kiinteistöliiton hallintoelimissä että sen eri työryhmissä. Edustajat ovat olleet vaikuttamassa yhdistyksen, jäsenyhtiöiden sekä niiden osakkaiden edunvalvontaan.

Sisäinen tiedottaminen

Yhdistys on tiedottanut jäsenilleen ajankohtaisista asioista säännöllisesti sähköisen uutiskirjeen kautta. Uutiskirjeellä on lähes 25.000 vastaanottajaa. Sen avausprosentteja on seurattu jatkuvasti ja ne ovat pysyneet varsin hyvällä, noin 50 prosentin tasolla.

Vuoden 2022 aikana jatkettiin yhdistyksen oman aluelehden Kiinteistölehti Uusimaan tuottamista. Se ilmestyi neljä kertaa vuoden aikana valtakunnallisen jäsenlehden ohessa. Suomen Kiinteistölehden yksi vuosikerta sisältyi jäsenmaksuun, ja lisätilausten kustannus oli edelleen hyvin edullinen. Vain jäsenille kirjautumisen kautta käytössä olevat jäsensivut on tunnistettu kehittämisen kohteeksi sekä jäsenten sinne löytämisen että sisällön kehittämisen osalta.

Ulkoisen tiedottaminen

Yhdistyksen omilla avoimilla nettisivuilla jatkettiin blogien ja muiden ajankohtaiset kirjoitusten julkaisua. Blogien pariin on löytänyt yhä useampi lukija ja suosituimpia blogeja on luettu kiitettävän aktiivisesti, Jäsenyyden eduista tuotettiin myös verkkosivuille esittelyvideo, jossa on alle kahteen minuuttiin tiivistetty olennaisimmat jäsenpalvelut. Koronapandemiaan liittyvää nettisivujen alisivustoa ylläpidettiin ja päivitettiin tilanteen mukaan edelleen koko toimintavuosi.

Yhdistys on saanut näkyvyyttä vuoden aikana useissa aiheissa. Esillä ovat olleet erityisesti energia-asiat, sähköajoneuvojen latauspisteet kuin kunnossapitoonkin liittyvät kysymykset. Asiantuntijoiden

vastauksia ja kirjoituksia on julkaistu runsaasti vuoden mittaan. Kiinteistöliitto Uusimaa yhteistoimintayhdistyksineen on saanut vuoden aikana 254 mediaosumaa.

Sosiaalisessa mediassa yhdistys on ottanut aktiivisemmän roolin. Käytettyjä kanavia ja näiden seuraajamääriä on tarkasteltu säännöllisesti. Loppuvuodesta seuraajaluvut olivat kanavissa: Twitter 1 377, Facebook 814, Instagram 616 ja LinkedIn 480.

JÄSENISTÖ

Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenmäärä, mukaan lukien Porvoon ja Hyvinkään - Riihimäen - Mäntsälän Kiinteistöyhdistykset sekä Finlands Svenska Fastighetsförening, oli vuoden lopussa 12 644. Nettokasvua edelliseen vuoteen verrattuna oli 2,9 %. Yhdistyksen edustavuus on selvästi yli valtakunnan keskiarvon.

Uusimaan alueen asuntokuntien keskiarvo on 2,1 henkeä. Yhdistyksen jäsentaloissa on alueen keskiarvon mukaan 35 huoneistoa, jolloin niissä asuu yli 900 000 asukasta.

Yhdistyksen jäsenistä 97 % oli asunto-osaakeyhtiöitä 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.

Yhdistyksen vuosittaisessa kyselyssä edellisvuonna liittyneille selvisi muun muassa keskeisenä liittymissyynä kattavat jäsenpalvelut sekä pikainen tiedontarve. Liittymisestä päätettiin lähes ainoastaan hallituksessa.

