

Tarja Kallio

**HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN KÄYTTÖÖNOTTO ISÄNNÖINTIYRITYK-
SESSÄ**

HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN KÄYTTÖNOTTO ISÄNNÖINTIYRITYK- SESSÄ

Tarja Kallio
Opinnäytetyö
Syksy 2021
Liiketalouden tutkinto-ohjelma
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Liiketalouden tutkinto-ohjelma, esimiestyö ja henkilöstöosaaminen

Tekijä(t): Tarja Kallio

Opinnäytetyön nimi: Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto isännöintiyrityksessä

Työn ohjaaja(t): Petteri Aro

Työn valmistuslukukausi ja -vuosi: Syksy 2021

Sivumäärä: 42 + 1 liite

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton vaikutuksia toimeksiantajayritykseen X sekä laatia siirtoprosessista seloste. Toimeksiantajayritys esitetään tässä opinnäytetyössä anonyyminä. Tavoitteena oli selvittää uuden järjestelmän vaikutuksia toimeksiantajayritykseen. Tutkimuksessa tutkittavat osa-alueet jakautuivat budjettiin ja talouteen, työmäärään sekä hallinnollisiin prosesseihin. Laki huoneistotietojärjestelmästä tuli voimaan vuonna 2019. Itse huoneistotietojärjestelmä on otettava käyttöön viimeistään vuoden 2023 loppuun mennessä. Käyttöönotolla tarkoitetaan osakehuoneistojen tietojen siirtoa järjestelmään. Huoneistotietojärjestelmään halutaan tietoja taloyhtiöistä, osakehuoneistoista sekä niiden omistuksista. Järjestelmän tarkoituksena on koota informaatio yhteen tietokantaan ja näin ollen myös luopua paperisista osakekirjoista. Järjestelmää ylläpitää Maanmittauslaitos.

Opinnäytetyö on toteutettu kvalitatiivisena tutkimuksena. Tutkimuksen toteutus on tarkennettuna strategiselta otteeltaan tapaustutkimus, jossa painotetaan faktaanäkökulmaa. Teoreettinen viitekehys rakentuu huoneistotietojärjestelmästä, digitalisaation vaikutuksista asunto-osakeyhtiöihin ja tutkimuksen ohessa laadittavasta siirtoselosteesta. Tutkimuksen lisäksi opinnäytetyössä laadittiin seloste huoneistotietojärjestelmän käyttöönotosta, joka laaditaan osaksi teoreettista viitekehystä. Siirtoprosessin seloste pohjaa omaan havainnointiin ja muistiinpanoihin ensimmäisestä toteutetusta siirrosta. Aineistonhankintamenetelmänä käytettiin teemahaastattelua, joka rakentui teemoitetaan budjetoinnin ja talouden, työmäärän sekä hallinnon prosesseihin. Lähteinä käytettiin opinnäytetyössä pääosin Maanmittauslaitoksen nettisivuilla tarjolla olevaa informaatiota, Isännöintiliiton tutkimuksia sekä artikkeleita, erilaisia lakeja, säädöksiä sekä asetuksia, mutta myös isännöintialan tutkimuksia sekä kirjallisuutta.

Opinnäytetyön tuloksena saatiin selville muutoksen vaikutukset tutkittavan yrityksen toimintaan. Tutkimustuloksista esiin nousi työmäärän kasvaminen sekä viestinnän tarpeen lisääntyminen taloyhtiössä huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton myötä. Selosteen tarkoitus oli tässä opinnäytetyössä toimia oppaana muille, joita siirto tulee koskettamaan. Seloste toimi myös tukipilarina itse tutkimukselle. Tuloksien analysoinnin jälkeen pohdinta osiossa esiin nousi digitalisaation laaja merkitys isännöintialan yrityksissä sekä osaamisen kehittäminen tärkeys. Olennaisena osana opinnäytetyötä on kuitenkin nimenomaan tuoda faktapohjaisesti esille toimeksiantajayritykseen kohdistuneet vaikutukset käyttöönoton myötä.

Asiasanat: Huoneistotietojärjestelmä, isännöinti, digitalisaatio, asunto-osakeyhtiö

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Economics, Option of Leadership and Human Resources Management

Author(s): Tarja Kallio

Title of thesis: Introduction to Residential and Commercial Property Information System in a company of real estate management

Supervisor(s): Petteri Aro

Term and year when the thesis was submitted: Autumn 2021

Number of pages: e.g. 42 + 1 appendix

The purpose of this thesis was to examine the effects of the Residential and Commercial Property Information System in company X and compose specifications on the transfer process. The commissioner is presented anonymously in this study. The Residential and Commercial Property Information System requires information on housing companies, units in a housing co-operative and their ownerships. The purpose of the system is to compile information into a single database and thus also to abandon concrete share certificates. The target of the study was to report the impacts of the new system to the budgeting and the economy, the amount of work and processes of the case company. The Act of the Residential and Commercial Property Information system came into force in 2019. The system must be introduced by the end of the 2023. The Residential and Commercial Property Information System is maintained by National Land Survey of Finland.

The thesis was executed as a qualitative case study with an emphasis on factual aspect. The data in this thesis was collected by using a theme interview. Two people were interviewed. The theoretical part deals with the importance of digitalization in housing corporate, specifications on the transfer process and information about the Residential and Commercial Property Information System. The sources used in the thesis were mainly consisted of the information on the National Land Survey's website, the Finnish Real Estate Management Federations research and articles, various laws and regulations together with research literature in the field of real estate management.

Based on the results of the thesis, there was a clear indication that the amount of communication and work increased after the implementation of the system. The transfer process takes a lot of time thus requiring induction of the new system. Shareholders must be notified of the new change. The board of the apartment house company needs to make a decision about the introduction of Residential and Commercial Property Information System. The new system might be unknown in some form to many operators in the field of real estate management. The system is relatively new, and it will be structurally a major change in the industry. Digitalization is very important part of the new change. The transfer process is obligatory; therefore, the change will be much easier if the company is already digitalized. The study highlights the importance of digitalization, however, focusing essentially on the results of the company in question.

Keywords: Residential and Commercial Property Information System, Real Estate Management, Digitalization, Housing co-operative

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
2	TOIMEKSIANTAJAN ESITTELY	7
3	HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄ.....	8
3.1	Laki huoneistotietojärjestelmästä	9
3.2	Taloyhtiön toimenpiteet ennen siirtoa	11
3.3	Osakkeiden siirtäminen	12
3.4	Siirron jälkeen.....	13
4	DIGITALISAATION MERKITYS ASUNTO-OSAKEYHTIÖILLE	15
4.1	Digitalisaation hyödyt ja haitat	15
4.2	Mikä digikehitystä jarruttaa?.....	16
4.3	Koronan vaikutukset digikehitykseen	18
5	SELOSTE HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN KÄYTTÖÖNOTOSTA	20
6	TUTKIMUSTYÖ.....	23
6.1	Toimeksiannon kuvaus.....	24
6.2	Tutkimuksen lähtökohdat.....	25
6.3	Tutkimusongelma	26
6.4	Tutkimusasetelma, menetelmät ja aineistonhankinta	27
6.5	Tutkimusprosessi ja aikataulu	29
7	TULOKSET JA JOHTOPÄÄTÖKSET	32
7.1	Budjetointi ja talous	32
7.2	Hallinnon prosessit	33
7.3	Työmäärä	33
7.4	Johtopäätökset.....	34
8	POHDINTA	36
	LÄHTEET.....	39
	LIITTEET	42

1 JOHDANTO

Huoneistotietojärjestelmä on osa digitalisaation tuomaa muutosta. Uuden järjestelmän myötä osakehuoneistojen ja taloyhtiöiden tiedot halutaan keskittää yhteen tietokantaan. Uutta järjestelmää hallinnoi Maanmittauslaitos. Kaiken kaikkiaan osakkeenomistajia Suomessa on noin 2 500 000, asuntoja noin 1 500 000 sekä taloyhtiöitä peräti 100 000 (Osakehuoneistorekisteri 2021). Voidaan todeta, että tarve keskitetylle tietokannalle on suuri. Huoneistotietojärjestelmä tulee vaikuttamaan moniin eri toimijoihin, kuten taloyhtiöihin, isännöitsijöihin, RS-pankkeihin, pankkeihin, kiinteistönvälittäjiin, osakkeenomistajiin sekä rakennuttajiin (Osakehuoneistorekisteri 2021).

Tavoitteena on laatia opas huoneistotietojärjestelmän käyttöönotosta sekä tutkia muutoksen vaikutuksia. Tutkimus keskittyy huoneistotietojärjestelmän käyttöönottoon ja sen aiheuttamiin mahdollisiin muutoksiin toimeksiantajayrityksessä. Toimeksiannon opinnäytetyölleni sain yrityksestä, jossa suoritin ammattiharjoitteluni. Toimeksiantajayritys tarjoaa isännöintipalveluiden lisäksi myös asiakirjojen laadintaa sekä kaupanvahvistuksia. Kooltaan yritys luetaan mikroyritykseksi.