KOULUTUS- SEKÄ MUUT TILAISUUDET

Toimintavuoden aikana yhdistys järjesti sekä oli mukana yhteistyötahojen kanssa järjestämässä lukuisia eri tilaisuuksia. Kaikkiaan tilaisuuksia ja tapahtumia järjestettiin 20 kappaletta, joista ainoastaan jäsenkiinteistöjen edustajille suunnattuja oli 12 kappaletta. Koronapandemian vuoksi kaikki kevään tilaisuudet järjestettiin webinaareina. Pandemiatilanteen hellittäessä järjestettiin syksyn aikana 3 live-tilaisuutta sekä 2 tilaisuutta hybridinä.

Tilaisuudet

Live-tilaisuudet

- * Taloyhtiötapahtuma 2022 Helsingin Messukeskuksessa 20.4.
- * Taloyhtiön ja isännöinnin välisen yhteistyön kehittäminen Helsingissä 29.10.

Webinaarit

- * Taloyhtiön tilinpäätös 26.1.
- * Kunnossapitotarveselvityksen laatiminen taloyhtiössä” 15.2.
- * Taloyhtiön talous ja hallitustyö yhdessä OPn kanssa 17.3.

- * Taloyhtiön yhtiökokous 23.3.
- * Isännöintipalvelut kysely – keskeiset tulokset ja keskustelu johtopäätöksistä 30.3.
- * Lämmitysmuutokset taloyhtiössä 5.4.
- * Sähköautojen lataus yhdessä Talokeskuksen ja Sähköautomiehet podcastin tekijöiden kanssa 5.5.
- * Ilmalämpöpumpun asentaminen osaksmuutostyönä 18.5.
- * Taloyhtiön vakuutukset kuntoon - vinkit ja ohjeet yhdessä Howden Oy:n kanssa 6.6.
- * Taloyhtiön hallituksen toiminta – hallitustyöskentelyn perusteet ja käytännön vinkit 30.8.
- * Näin otat jäsensivut käyttöösi 7.9.
- * Kylpyhuonekorjaukset taloyhtiössä 26.9.
- * Urakoitsijoiden hankinta korjaushankkeeseen yhdessä RALAn kanssa 27.10.
- * Taloyhtiö ja energiakriisi - pitääkö olla huolissaan? 3.11.
- * Kiinteistöliitto Uusimaa järjesti yhteistyössä Suomen Kiinteistöliiton kanssa Ilmastoviisas taloyhtiö - kiertueen tapahtumapäivän Helsingissä
 - 13.10. ammattilaisiltapäivä (live-tilaisuus)
 - 13.10. hallitusjäsenten koulutusilta (hybridinä)
 Seminaariosioiden lisäksi tapahtumassa oli yritysten ja yhteistyökumppaneiden näyttelyosastot, joilla oli tarjolla ajankohtaista tietoa aiheeseen liittyen. Kiertueen tarkoituksena oli tuoda taloyhtiöille tietoa ilmastonmuutoksen vaikutuksista asumiseen ja asuinkiinteistöihin sekä siitä, mitä taloyhtiöt voivat tehdä ilmastonmuutokseen sopeutumiseksi ja sen torjumiseksi.
- * Isännöitsijäamiaisia järjestettiin syyskauden aikana yksi
 - 1.12. Lyhyesti energiasta (hybridinä)
- * Kiinteistösihteereille järjestettiin 1 koulutusaamu live-tilaisuutena 8.9. Koulutuksessa käytiin läpi mm. jäsenkyselyn tuloksia ja miten isännöitsijätoimiston henkilökunta voi hyödyntää jäsensivuja.

Kaikkiaan koulutustilaisuuksissa oli osallistujia noin 7 400.

Kaikki tilaisuudet ja tapahtumat olivat jäsenille maksuttomia.

JÄSENPALVELUT

Neuvontatehtävissä oli vuoden 2021 lopussa 10 omaa toimihenkilöä. Neuvontaa täydensivät Suomen Kiinteistöliiton neuvontapalvelut sekä Hyvinkään - Riihimäen - Mäntsälän ja Porvoon yhdistysten vapaaehtois pohjalta toimivat asiamiehet.