Tutkimuksessa tutkimusasetelmana toimii kvalitatiivinen tapaustutkimus, joka painottuu faktanäkökulmaan. Tutkittava aihe on hyvin tuore, sillä sähköinen palvelu otettiin käyttöön vasta 2019 vuoden puolella. Huoneistotietojärjestelmä on uusi ja mielenkiintoinen aihe, joka varmasti herättää ajatuksia alan toimijoissa. Kokonaisuudessaan aihe on hyvin ajankohtainen ja se tulee koskettamaan kaikkia, jotka ovat jollain tasolla tekemisissä osakehuoneistojen parissa. Pää tavoitteena on tutkia huoneistotietojärjestelmää käytännössä, kuten esimerkiksi siirtää tiedot isännöintiohjelmasta huoneistotietojärjestelmään. Tavoitteena on laatia siirtoprosessista seloste, josta voi olla hyötyä myös muille toimijoille. Tutkimuksellisesta näkökulmasta olennaisin päämäärä on saada selville siirron myötä tapahtuvat muutokset toimeksiantajayrityksessä. Viitekehyksenä tutkimuksessa toimii digitalisaation merkitys asunto-osakeyhtiöille, huoneistotietojärjestelmä sekä seloste itse siirtoprosessista.

2 TOIMEKSIANTAJAN ESITTELY

Tapaustutkimuksessa tutkimuksen kohde on hyvin oleellinen. Tässä kappaleessa esitellään tutkimuksen kohde, mutta myös toimeksiantaja. Toimeksiantajayritys esiintyy tässä opinnäytetyössä anonyyminä. Toimeksiantajayritys on kooltaan mikroyritys. Mikroyrityksellä tarkoitetaan yritystä, jonka alaisuudessa toimii alle 10 työntekijää (Tilastokeskus 2021). Toimeksiantajayrityksessä on kaksi työntekijää, joiden tehtäväalueet ovat hyvin laajat. Isännöinnin lisäksi he hoitavat asiakirjojen laadintaa sekä kiinteistönvälitystä. Kokonaisuudessaan isännöitäviä asunto-osakeyhtiöitä on 15, jotka sijaitsevat kaikki yhdessä kaupungissa. Asunto-osakeyhtiöt ovat pääasiassa rivitaloja, joissa on kolmesta viiteentoista asuntoa.

Teoreettisessa viitekehyksessä painottuu digitaalisuus. Digitaalisuus on vahvasti läsnä toimeksiantajayrityksessä isännöinnin saralla. Suurin osa asioista hoidetaan sähköisesti. Isännöintijärjestelmä, kirjanpito sekä laskutus on digitalisoitua. Kaikkea ei kuitenkaan voi sähköistää, sillä yrityksen asiakaskunta on vahvasti painottunut vanhempaan ikäluokkaan. Laskut ja vastikkeen maksulaput ovat lähes aina paperillisessa muodossa. Asiakkaiden kanssa asioita hoidetaan puhelimitse, viestein, sähköpostitse, mutta myös kasvokkain. Asiakskuntaan kuuluu myös nuorempaa ikäpolvea, mutta valtaosa asiakkaista on halukkaita hoitamaan asiat niin sanotusti perinteiseen tapaan.

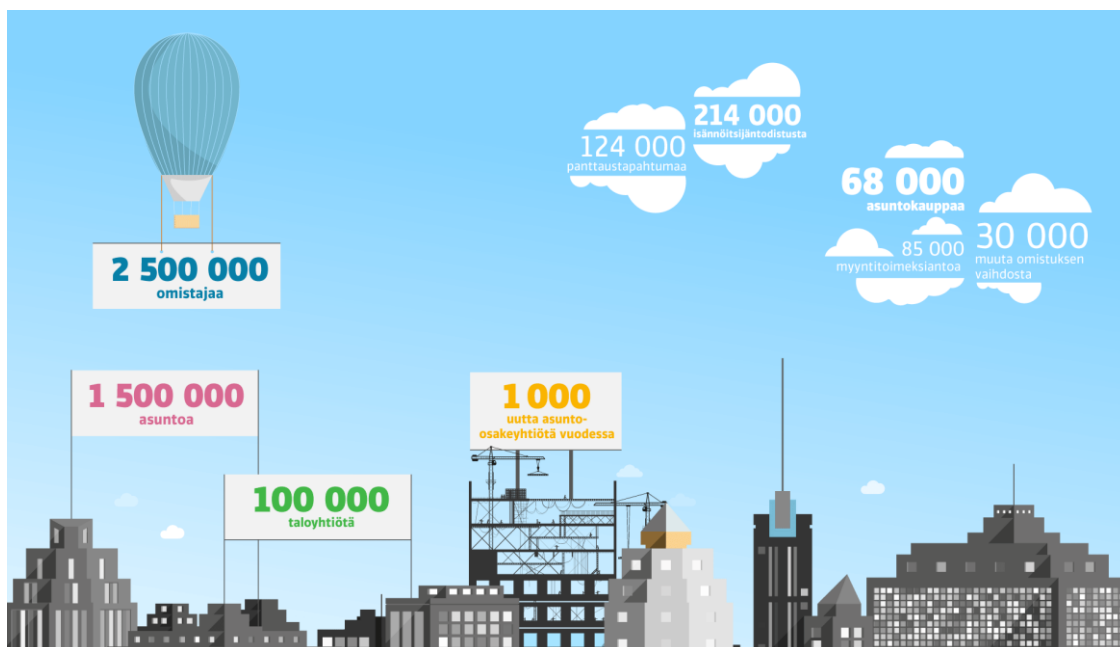
Yrityksen prosessit ovat myös olennaista kuvata, jotta saadaan tarkempaa kuvaa yrityksen toimintaperiaatteista. Useat yrityksen ydinprosessit voidaan kuvata hallinnon prosessien sateenvarjon alle. Tämä johtuu pääosin yrityksen koosta. Kaikki tehdään, organisoidaan ja suunnitellaan itse. Yksi henkilö käytännössä hallinnoi kaikkia yrityksen prosesseja. Ydinprosesseiksi voidaan jaotella muun muassa taloushallinto, markkinointi, viestintä sekä itse isännöintipalvelu. Toimintaympäristön kuvaaminen on olennainen asia tutkimuksen luonteen vuoksi. Yritys on ollut toiminnassa pitkään ja omaa laajan asiakaskunnan kyseisellä paikkakunnalla, mutta myös laajasti sen ulkopuolella.

Isännöintipalvelut ovat tärkeä osa toimeksiantajayritystä. Isännöitsijällä on laaja vastuu taloyhtiön talouden pidossa sekä johtamisessa. Isännöitsijä hoitaa muun muassa taloyhtiön yhtiökokouksen järjestelyt sekä huolehtii päätösten lainmukaisuuden. Vastuu ei rajoitu pelkästään talouteen ja johtamiseen, vaan myös kiinteistön kunnon ylläpitoon. Tiivistetysti ajateltuna hallitus päättää ja isännöitsijä johtaa. (Isännöintiliitto 2021.)

3 HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄ

Vuonna 2018 28. päivä joulukuuta astui voimaan laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018 (Eduskunta, HE 127/2018 vp). Tässä kappaleessa käsitellään kyseistä uudistusta. Huoneistotietojärjestelmä on Maanmittauslaitoksen hallinnoima ja ylläpitämä osakehuoneistorekisteri. Huoneistotietojärjestelmän kehitystyössä ovat olleet mukana myös Verohallinto, Digi- ja väestötietovirasto sekä Patentti- ja rekisterihallitus. Sähköinen siirtopalvelu otettiin käyttöön 1.5.2019. Taloyhtiöiden sekä osakehuoneistojen perustiedot halutaan keskittää yhteen suureen tietokantaan. Digitalisaation myötä monet eri toimijat haluavat luopua paperillisista versioista – näin on myös osakehuoneistojenkin kohdalla. (Osakehuoneistorekisteri 2021.)

Huoneistotietojärjestelmän päätavoite on kerätä hiljalleen tietoa osakehuoneistojen kuten asuntojen, autopaikkojen sekä autotallien omistuksista. Omistukset eivät suinkaan ole ainoa tieto, joka löytyy huoneistotietojärjestelmästä. Huoneistotietojärjestelmästä löytyy informaatiota muun muassa osakehuoneistojen panttauksista, hallintaoikeuksista, rajoituksista sekä huoneistojen ominaisuuksista. (Osakehuoneistorekisteri 2021.)



KUVIO 1, Osakehuoneistorekisteri 2021.

Suomessa on kaiken kaikkiaan peräti 1,5 miljoonaa osakehuoneistoa sekä noin 100 000 taloyhtiötä. Vuosittain uusia taloyhtiöitä perustetaan yli tuhat Suomessa. Kuten kuvasta 1 voidaan todeta – asiakirjojen määrä on valtava. Kokonaisuudessaan huoneistotietojärjestelmä on erittäin tarpeellinen, sillä määrällisesti digitaaliset toimintatavat helpottavat monia prosesseja, kuten asuntokauppaa. Näin ollen ennen 1.1.2019 perustettujen asunto-osakeyhtiöiden on siirrettävä tietonsa ja osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään. On myös hyvä huomioida, että siirto tulee tehdä viimeistään 31.12.2023 mennessä. Tämän jälkeen kaikki osaketiedot tulevat löytymään huoneistotietojärjestelmästä. Näin ollen 1.1.2019 jälkeen perustetut taloyhtiöt rekisteröidään suoraan huoneistotietojärjestelmään, eikä näin ollen paperisia osakekirjoja enää tehdä. (Osakehuoneistorekisteri 2021.)

Monet taloyhtiöt saattavat jättää siirron loppuvuoteen 2023, jolloin pahimmassa tapauksessa järjestelmä voi ruuhkautua. Osakehuoneistorekisteri.fi sisältää hyvät ja selkeät ohjeet siirtoa varten. Haluan kuitenkin teoriaosuudessa avata sitä, kuinka laajasta asiasta loppujen lopuksi on kyse. Monia tärkeitä asioita on syytä tarkistaa, jotta ne ovat yhteensopivia järjestelmän kanssa. On myös syytä muistaa, että vastuu ei ole yksinomaan taloyhtiöllä – vaan nyt myös tietyiltä osin omistajalla itsellään. Vaikka taloyhtiö siirtääkin tiedot huoneistotietojärjestelmään – on osakehuoneiston omistajalla velvollisuus rekisteröidä omistamansa huoneisto sähköiseksi sekä mitätöidä huoneiston paperinen osakekirja. Taloyhtiöiden siirto on täysin maksuton, mikäli se tehdään määräajassa. Omistajan omistuksen rekisteröinti sähköiseen versioon maksaa 60 euroa. (Maanmittauslaitos 2021.)

3.1 Laki huoneistotietojärjestelmästä

Laki huoneistotietojärjestelmästä hyväksyttiin 28.12.2018. Ennen varsinaista lain hyväksyntää lakialoite käy useissa eri valiokunnissa. Maa- ja metsätalousvaliokunnan mietinnössä huoneistotietojärjestelmä todetaan hyödylliseksi monelta eri osa-alueelta. Tarkoitus on luopua paperisista osakekirjoista asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden toimesta. Viranomaisvastuulla toimiva järjestelmä takaa luotettavuuden. Lisäksi digitalisaatio on kehittävää toimijoiden kannalta, sillä sen koetaan myös vähentävän työtä yrityksen sisällä. (Valiokunnan mietintö MMVM 18/2018 vp.)

”Huoneistotietojärjestelmä palvelee huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden vaihdannan, vakuuksien hallinnan ja näihin verrattavan toiminnan sekä yhtiön hallinnon ja sen osakkaiden tiedonsaannin tarpeita. Lisäksi sen avulla tuotetaan tietoa tutkimusta ja tilastointia varten sekä muihin yhteiskunnan tietotarpeisiin.” (Laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018, 1:2 §.)

Huoneistotietojärjestelmän ainoa tarkoitus ei ole tarjota vain alustaa – vaan myös luoda tietoperusta tutkimuksia sekä muita tilastoiteja varten. Lain puitteissa Maanmittauslaitos saa oikeudet käsitellä kaupparekisterin tietoja, kiinteistötietojärjestelmätietoja sekä väestötietojärjestelmän tietoja (Laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018, 3:14 §). Maanmittauslaitos siis vastaa täysin järjestelmän kehittämisestä sekä sen ylläpidosta. Näin ollen Maanmittauslaitoksen yksi tehtävä on luovuttaa tietoa, mutta vain 2 §:ssä mainittuihin tarkoituksiin. (Laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018, 4:15 §.)

Tietojen käsittelyn rajoittamista ja luonnollisen henkilöiden henkilötietojen suojelua käsittelevän asetuksen (EU) N:o 2016/679 artiklan 1 kohtaa ei sovelleta huoneistotietojärjestelmässä (Laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018, 4:16 §). Lisäksi Maanmittauslaitoksella on tiedonsaantioikeus salassapitosäännösten estämättä muun muassa tuomioistuimen tai ulosottoviranomaisen kautta tarpeellisen tiedon hankkimiseksi. Maanmittauslaitoksella on oikeus saada Väestötietojärjestelmästä luonnollisen henkilön yksilöimiseksi ja tunnistamiseksi tarvittavat tiedot. Näitä tietoja ovat yhteystiedot, osoite- ja henkilötietoja koskevat luovutusrajoitukset, turvakiellon alla olevat henkilötiedot sekä edunvalvontaa tai toimintakelpoisuuden rajoittamista koskevat tiedot. (Laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018, 4:17 §.)

Laki huoneistotietojärjestelmästä toimii pohjana koko Osakehuoneistorekisterin eli huoneistotietojärjestelmän toiminnalle. Hallituksen esitys Eduskunnalle kohdentui tavoitteillaan asunto-osakkeen vaihdantaa ja vakuutuskäyttöä edistäväksi, mutta myös ennen kaikkea parantaakseen omistajan ja yhtiön hallinnon tiedonsaantia keskitetyllä palvelulla. Yhtenä päätekijänä esitykselle oli myös nimienomaisten paperisten osakekirjojen hävittäminen. Esitys oli tarkoitus käsitellä vuoden 2019 talousarvioesityksen ohessa ja näin tapahtuikin. Laki tuli voimaan vuonna 2019 – niin kuin esityksesäkin suunniteltiin. Laki huoneistotietojärjestelmästä toimii huoneistotietojärjestelmän selkärangana. (Eduskunta, HE 127/2018 vp, 1.)

3.2 Taloyhtiön toimenpiteet ennen siirtoa

Ennen siirtoa on syytä tarkistaa useampi asia. Taloyhtiön yritysmuoto on tärkeä varmistaa kaupparekisteristä. Yritysmuodon on oltava keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö. Mikäli yritys on muotoa osakeyhtiö – on se muutettava Patentti- ja rekisterihallituksen muutospalvelussa. Mikäli taloyhtiö on yritysmuodoltaan keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, niin yhtiöjärjestykseen tulee lisätä määräys yhtiön osakkeiden kuulumisesta sähköiseen huoneistotietojärjestelmään. Ennen siirtoa on myös äärimmäisen tärkeää tarkistaa niin taloyhtiön kuin osakkeidenkin tiedot oikeiksi. Osakeluettelon täytyy olla yhtiöjärjestyksen mukainen. Osakeluettelolla tarkoitetaan lakisääteistä luetteloa taloyhtiön osakkeista (Tepa -Termipankki 2021). Taloyhtiön on syytä tarkistaa myös kaupparekisteriin ilmoitettujen yhteystietojen ajantasaisuus, sillä Maanmittauslaitos lähettää tiedot omistuksen rekisteröinnistä sähköpostitse tai kirjeitse. (Osakehuoneistorekisteri 2021.)

Rajoitukset on hyvä selvittää jo ennen siirtoa, sillä ne tulee ilmoittaa siirron yhteydessä. Yhtiöjärjestyksessä saattaa olla erilaisia rajoituslausekkeita, jotka koskettavat kaikkia osakkeita tai vain tiettyä osaketta. Tällaisia rajoituksia voivat olla esimerkiksi etuostolauseke tai lunastuslauseke. Lunastuslausekkeella tarkoitetaan yhtiöjärjestykseen kirjattua määräystä, jossa esimerkiksi osakkeenomistajalla on oikeus lunastaa yhtiön osake (Tieteen termipankki 2020). Ulkomaalaislausekkeita saattaa esiintyä joissain vanhemmissa taloyhtiöissä, mutta ne ovat nykyään mitättömiä. (Osakehuoneistorekisteri 2021.)