Puhelinneuvonta-aika oli ma, ti ja to klo 9–15 sekä ke ja pe klo 10-15. Neuvontaa annettiin puhelimitse jäsentaloyhtiöiden 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 tasaisesti, joka näkyy myös lakipalveluiden kysynnän kasvuna. Vuonna 2022 yhdistyksen palveluksessa on toiminut kymmenen lakimestä. Lakipalvelut on tarkoitettu yhtiön johdon, hallituksen ja isännöitsijän, käyttöön yhtiön hallinnon hoitamiseen liittyvissä kysymyksissä.

Lakimiesten palveluista kysytyimpiä ovat puhelinneuvonta, kirjalliset lausunnot ja yhtiöjärjestyksen muutokset. Puhelinneuvonnassa on päivittäin kolme yhdistyksen omaa lakimestä sekä lisäksi Suomen Kiinteistöliiton lakimiehiä. Kirjallisia lausuntoja tilataan usein taloyhtiön ongelmatilanteen ratkaisemiseksi tai menettelyn lain mukaisuuden varmistamiseksi. Yhtiöjärjestysmuutoksia on tilattu runsaasti taloyhtiöiden valmistautuessa sähköiseen osakehuoneistorekisteriin siirtymiseen. Myös muiden toimeksiantopalveluiden määrä on kasvanut. Lakimiehet ovat osallistuneet yhtiöiden yhtiökokouksiin puheenjohtajana tai asiantuntijana sekä hallituksen kokouksiin asiantuntijana. Monelle yhtiölle tarpeellinen on ollut lakimiehen ja teknisen asiantuntijan kanssa järjestettävä yhteispalaveri tai korjaushankkeen infotilaisuus osakkaille.

Koronapandemian myötä Teams-neuvotteluista ja etäyhteydellä toteutettavista kokouksista on tullut arkipäivää. Heinäkuussa 2022 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölain muutos selkiytti säännöksiä yhtiökokoukseen osallistumista etäyhteydellä sekä mahdollisti yhtiökokouksen järjestämisen kokonaan ilman fyysistä kokouspaikkaa. Lakimiesten tuki on koettu tärkeäksi päätöksenteon oikeellisuuden varmistamiseksi etenkin ns. hybridi tai kokonaan etänä järjestettävissä yhtiökokouksissa.

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, hallituksen toiminnasta sekä yhtiökokous- ja päätöksentekomenettelyistä erilaisissa tilanteissa. Hallinnanjako- ja yhteisjärjestelysopimuksiin liittyvät kysymykset ovat myös lisääntyneet mm. usean taloyhtiön autopaikkojen sijaitessa yhteisessä autohallissa. Sekä laki- että teknisiä asiantuntijapalveluita on käytetty runsaasti myös putkiremonttien ja märkätilasaneerausten suunnitteluun ja toteutukseen liittyen.

Ajankohtaisia aiheita lakipalveluissa vuonna 2022 ovat edelleen olleet sähköajoneuvojen latausinfrahankkeet. Sähköajoneuvojen yleistymisen sekä valtion toimet, mm. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn myöntämä latausinfra-avustus, ovat vauhdittaneet taloyhtiöiden sähköajoneuvojen latausinfrahankkeita. Neuvoja on kaivattu erityisesti päätöksentekomenettelyyn liittyen. Myös muut energiatehokkuuteen liittyvät teemat ovat olleet ajankohtaisia.

Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan on vaikuttanut merkittävästi myös taloyhtiöiden arkeen. Väestönsuojien kunto, varustelu ja käyttöönotto ovat tulleet ajankohtaisiksi ja herättäneet kysymyksiä. Taloyhtiöiden korjaushankkeissa sota on näkynyt materiaalien ja rakennustuotteiden toimitusten ongelmina, urakoiden viivästymisinä sekä hintojen kallistumisena. Inflaatio, energian kallistuminen ja yhteiskunnallinen epävarmuus ylipäätään ovat vaikuttaneet taloyhtiöihin. Talouden suunnittelu on korostunut, korjaushankkeiden rahoitus on vaikeutunut ja osakkaiden maksuvaikeudet lisääntyneet. Neuvonnassa ovat loppuvuonna korostuneet kysymykset liittyen taloyhtiön ja osakkaiden talouden hallintaan sekä yhtiön keinoihin puuttua ongelmatilanteisiin.