Jokaisella taloyhtiöllä tulee olla hallitus (Asunto-osakeyhtiölaki, 7:1§). Taloyhtiön hallituksen tulee tehdä päätös huoneistotietojärjestelmään siirtymisestä. Päätöksen päivämäärää kysytään siirron yhteydessä. Kun siirtopalveluun tunnistaudutaan – hakee siirtopalvelu tiedon kaupparekisteristä, onko kirjautuja hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä. Tunnistautuminen tapahtuu Suomi.fi-tunnistuspalvelun avulla. Heillä on oikeus käsitellä sekä hyväksyä siirto. Isännöitsijä ja hallituksen puheenjohtaja, voi kuitenkin antaa valtuudet ulkopuoliselle henkilölle, joka suorittaa siirron. Ennen siirtoa on myös tärkeää tarkistaa osakeryhmien omistajatietojen paikkansa pitävyys. Mikäli osakekirja puuttuu – ei se kuitenkaan estä osakeluettelon siirtoa. Ennen huoneistotietojärjestelmään siirtymistä – on syytä selvittää kaikki keskeneräiset tapaukset. Keskeneräisellä tapauksella tarkoitetaan muun muassa tapausta, jossa osakas tai osakkaat eivät ole esittäneet varainsiirtovero suoritustaan. Maksamattomasta varainsiirtovelasta voi taloyhtiö joutua vaikeuksiin. (Osakehuoneistorekisteri 2021.)

3.3 Osakkeiden siirtäminen

Osakkeiden siirto tapahtuu osakeluettelon siirtopalvelussa. Palvelu on tällä hetkellä käytössä vain suomen kielellä, mutta 2021 syksyllä palvelu saadaan käyttöön myös ruotsin kielellä. Palvelussa tietojen pohjat ovat esitetyt, jotka tulee näin ollen tarkistaa ja korjata. Osakkeet on mahdollista myös siirtää isännöintijärjestelmän kautta saatavalla siirtotiedostolla. Siirtotiedoston suhteen tulee olla yhteydessä isännöintijärjestelmän tuottajaan. Mikäli isännöintijärjestelmä tarjoaa siirtotiedostomahdollisuutta – on syytä odottaa siirtoa järjestelmän käyttöönottoon saakka, mikäli se ei ole jo käytössä. (Osakehuoneistorekisteri 2021.)

Isännöintijärjestelmästä tuodut tiedot ladataan JSON-muodossa. Tiedot tulee tarkistaa perusteellisesti. On tärkeää huomioida, että tietojen siirtäminen pyyhkii pohjatiedot järjestelmästä. Yhtiön tietojen tuonti ei ole mahdollista, mikäli yhtiöjärjestys on muutettu sähköiseksi Patentti- ja rekisterihallituksen palvelussa. Yhtiöjärjestyksellä tarkoitetaan yhtiön julkista asiakirjaa sisältäen yrityksen perustietoja (Patentti- ja rekisterihallitus 2021). Ennen siirtopalvelun käyttöä on syytä tutustua isännöintijärjestelmän tuottajien ohjeisiin, jotta tiedonsiirto onnistuu. Siirron jälkeen on tärkeää tarkistaa kaikki tuodut tiedot, kuten perustiedot, osakeryhmät sekä alueet ja rakennukset. (Osakehuoneistorekisteri 2021.)

Rajoitukset lisätään yhtiön perustiedot- sivulla, mikäli rajoitus koskettaa koko yhtiön kaikkia osakeryhmiä. Tällaisia rajoituksia ovat aravarajoituslain mukainen merkintä tai yhtiöjärjestyksestä johtuva vaihdannanrajoitus. On edelleen syytä huomioida, että ulkomaalaislausekkeet ovat nykyään täysin mitättömiä. Rajoitukset voivat koskea kaikkia tai vain osaa yhtiön osakeryhmistä. Tällaisia rajoituksia ovat yhtiöjärjestyksestä johtuva lunastusrajoitus tai etuostolauseke, jotka mainittiin jo aiemmin. Yksittäistä osakeryhmää voi koskettaa muun muassa lesken hallintaoikeus, testamenttiin perustuva käyttöoikeus tai testamenttiin sisältyvä valintarajoitus. Lisäksi yksittäiseen osakeryhmään voi kuulua myös hallintaan otettu osakehuoneisto. Tällä tarkoitetaan yhtiökokouksen päätöstä siitä, että huoneisto joudutaan ottamaan yhtiön hallintaan, esimerkiksi maksamattomien vastikkeiden vuoksi. (Osakehuoneistorekisteri 2021.)

Osakehuoneistorekisterin sivulla löytyy tarkat siirtopalvelun käyttöohjeet. Ohjeissa kerrotaan muun muassa yhtiön perustietojen, alueiden ja rakennusten sekä osakeryhmien ja omistajien tietojen muokkaamisesta. Vielä ennen tietojen hyväksymistä on mahdollista tulostaa palvelusta osakeluetteloluonnoksen, vaikka kaikki tallennetut tiedot eivät näy tulosteella. Lisäksi on tärkeää huomioida, että tietojen hyväksymisen jälkeen tietoja ei voi muokata tai tarkastella. Myöskään isännöintijärjestelmän siirtotiedostoa ei voi tuoda uudelleen palveluun. Tiedot täytyy tarkistaa huolellisesti ennen siirtoa. (Osakehuoneistorekisteri 2021.)

3.4 Siirron jälkeen

Kun taloyhtiön osakeluettelo on siirretty Maanmittauslaitoksen rekisteriin ja ylläpitoon – kuuluu taloyhtiö täten huoneistotietojärjestelmään. Siirto tulee aiheuttamaan muutoksia niin taloyhtiön kuin osakkaidenkin toimintaan. Näin ollen siitä tulee ilmoittaa osakkaille mahdollisimman aikaisin. Jatkoa yhtiö ei ole enää velvollinen valvomaan varainsiirtoveron suorittamista. Verohallinnolta saadun selvityksen perusteella Maanmittauslaitos merkitsee uuden omistajan osakeluettelon. Jatkoa taloyhtiöllä ei ole velvollisuutta myöskään omistajanvaihdoksien selvitykseen. Lisäksi taloyhtiö voi jatkossa hankkia osakkaiden yhteystiedot Maanmittauslaitokselta, eikä taloyhtiö ole enää velvollinen ylläpitämään osakkaiden yhteystietoja. (Osakehuoneistorekisteri 2021.)

Siirron jälkeen osakkeenomistajan tulee hakea omistuksensa rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta. Erikseen tulee hakea myös osakekirjan mitätöintiä. Kokonaisuudessaan rekisteröintiä on aikaa hakea kymmenen vuotta siirrosta alkaen. Mikäli huoneisto myydään – tulee uuden omistajan hakea omistuksensa rekisteröintiä kahden kuukauden sisällä omistusoikeuden siirtymisestä taikka luovutuskirjan allekirjoituksesta. (Osakehuoneistorekisteri 2021.)

Taloyhtiötä koskevat myös uudet ja ennallaan säilyvät velvollisuudet. Sähköistymisestä huolimatta taloyhtiön tulee säilyttää edellisen osakkeenomistajan koskevat osaketiedot 10 vuoden ajan viimeisimmästä omistajanvaihdoksesta. Taloyhtiöllä on myös velvollisuus valvoa, että osakas käyttää osakkeenomistajan oikeuksiaan vasta sitten, kun osakas on merkittynä osakeluettelon tai kun omistus on rekisteröitynä huoneistotietojärjestelmään. Isännöitsijäntodistuksessa tulee näkyä tieto taloyhtiön kuulumisesta huoneistotietojärjestelmään. Todistus on hyvin tärkeä esimerkiksi asunokaupassa, sillä se kokoaa tiedot yhtiön historiasta, korjauksista sekä taloudellisesta tilasta. (Partanen 2020.)

Lisäksi isännöitsijäntodistuksessa tulee näkyä – perustuuko omistus sähköiseen merkintään huoneistotietojärjestelmässä vai perustuuko omistus osakekirjaan. Lunastusmenettelyssä taloyhtiöllä on uusia velvollisuuksia, nimenomaan Maanmittauslaitosta kohtaan. Yleisesti ottaen taloyhtiö ei ole velvollinen huolehtimaan sähköisen omistuksen rekisteröinnistä osakkaiden taholta. Kuitenkin, mikäli esimerkiksi lisärakentamisen vuoksi joudutaan tekemään uusmerkintä ja näin ollen yhtiöjärjestykseen tulee muutos. Tässä tilanteessa taloyhtiönhallituksen tulee viipymättä ilmoittaa muuttuneiden osakeryhmien omistajatiedot Maanmittauslaitokselle huoneistotietojärjestelmään rekisteröitymistä varten. (Osakehuoneistorekisteri 2021.)

4 DIGITALISAATION MERKITYS ASUNTO-OSAKEYHTIÖILLE

”Yli kymmenen vuotta sitten sanoin, että ellei isännöintiala tästä kehity ja taloyhtiöt ala saada sel- laista palvelua, jota ne tarvitsevat ja jonka digitalisaatio mahdollistaa, perustan oman isännöintitoi- miston. Ei kehittynyt, ja tässä sitä ollaan, Grönqvist toteaa.” (Valli 2017.)

Nykytilanne isännöintialan ja digitalisaation kehityksen suhteen on pahasti jäljessä. Tässä kappa- leessa käsitellään digitalisaation merkitystä asunto-osakeyhtiöille. Yhtenä vaikuttavana tekijänä voidaan pitää resurssien puutetta, isännöintiyrityksen pientä kokoa sekä toimijoiden ikääntymistä. Monet isännöitsijät ovat iältään lähellä eläkeikää. Samoin myös useat osakkaat. Näin ollen perin- teiset tavat hoitaa isännöintiä, ovat enemmän omiaan vanhemmalle ikäluokalle. On tärkeää huo- mioida, että kaikkea ei kuitenkaan kannata digitalisoida. Isännöintiala on jälkijunassa digitalisaation kehityksessä. Isännöintialaa voidaan pitää tällä hetkellä osana digitalisaation murrosta. (Pietilä 2019, 34.)

Aikojen kuluessa hallittavan tiedon määrä on kasvanut. Sähköposti on yleinen tapa hoitaa asioita ja usein isännöitsijän vaihtuessa sähköpostitse sovitut asiat jäävät pimentoon. Kaiken informaation tulisi löytyä jostain järjestelmästä. Isännöintialan toimijoiden tarve eri järjestelmiin perustuu hyvin pitkälti heidän tarjoamastaan palvelukokonaisuudesta. Kiinteistötietojen hallinnointi, osakerekisteri sekä vastikereskontra ovat yksiä tärkeimpiä kulmakiviä isännöintialan ohjelmistoissa. Ohjelmistoja on runsaasti tarjolla eri käyttötarkoituksiin. Olennaisinta on etsiä juuri omaan palvelukonseptiin so- piva ohjelma, joka mahdollisesti tarjoaa kaikille osa-alueille oman alustansa. (Sallinen ym. 2018, 78.)

4.1 Digitalisaation hyödyt ja haitat

Digitalisaatio on eduksi taloyhtiöille ennemmin tai myöhemmin. Optimaalinen tilanne on tiedon avoi- muus ja julkishallinnon ihanne yhdestä toimipaikasta, josta kaikki informaatio löytyy. Edelleen mo- nilla toimijoilla on vahva halu turvautua tuttuun ja turvalliseen – nimenomaisesti vanhaan toiminta- malliin. Lainsäädännöllinen velvoite vauhdittaisi digitalisaatiota ja yhteisempää kokonaisuutta osa- kehuoneistojen saralla. (Pietilä 2019, 36.)

Sähköistyminen helpottaa huomattavasti päätöksentekoa, kokousten pitämistä sekä allekirjoittamista. Jatkossa kokouksiin voi osallistua mistä tahansa, koska fyysistä läsnäoloa ei enää tarvita välttämättömästi. Allekirjoitusten sähköistyminen on suuri helpotus myös isännöitsijälle, koska papereita kerääntyy hurja määrä. Säilyttämisestä voi tulla ajansaatossa ongelma. Sähköisissä asiakirjoissa tätä ongelmaa ei ole. Sähköinen allekirjoitus on lainpuitteissa täysin mahdollinen, mikäli henkilöllisyyden varmentaminen suoritetaan oikeaoppisesti. Sähköinen kokous on kaikin puolin laillisesti pätevä. Asunto-osakeyhtiölaissa todetaan osakkeenomistajien voivan yhteisesti päättää sähköisen välineen, kuten puhelimen välityksellä yhtiön asioista ilman yhtiökokousta. Tähän kuitenkin vaaditaan yksimielisyys. Mikäli koolle kutsuminen on välttämätöntä – on noudatettava lain määräyksiä sekä yhtiöjärjestystä. (Pietilä 2019, 49.)

Voidaan todeta, että digitalisaatio tuo mukanaan monia helpottavia asioita. Valitettavasti kolikolla on myös kääntöpuolensa, johon tulee osata varautua perusteellisesti. Rikoslaisissa tietomurto määritellään toiminnaksi, jossa henkilö käyttää hänelle kuulumatonta käyttäjätunnusta tai murtautuu tietojärjestelmään, jossa varastoidaan, käsitellään tai siirretään tietoa tai dataa (Rikoslaki 39/1889, 38:8 §). Yleisimpiä tekotapoja tietomurroille ovat tunkeutuminen turvajärjestelmien ohi tai niin kutsuttu ”phishing” eli tietojenkalastelu. Tietojenkalastelulla tarkoitetaan siis huijausta, jossa esimerkiksi yritetään saada ihmisiä kirjautumaan pankkitunnuksillaan värennetyille pankkisivulle. Tehokain tapa tietomurron estämiseen on laitteiden turvatason ylläpitäminen. Monivaiheiset todennukset, kyberturva, päivityksien ajantasaisuus ja aktiivinen järjestelmien seuranta minimoivat tietovuotojen riskit. (Poliisi 2021.)

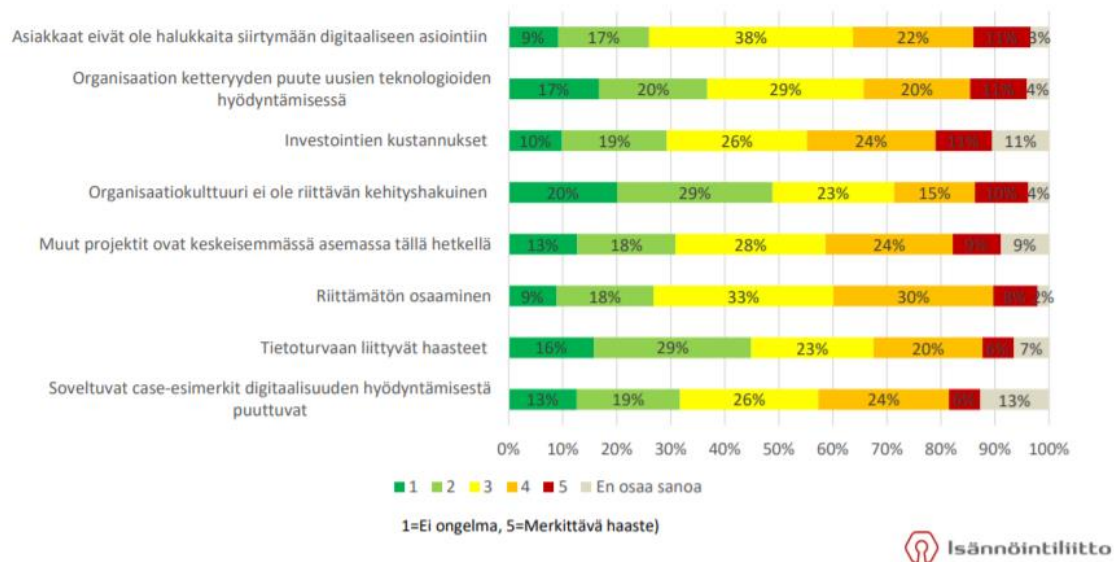
4.2 Mikä digikehitystä jarruttaa?

Digitalisaation hyödyt ovat monille isännöitsijöille selkeitä sekä ymmärrettäviä. Tämä selviää Isännöintiliiton digiselvityksestä. Noin 45 % vastaajista arvioi digitalisaation tehostavan työn tekemistä. Suhtautuminen digitalisaatioon näyttää valtaosalla hyvältä, mutta noin 0–2 % vastaajista ovat täysin eriä mieltä asiasta. Henkilökohtainen suhtautuminen vaikuttaa vahvasti halukkuuteen digitalisoitua. Suurin osa isännöitsijöistä on sitä mieltä, että asiakaskunta ei ole vielä täysin valmis digitalisoitumaan. Tutkimuksessa tiedusteltiin myös digitalisaation kehittämisen haasteista. Noin 11 %:lla asiakkaat eivät ole halukkaita siirtymään digitaliseen asiointiin. Suurin osa vastauksista jakaantui puoliväliin eli haastetta halukkuuden kanssa on. (Isännöintialan digiselvitys 2020.)

Investointien kustannukset sekä ketteryyden puute uusien teknologioiden hyödyntämisessä olivat merkittävä haaste 11 %:lla vastaajista. Kokonaisuudessaan vastauksia tarkastellessa digitalisaation kehittämisen haasteet asettuvat puoleen väliin barometriä. Näin ollen haasteita kehittämisen suhteen on olemassa. (Isännöintialan digiselvitys 2020.)