Lainsäädäntöhankkeista asunto-osakeyhtiölain uudistukset ovat edenneet vuonna 2022. Heinäkuussa tulivat voimaan muuttuneet säännökset liittyen taloyhtiön yhtiökokoukseen osallistumiseen etäyhteydellä sekä mahdollisuuteen järjestää kokous kokonaan etänä ilman fyysistä kokouspaikkaa. Esteettömyyttä parantavia osakkeenomistajan muutostöitä sekä ns. kestävän kehityksen mukaisia uudistuksia koskeva hallituksen esitys asunto-osakeyhtiölain muutokseksi annettiin eduskunnalle marraskuussa 2022.

Sähköinen osakehuoneistorekisteri ja osakeluettelon ylläpidon siirtoon liittyvät toimet ovat olleet esillä neuvonnassa ja näkyneet myös yhtiöjärjestysmuutostoimeksiantoina.

Isännöintiin liittyvät kysymykset toistuvat säännöllisesti puhelinneuvonnassa ja toimeksiantopalveluissa. Loppuvuodesta 2022 markkinaoikeus antoi ratkaisunsa koskien isännöintialan kartellia, joka aiheutti kysymyksiä mahdollisista vahingonkorvauksista.

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. Vuoden 2022 tilaisuudet on pääosin järjestetty webinaareina. Koulutusaiheiksi ovat valikoituneet tärkeiksi koetut asunto-osakeyhtiölain osa-alueet sekä ajankohtaiset teemat. Uusien hallitusten jäsenten kouluttaminen on yhtiökokousmenettelyä ja päätöksentekoa sekä kunnossapitovastuita koskevien koulutusten ohella koettu tärkeäksi. Ajankohtaisista aiheista koulutusta on järjestetty etäosallistumisesta yhtiökokoukseen ja sähköautojen latausinfrahankeiden toteuttamiseen liittyvistä teemoista. Suosittuja ovat myös olleet lakimiehen ja teknisen asiantuntijan yhteiskoulutukset, joista webinaari on pidetty mm. ilmalämpöpumpun asentamisesta osakasmuutostyönä sekä kylpyhuonekorjausten toteuttamisesta.

Suomen Kiinteistöliiton ja yhdistyksen lakimiesten yhteistyö on ollut tiivistä. Viikoittaisessa juristipalaverissa on käyty läpi ajankohtaisia edunvalvonnan ja juridiikan kysymyksiä sekä 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 ongelmakohteiden kuntoon saattamisen osalta on ollut taloyhtiöille tarpeellista.

Putkiremonttihankkeiden aloitustoimien neuvontapalveluja ja hankkeen rakennuttamiseen liittyvää opastusta on tehty etäpalaveroin. Taloyhtiöissä ilmenneiden teknisten ongelmien selvitystöitä on tehty muun muassa putkivuotojen, ilmanvaihtojärjestelmien sekä palokatkojen ongelmien ilmetessä.

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

Yhdistyksen edustaja on osallistunut lvv-pätevyyslautakunnan toimintaan ja lvv-kuntotutkijoiden kouluttamiseen sekä Talotekninen teollisuus ja kauppa TALTEKA Sisäympäristöryhmän toimintaan sekä talotekniikan korjauskonseptit ohjausryhmässä, joissa saatu asunto-osakeyhtiöiden näkemyksiä tehokkaasti esille.

Pyydettyäessä on oltu lvi-teknisenä asiantuntijana mediassa mm. Helsingin Sanomien, Rakennuslehden ja muiden pienempien paikallislehtien artikkeleissa.