Yhtenä suurena digitalisaation haasteena on se, ettei siihen olla varauduttu oikein. Digitalisaation aliarvioiminen voi olla kohtalokasta, sillä kilpailevat yritykset halutessaan voivat hyödyntää tämän kilpailuetuuden. Uudet osaamistarpeet ja vanhojen toimintatapojen kyseenalaistaminen syntyy digitalisaation myötä. Kun mennään ajassa taaksepäin – Suomi oli internetin alkuaikoina digikehityksen kärkimaita. Nykyään tilanne on täysin toisenlainen. (Meriläinen 2017, 9.)

Digitalisaation kehittämisen haasteet



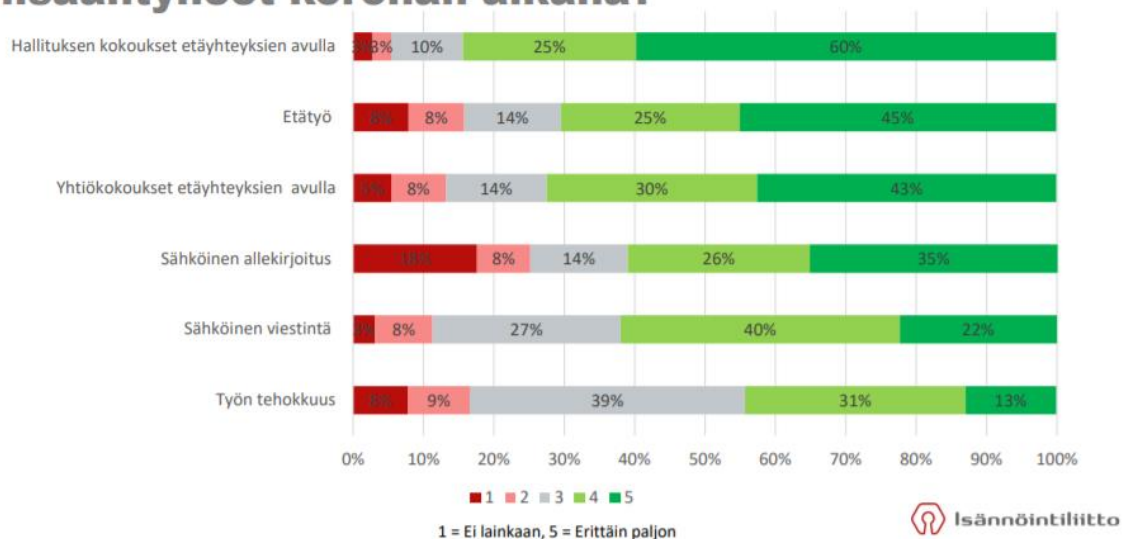
KUVIO 2, Isännöintiala Digiselvitys 2020.

Kyselyssä tuotiin myös ilmi asiakkaiden odotukset digitaalisille palveluille ja miten halukkuus on kasvanut parin viimeisen vuoden aikana. Halukkuus on kasvanut merkittävästi 29,5 %:lla vastaajista. Suurin osa vastaajista (55,8 %) on sitä mieltä, että halukkuus on kasvanut jonkin verran. Noin 11,3 %:lla vastaajista halukkuus ei ollut kasvanut merkittävästi. Loput 3,4 % eivät osanneet sanoa, onko halukkuus viimeisen parin vuoden aikana kasvanut. Lisäksi kyselyssä käytiin läpi taloyhtiön hallitusten jäsenten ymmärrystä digitaalisuuden tärkeydestä. Suurimalla osalla vastaajista (48,1 %) taloyhtiön hallituksen jäsenet eivät ymmärrä digitaalisuuden tärkeyttä. Noin 30,4 %:lla vastaus oli myöntävä. (Isännöintialan digiselvitys 2020.)

4.3 Koronan vaikutukset digikehitykseen

Isännöintiliiton isännöintialan digiselvityksessä käy ilmi koronan tuoneen paljon positiivisiaakin muutoksia digikehitykseen alalla. Kysely on suoritettu vuonna 2020 ja kyselyyn ovat vastanneet isännöitsijät ja asukkaat sekä osakkaat. Etätyön määrä oli lisääntynyt isännöitsijöillä (45 %) erittäin paljon verrattuna aikaan ennen koronapandemiaa. Muutoksia tuli sekä yhtiökokouksiin ja hallituksen kokouksiin, sillä trendinä näkyi etäkokousten suosiminen. Korona vaikutti hallituksen kokouksiin (60 %) ja yhtiökokouksiin (43 %) erittäin paljon. Korona vaikutti laajalti myös sähköisten allekirjoitusten sekä sähköisen viestinnän yleistymiseen. Työn tehokkuuteen sillä oli vaikutusta erittäin paljon vain 13 %:lla isännöitsijöistä. (Isännöintialan digiselvitys 2020.)

Koronan vaikutukset: Miten paljon ovat lisääntyneet koronan aikana?



KUVIO 3, Isännöintialan Digiselvitys 2020.

Koronan myötä esiin nousseiden toimintamallien uskotaan jäävän osittain pysyviksi pandemian jälkeen. Kyselyssä selviää, että peräti 48 % vastaajista usko sähk6isen viestinnän jäävän toimintatapoihin. Etätyön jääminen toimintatapoihin ilmeni 32 %:lla vastaajista. Hallituksen kokoukset etäyhteyden avulla sai 42 %:n kannatuksen. Yhti6kokouksien suhteen määrä laski huomattavasti, sillä 27 % vastaajista ajattelee sen jäävän pysyväksi toimintamalliksi. Kokonaisuudessaan vastauksen painottuivat korona-ajan toimintamallien pisyvyyteen myös tulevaisuudessa. (Isännöintialan digiselvitys 2020.)

Digitalisaatio korona aikana voi tuntua hyvin haastavalta. Isännöintipalveluihin iskee entistä suurempi paine palvella asiakkaitaan uusilla, erilaisilla tavoilla. Korona toimii eräänlaisena pakotteena digitalisaatiolle. Kriisiapua ja sparrausta digikehitykseen tarjoaa Isännöintiliiton Isännöinti Goes Digi – foorumi, josta voi saada neuvoja digitalisoitumiseen. Suurena ongelmana koetaan myös ajalliset haasteet digiloikan kohdalla. Palveluntarjoajia on runsaasti ja sopivaa kumppania voi olla haasteellista löytää. Koronan aikaisista muutoksista ei tiedetä tarkasti, tulevatko ne jäämään pysyviksi toimintatavoiksi edes osittain vai lähes kokonaan. On ennen kaikkea tärkeää, että digitalisaatio tehdään yrityksessä suunnitelmallisesti. (Tenhunen 2020.)

5 SELOSTE HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN KÄYTTÖNOTOSTA

Tässä kappaleessa paneudutaan huoneistotietojärjestelmän käyttöönottoon käytännössä. Seloste on luotu ensimmäisen siirron yhteydessä. Tavoitteenani oli rakentaa runko eri vaiheista, joita siirron aikana tapahtui. Seloste on luonteeltaan pelkistetty, jotta siirron vaiheita on helppo seurata ja mahdollisesti suorittaa siirtoa samanaikaisesti itse. Seloste on luotu muistiinpanoista, joita tein samaan aikaan kun observoin siirtoa toimeksiantajayrityksessä. Siirto toteutettiin hyödyntämällä isännöintijärjestelmän tuottamaa siirtotyökalua, joka muuntaa yhtiön osakastiedot JSON-tiedostomuotoon. Tämän tiedostomuodon voi siirtää huoneistotietojärjestelmään.

Siirtotyökalu kokoaa informaation asunto-osakeyhtiön huoneistojen tiedoista sekä omistajuustiedoista. Tämän jälkeen kokooma tulee tallentaa JSON-tiedoston muodossa, jotta tiedonsiirto onnistuu. On hyvin todennäköistä, että eri isännöintijärjestelmien toimittajilla on eroavaisuuksia siirtotyökalun käyttöominaisuuksien suhteen. Näihin asioihin on syytä perehtyä hyvin ennen siirtoa, jotta siirron suorittaminen hoituu helposti. Tähän vaikuttavana tekijänä on se, että huoneistotietojärjestelmässä on aikakatkaus, mikäli sivusto on liian kauan käyttämättä. Järjestelmään pääsee sisälle tunnistautumalla pankkitunnuksilla. Tunnistautumisen jälkeen pääsee käsiksi etusivuun, johon on listattuna kaikki hallussa olevat taloyhtiöt.