Rakenne- ja rakennustekninen neuvontapalvelu

Rakennustekninen neuvonta jatkoi edelleen käyttäen pääosan työajastaan kunnossapito-, peruskorjaus- sekä perusparannusprojekteissa havaittujen ongelmien ratkaisuihin jäsenyhtiöiden hallinnon apuna.

Rakennustekninen neuvonta teki paljon kiinteistö- ja huoneistokatselmuksia vesi-, kosteus- ja mikrobivaurioiden selvityksissä sekä muissa jäsenyhtiöiden ongelmatapauksissa. Samoin myös mahdollisten sisäilmaongelmien ja asumisterveyshaitan selvittämisessä toimittiin jäsenyhtiöiden hallinnon apuna, nyt eritoten asumisterveysasetuksen raja-arvoihin sekä sen soveltamisohjeeseen peilaten.

Rakennustekninen neuvonta oli myös monissa tapauksissa läsnä jäsenyhtiöiden yhtiö- sekä hallituksen kokousten infotilaisuuksissa, joissa käsiteltiin erilaisia ikääntyvien kiinteistöjen korjausvastuuasioita sekä kunnossapito- ja korjaushankkeita.

Tekniset asiantuntijat antoivat puhelimesta, netissä sekä paikan päällä jäsenyhtiöissä energiateknistä neuvontaa yhtiöiden energiansäästöprojekteissa käytännön toteutusvaihtoehtoihin.

Talous- ja verotus

Suomen Kiinteistöliiton kustantamana ostopalveluna annettiin kirjanpito- ja verotukseen liittyvää neuvontaa jäsenkiinteistöjen isännöitsijöille, hallituksen jäsenille sekä tilin- ja toiminnantarkastajille maanantaista torstaihin kello 13–16.

Talous- ja veroneuvonnan aiheet pysyvät vuodesta toiseen hyvin samanlaisina. Neuvonnassa on käsitelty suuria korjaushankkeita, esimerkiksi lämmitys-, putki- ja julkisivuremontteihin liittyviä rahoitus-, kirjanpito- ja verotuskysymyksiä, muita tilinpäätöksen suunnitteluun ja sisältöön liittyviä asioita sekä toiminnantarkastajan toimintaa asunto-osakeyhtiössä.

Työsuhdeasiat

Jäsenkiinteistöjen työsuhdeneuvonnasta vastasi Kiinteistötyönantajat ry, jonka jäsen yhdistys on. Työsuhdeasiat koskivat lähinnä taloyhtiöiden palkkalistoilla olevia talonmiehiä ja siivoojia. Suoraan taloyhtiöiden palveluksessa olevat henkilöt vähenevät vuosi vuodelta huolto- ja siivoustoiminnan siirtyessä yhä enemmän palveluyritysten hoidettavaksi.

Muut palvelut ja jäsenedut

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

1. Hyväksytyt taloyhtiön hallituksen jäsen ja puheenjohtaja verkkokurssit (sis. jäsenmaksuun)
2. Suomen Kiinteistölehden lisävuosikerrat edullisesti.
3. Kiinteistömedia Oy:n 20 % alennus normaalihintaisista kirjoista, lomakkeista sekä e-kursseista.
4. Kiinteistöliiton tarjoamat maksuttomat yhtiökohtaiset nettisivut sekä muut jäsenille neuvotellut alennukset.
5. HELPE:n Asuinkiinteistön turvallisuuskurssi ja Väestönsuojanhoitajan kurssi 15% alennuksella.
6. Alennus isännöinnin kilpailuttamisesta (kaksi eri toimijaa)

YHTEISTOIMINTA JA EDUSTUKSET

Yhteistyötä on vuoden aikana tehty monen eri tahon kanssa. Tärkeimpiä yhteistyökumppaneita ovat olleet Suomen Kiinteistöliiton lisäksi liittokonsernin muut toimijat: Kiinteistöalan Koulutuskeskus, Suomen Talokeskus Oy, Kiinteistömedia Oy ja Suomen Kiinteistölehti.