Edetään etusivulta seuraavaan vaiheeseen ja valitaan haluttu taloyhtiö, joka halutaan siirtää huoneistotietojärjestelmään. Valitaan Asunto Oy X ja sivulle avautuu kyseisen yrityksen profiili. Alkuun toiseksi ylimpänä lukee ”Yhtiön tietojen tuominen isännöintijärjestelmästä”. Kyseisen otsikon alla on painike, jossa lukee ”Tuo yhtiön tiedot tiedostosta”. Kyseisestä painikkeesta tapahtuu tietojen siirto isännöintijärjestelmästä. Tiedon siirron onnistumisesta tai epäonnistumisesta tulee ilmoitus tietokoneen ylälaitaan. Kun tiedot on onnistuneesti tuotu huoneistotietojärjestelmään – täytyy tiedot vielä tarkastaa. Ylimpänä löytyy yhtiön perustiedot kuten y-tunnus, oikeudellinen muoto, rekisteröintipäivä, vaihdantarajoitus ja niin edelleen. Alkuun on syytä tarkastaa yhtiön tiedot, jotta tietojen tarkistus kulkee järjestyksessä ylhäältä alaspäin. Yhtiön tietojen alapuolella on painike, jossa lukee ”Hae yhtiöjärjestys”. Yhtiöjärjestys toimii hyvänä apurina tarkistaessa esimerkiksi osakehuoneisto-kohtaisia tietoja. Seuraavana vuorossa on ”Alueet ja rakennukset”. Kyseisen aiheen alta tulee tarkistaa alueen tunnus, tontin omistusmuoto, sijainti, osoite sekä muun muassa rakennuksien määrä. Seuraavaksi siirrytään kokonaisuudessaan työläimpään osioon eli osakeryhmien tarkistukseen.

Jokaisen yksittäisen osakeryhmän kohdalla on oma tarkistuspainike, joten jokainen huoneisto tulee tarkistaa yksitellen. Kun avaa yhden osakeryhmän profiilin, tulee sieltä tarkistaa alkuun osakeryhmän tiedot kuten osakkeet ja osakkeiden lukumäärä. Jokaiselle osakeryhmälle annetaan oma osakeryhmätunnuksensa. Kun tiedot on tarkistettu ja muokattu tulee painaa kyseisen osion alta ”Tallenna muutokset”. Seuraavana tulee tarkistaa hallintakohteet, sillä yksittäisellä osakeryhmällä voi olla useampia hallintakohteita. Päähallintakohdetta kysytään osiossa ensimmäisenä. Osiossa kysytään myös perustietoja, kuten osoitetta, pinta-alaa, huoneistotyyppiä sekä käyttötarkoitusta. Käyttötarkoitukset vaihtelevat asuinhuoneistosta hoitolaitoksiin sekä vankilaan. Hallintakohteeseen on mahdollista myös lisätä autopaikka tai muu tila. Jälleen on syytä tallentaa tehdyt muutokset, mikäli niitä on.

Kolmannessa osiossa kysytään omistajatietoja. Osiossa tarkistetaan omistusosuuden määrä, etunimi, sukunimi, syntymäaika, mahdollinen sähköposti, osoite, katuosoite ja niin edelleen. Osoite voidaan hakea Väestötietojärjestelmästä, mikä on hyvin kätevää tietojen ajantasaisuuden kannalta. Osoitteen kohdalla on ruutu, mistä voi valita haluaako osoitteen haetuttaa Väestötietojärjestelmästä. Seuraavana kysytään osakeryhmän mahdollisia rajoituksia. Näitä ovat muun muassa lesken hallintaoikeus, testamenttiin perustuva käyttöoikeus tai vallintarajoitus, yhtiöjärjestyksestä johdettu vaihdannanrajoitus tai lunastusrajoitus tai osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan. Kun osakeryhmän kaikki tiedot on tarkistettu ja tarvittaessa tallennettu – tulee lopuksi vielä laittaa raksia ruutuun kohdasta ”Osakeryhmän tiedot on tarkistettu”. Tämän jälkeen tulee painaa ”Tallenna”-painiketta ja palata yhtiön sivulle.

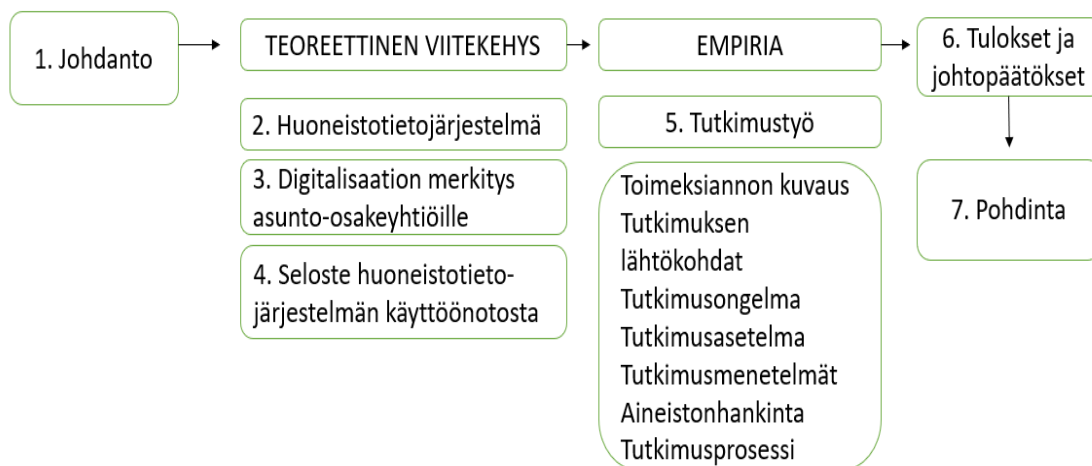
Tarkistuksen jälkeen jokaisessa osakeryhmässä tulisi näkyä merkintä siitä, että tiedot on tarkistettu. Tämän jälkeen siirrytään ”Osakeluettelon siirto”- osioon. Tässä osiossa kysytään päivämäärää, milloin yhtiön hallitus on tehnyt päätöksen huoneistotietojärjestelmään siirtymisestä. Näin ollen taloyhtiö on myös suostunut siihen, että huoneistotietojärjestelmästä haetut tiedot lähetetään yhtiön sähköpostiin, joka löytyy Yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä. Taloyhtiön on myös mahdollista saada tiedot postitse. Tämän voi valita kyseisestä osiosta. Vielä ennen tietojen hyväksymistä muistutetaan siitä, että tiedot siirtyvät nyt Maanmittauslaitoksen haltuun ja tietoja ei voi enää muuttaa. Tietoja ei voida hyväksyä ennen kuin kaikki tiedot on onnistuneesti tarkistettu ja tallennettu. Kun tiedot on hyväksytty onnistuneesti – aukenee vielä viimeinen sivu, jossa ilmoitetaan siirron onnistumisesta. Siirron jälkeen on mahdollista tulostaa itselleen osakeluettelo tai osakkaiden yhteystietolistaus. Etusivulle palattaessa taloyhtiöiden listalta nähdään, mitkä yhtiöt on siirretty onnistuneesti huoneistotietojärjestelmään.

Siirtoa observoidessa nousi esiin tietojen tarkistamisen tärkeys. Jokaisessa vaiheessa siirtoa on syytä tarkistaa siirrettävät tiedot, jotta ongelmia ei nousisi esiin myöhemmässä vaiheessa siirtoa. Olennaiset tiedot kuten esimerkiksi syntymäajan puuttuminen estävät tietojen löytymisen Väestötietorekisteristä siirrettäessä tietoa isännöintijärjestelmästä huoneistotietojärjestelmään. Siirrossa ei noussut esiin ongelmia. Hyvä pohjatyö varmistaa sen, että siirtokin onnistuu moitteettomasti. Tietotekniikan kanssa voi herkästi tulla mutkia matkaan, esimerkiksi internetin vuoksi. Siirtoon on hyvä varata oma aikansa, sillä tietojen tarkistaminen vie runsaasti aikaa.

6 TUTKIMUSTYÖ

Tässä luvussa käsitellään tutkimustyön lähtökohtia, tutkimusongelmaa, tutkimusasetelmaa, käytettäviä menetelmiä, aineistonhankintaa sekä itse tutkimusprosessin kulkua. Tutkimustyö itsessään keskittyy huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton myötä tapahtuviin mahdollisiin muutoksiin esimerkiksi yrityksen hallinnon prosesseissa. Aikaisempia tutkimuksia aiheen tiimoilta on tehty, mutta yleisesti ottaen tutkimusaiheena huoneistotietojärjestelmä on vielä hyvin harvinainen. Tutkimuksen päätavoitteena on selvittää huoneistotietojärjestelmän vaikutuksen toimeksiantajayritykseen X. Lisäksi laadin selosteen huoneistotietojärjestelmän käyttöönotosta ja tarkennettuna itse osakehuoneistojen siirrosta sähköiseen järjestelmään. Tutkimus toteutetaan kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena.