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

Yhteistyö isännöitsijöiden edustajien kanssa on toiminut hyvin. Yhdistyksellä on ollut edustus sekä Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:n hallituksessa että auktorisointitoimikunnassa.

Yhdistyksen yhteistyökumppanina väestönsuojeluasioissa on jatkanut 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, ja jäsenasioista sekä tilaisuuksista vastannut viestintä- ja palvelukoordinaattori.

Porvoon Kiinteistöyhdistyksen 22. korjausrakentamiskilpailu sai hyvin näkyvyyttä paikallisissa joukkotiedotusvälineissä. Kaikki yhteistoimintayhdistykset ovat saaneet näkyvyyttä vakituiseen Kiinteistövinkki -palstan kautta Uusimaa, Aamuposti ja Mäntsälän Uutiset -lehdissä sekä Västra Nylandin asuntoliitteessä.

YHDISTYKSEN TALOUS

Jäsenmaksutuottojen osuus yhdistyksen toiminnasta oli aivan keskeinen. Jäsenmaksutuotot kasvoivat edellisvuodesta 5 % yhteensä 2 815 548 euroon. Lausunto- ja toimeksiantotuotot olivat yhteensä 474 240 euroa. Jäsenmaksu- ja toimeksiantotuotot kattoivat merkittävän osan kaikista yhdistyksen kuluista, mutta silti operatiivisen toiminnan kuluista jäi 303 607 euroa katettavaksi sijoitustoiminnan tuotoilla. Vuoden 2022 olivat poikkeuksellisen suuret, koska pitkään omistettu pörssi-yhtiöiden sijoitussalkku realisoitiin ja varat siirrettiin eQ Varainhoito Oy:n hallinnoimiin osake- ja kiinteistörahastoihin. Siirron yhteydessä vuosien varrella kertyneet osakkeiden arvojen nousut tuloutuivat kirjanpitoon kerralla.

Yhdistyksen varsinaisen toiminnan kokonaiskulut lisääntyivät edellisvuoteen verrattuna hieman ollen 3 593 396 euroa. Tästä henkilöstökulut olivat 1 816 104 euroa ja Suomen Kiinteistöliiton jäsenmaksu 960 313 euroa. Kiinteistöliiton jäsenmaksu sisältää koko jäsenkunnan kattavan Suomen Kiinteistölehden tilausmaksun, joka muodostaa merkittävän osan kyseisestä kuluerästä. Yhdistyksen tuloslaskelma on 945 910 euroa ylijäämäinen.

Yhdistyksen sijoitustoiminta perustuu hallituksen hyväksymiin omaisuudenhoito- ja sijoitusperiaatteisiin. Yhdistyksen sijoitukset käsittävät pörssiosakkeiden ja rahastosijoitusten lisäksi osakkeita Kiinteistöliitto-yhteisön yhtiöissä: Kiinteistö Oy AnnaKaleva, Talokeskus Yhtiöt ja Kiinteistöalan Koulutuskeskus.

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

HENKILÖKUNTA

Johto

Mika Heikkilä

Viestintä ja markkinointi

Marika Sipilä

Ann-Mari Sandholm

Assistentit

Marja Tirronen

Niina Majamaa

Anne Suomi

Lakipalvelut

Ville Hopsu

Niklas Lindberg

Niklas Nygren (1.6. alkaen)

Mia Pujals

Jonna Puolanto

Maria Forsblom

Katriina Sarekoski

Simo Vihemäki

Heidi Nordström

Sanni Nuutinen

Tekniset palvelut

Jari Hännikäinen

Janne Laksola (19.9. alkaen)

Arto Kemppainen (17.6. saakka)

Jari Virta

HALLINTO

Yhdistyksen ylimääräinen kokous pidettiin 7.3.2022 ja varsinainen kokous vuosikokous 30.5.2022. Ylimääräisessä kokouksessa hyväksyttiin uusi vaaliohjesääntö ja varsinaisessa kokouksessa sääntöjen vakioasioiden lisäksi yhdistyksen uudet säännöt. Yhdistyksen hallitus kokoontui toimintavuoden aikana 11 kertaa, hallituksen työryhmät 48 kertaa ja vaalivaliokunta 8 kertaa. Toimintavuoden aikana toimi sääntömääräisten työvaliokunnan ja vaalivaliokunnan lisäksi yhdeksän eri työryhmää, joita olivat digi-, hallinto-, jäsen-, edunvalvonta-, rakentamisen laatu-, isännöinti-, digi- ja vaaliohjesääntö-, sääntö- ja taloustyöryhmät.

Hallitus kiittää jäsenyhtiötään ja yhteistyökumppaneita yhteistyöstä ja henkilöstöä tuloksellisesta ja asiantuntevasta työskentelystä.

Hallitus 1.1. – 30.5.2022

Hallituksen puheenjohtaja

Martti Suomela

Varapuheenjohtaja

Katariina Haigh

Hallituksen jäsenet

Juhani Aalto

Juhana Heikonen

Tuula Jurmu

Olavi Kailari

Olli-Veikko Kurvinen

Saku Lehtinen

Paul Nouro

Hannu Sjöblom

Anssi Tcklén Anssi

Tarja Teräväinen

Mika Vesterinen

Hallitus 30.5. – 31.12.2022**Hallituksen puheenjohtaja**

Martti Suomela

Varapuheenjohtaja

Katariina Haigh

Hallituksen jäsenet

Elina Aalto-Waltimo

Jussi Aikala

Peter Bebek

Tuula Jurmu

Olli-Veikko Kurvinen

Viljo Laitinen

Saku Lehtinen

Jarmo Mikkonen

Lasse Mäkinen

Paul Nouro

Tarja Teräväinen

Maarit Toveri

Vaalivaliokunnan puheenjohtaja

Lauri Cantell

Tilintarkastajat

Tilintarkastusyhteisö Tuokko Oy vastuullisena tilintarkastajana KHT Janne Elo

Edustuksia 31.12.2022**Suomen Kiinteistöliiton liittohallitus**

Martti Suomela, vpj

Lehtonen Ulla Maija

Mikkonen Jarmo

Nouro Paul

Vesterinen Mika

Sjöblom Hannu

Suomen Kiinteistöliiton työvaliokunta

Martti Suomela

Suomen Kiinteistöliiton vaalitoimikunta

Olavi Merikanto

Suomen Kiinteistöliiton asunto-osakeyhtiötoimikunta

Tuula Jurmu

Suomen Kiinteistöliiton isännöintipalvelut -toimikunta

Jarmo Mikkonen

Suomen Kiinteistöliiton korjausrakentaminen -toimikunta

Viljo Laitinen

Lasse Mäkinen

Suomen Kiinteistöliiton järjestötoimikunta

Mika Heikkilä

Suomen Kiinteistöliiton veroasioiden toimikunta

Jussi Aikala

Suomen Kiinteistöliiton Digitaaliset palvelut -toimikunta

Saku Lehtinen

Suomen Kiinteistöliiton vuokratalovaliokunta

Katariina Haigh

Kiinteistö Oy AnnaKaleva hallitus

Olli-Veikko Kurvinen (pj.)

Marika Sipilä

Isännöinnin Auktorisointi ISA ry hallitus

Paul Nouro (vpj.)

Ulla Maija Lehtonen

Isännöinnin Auktorisointi ISA ry auktorisointitoimikunta

Mika Heikkilä

Tarja Teräväinen

Kiinteistöalan Koulutuskeskus/säätiö hallitus

Martti Suomela (pj.)

Katariina Haigh

Kiinteistömedia Oy hallitus

Mika Heikkilä

Talokeskus Yhtiöt Oy hallitus

Mika Vesterinen

Helsingin Pelastusliitto ry HELPE neuvottelukunta

Mika Heikkilä

Kiinteistöyönantajat ry:n työmarkkinajaosto

Mika Heikkilä

Helsingissä 7.2.2023

Kiinteistöliitto Uusimaa ry

HALLITUS