”Laadullisessa tutkimuksessa tyypillisesti pyritään ymmärtämään tutkimuksessa tarkasteltavaa ilmiötä tutkimuksen kohteena olevien henkilöiden näkökulmasta. Tämä tarkoittaa sitä, että ollaan kiinnostuneita tutkimuksen kohteena olevien henkilöiden kokemuksista, ajatuksista, tunteista ja niistä merkityksistä, joita ihmiset tutkimuksen kohteena olevalle asialle antavat.” (Puusa & Juuti 2020, 9.)



KUVIO 4, Tutkimuksen rakenne.

Rakenteeltaan tutkimus lähtee liikkeelle johdannosta. Teoreettinen viitekehys tulee esille luvuissa 2 ja 3. Teoreettinen viitekehys on tärkeässä osassa laadullista tutkimusta tehtäessä. Teoreettinen viitekehys toimii kvalitatiivisessä tutkimuksessa itse tutkimuksen perustana ja tukipilarina. Käsitteiden määrittely on tärkeää itse tutkimuskokonaisuutta ajatellen, sillä teoria toimii myös johtopäätösten peilinä. (Puusa & Juuti 2020, 82 - 84.)

Tieteellisessä tutkimuksessa tärkeänä osana on havaintojen teoriapitoisuus. Havaintojen teoriapitoisuudella tarkoitetaan ennakkokäsityksen ja menetelmien valinnan vaikutuksia havaintoihin. Aikaisemmat tutkimukset ja teoriapohja antavat tutkimukselle lähtökohdan. Ennakkotieto aiheesta antaa tutkijalle suuntaviivat, miten aihetta tulisi tutkia ja mitkä menetelmät ovat juuri kyseiseen aiheeseen kaikista suotuisimmat. Näin ollen tutkija rakentaa tutkimuksensa oman ennakkoymmärryksensä varassa. Voidaan todeta, ettei kaikki tieto ole puhtaasti objektiivista. (Tuomi & Sarajärvi 2018, 27 - 29.)

Tässä luvussa käydään läpi tutkimukselliset periaatteet ja lähtökohdat. Tutkimusosiossa eritellään toimeksianto, lähtökohdat, tutkimusongelma, tutkimusasetelma, käytettävät menetelmät, aineistonhankinta sekä tutkimusprosessi. Tarkemmin nämä asiat käyvät ilmi edempänä tässä kyseisessä luvussa. Lopuksi kuudennessa kappaleessa paneudutaan tutkimuksen tuloksiin, luoda loppupäätelmät sekä pohtia pintaan nousseita asioita.

6.1 Toimeksiannon kuvaus

Toimeksiantonani on laatia seloste osakkeiden siirrosta huoneistotietojärjestelmään sekä tutkia muutoksen vaikutuksia yritykseen. Seloste tulee kertomaan yksityiskohtaisesti siirron vaihe vaiheelta. Ennakkotoimenpiteet löytyvät teoriaosiossa, joten painotun selosteessa vain ja ainoastaan itse käytännön siirtoprosessiin. Seloste on tärkeä kuvaus siirtoprosessin kulusta ja näin ollen siitä voi olla hyötyä myös muiden toimijoiden kannalta. Toimeksiannossa lähdimme liikkeelle hyötysuhteesta. Millaisia asioita on hyödyllistä tutkia ja millaiset asiat hyödyttävät toimeksiantajaa? Selosteen tarkoitus toimeksiantajalle on yksinkertainen. Selosteen päätavoite on toimia ohjeena. Tutkimuksen tavoite on selvittää uuden järjestelmän vaikutukset juuri spesifisti toimeksiantajayritykseen. Aihe on hyvin rajattu ja ennen kaikkea sen vaikutukset osakehuoneistojen parissa ovat laajat.

Seloste pohjaa omaan observointiini siirtoprosessin aikana. Pohjustuksena siirrolle toimii muu teoria, jonka jälkeen kuva siirron syistä, tarkoituksesta ja itse siirrosta hahmottuu paremmin. Selosteen avulla saadaan myös selkeä kuvaus työmäärästä, joka kyseiseen prosessiin saadaan kulumaan. Seloste toimii selkärankana muun teorian lisäksi itse tutkimukselle. Muutos lähtee liikkeelle itse siirrosta, joten sen huomiotta jättäminen sulkisi tärkeän osan tutkimuksen ulkopuolelle. Toimeksiantajassa on kaksi pääkohtaa. Näitä ovat tutkimuksellinen ja tiedollinen hyöty. Tutkimuksen teoria-pohja toimii apuna toimeksiantajayritykselle, mutta myös mahdollisesti muille alalla toimiville yrityksille. Tutkimus itsessään antaa kokonaiskuvan juuri kyseisen toimeksiantajayrityksen siirtoprosessista ja prosessin aiheuttamista mahdollisista muutoksista.

6.2 Tutkimuksen lähtökohdat

Päädyimme toimeksiantajan kanssa kyseiseen tutkimusaiheeseen, sillä aihe on hyvin tuore. Toimin itse harjoitteluajanani runsaasti taloyhtiöiden parissa. Näin ollen taloyhtiöiden toiminta ja perusperiaatteet tulivat hyvin tutuiksi harjoitteluni aikana. Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto on hyvin ajankohtainen, sillä se tulisi tehdä joka tapauksessa vuoden 2023 vuoden loppuun mennessä kaikissa isännöintiyrityksissä. Huoneistotietojärjestelmä oli tarkoitus ottaa käyttöön ja niin me opinnäytetyön vanavirrassa teimme. Huoneistotietojärjestelmä tulisi olemaan iso muutos ja sen vaikutuksia saattoi olla ennalta hankala arvioida. Toimeksiantajan kanssa päätimme, että tehtävänäni on selvittää huoneistotietojärjestelmän periaatteet ja siirron käytännöt. Kun informaatio on kasassa – on hyvä lähteä toteuttamaan itse käytännön siirtoprosessia.

Maanmittauslaitos tarjoaa laajasti tietoa huoneistotietojärjestelmän jokaisesta osa-alueesta. Lisäksi heillä on runsaasti erilaisia palvelupuhelinnumeroita, joihin tarvittaessa voi soittaa siirron tiimoilta. Kokonaisvaltaisesti apua on tarjolla runsaasti siirtoa varten. Alkuun sana huoneistotietojärjestelmä oli täysin tuntematon, sillä en ollut koskaan kuullutkaan kyseisestä aiheesta tai itse lakimuutoksesta. En ollut aikaisemmin ennen harjoitteluani työskennellyt osakehuoneistojen parissa. Lähdin selvittämään huoneistotietojärjestelmän logiikkaa sekä taustoja. Aiheesta on tehty myös muita tutkimuksia, mutta aiheena huoneistotietojärjestelmä on vielä hyvin tuore ja tuntematon. Luonteeltaan täysin samanlaista tutkimusta ei selvitystyössä tullut vastaan.

Aikaisempaa tutkimusmateriaalia aiheesta on tarjolla joissain määrin. Kokonaisuudessaan hakuksella ”huoneistotietojärjestelmä” löytyy Theseuksesta 22 opinnäytetyötä. Kaikki eivät suorasanaisesti ole täysin liitännäisiä huoneistotietojärjestelmään. Luonteeltaan täysin samanlaista tutkimusta ei löydy ennestään. Enimmäkseen löytyy kvantitatiivisia tutkimuksia – kuitenkin määrällisesti vain yhden käden sormilla laskettava määrä. Nimenomaisesti tutkimuksia koskien huoneistotietojärjestelmän vaikutuksia taloyhtiöihin ja isännöintialaan oli määrällisesti vähän. Tutkimusinformaatiota kuitenkin on olemassa ennestään, jolloin voidaan löytää joitain yhtäläisyyksiä muiden tutkimusten valossa.

6.3 Tutkimusongelma

Tutkimuksen pääongelmana on sähköisen järjestelmäuudistuksen vaikutukset yritykseen X. Järjestelmä on uusi ja pakollinen muutos osakehuoneistojen osa-alueella, joten sen vaikutukset ovat edelleen osittain hämärän peitossa. Tutkimusongelma sisältää myös hypoteeseja, jotka nousevat esiin aikaisempien tutkimuksien ja teoreettisen viitekehyksen pohjalta (Puusa & Juuti 2020, 79). Hypoteesien rinnalle tutkimuksessa on kehittynyt tutkimuskysymys, joka on myös syytä jakaa spesifisti pienempiin osakysymyksiin tarkemman ja laajemman kuvan saamiseksi. Tutkimusongelma itsessään toimii tutkimuksen punaisena lankana, sillä se jäsentää tulkintoja, analyysejä sekä menetelmällisiä ja metodologisia lähtökohtia (Puusa & Juuti 2020, 159). Tutkimuksen päätutkimuskysymys on ”Millaisia vaikutuksia huoneistotietojärjestelmällä on yrityksen X toimintaan?”. Tarkennettuna se voidaan jakaa seuraavasti:

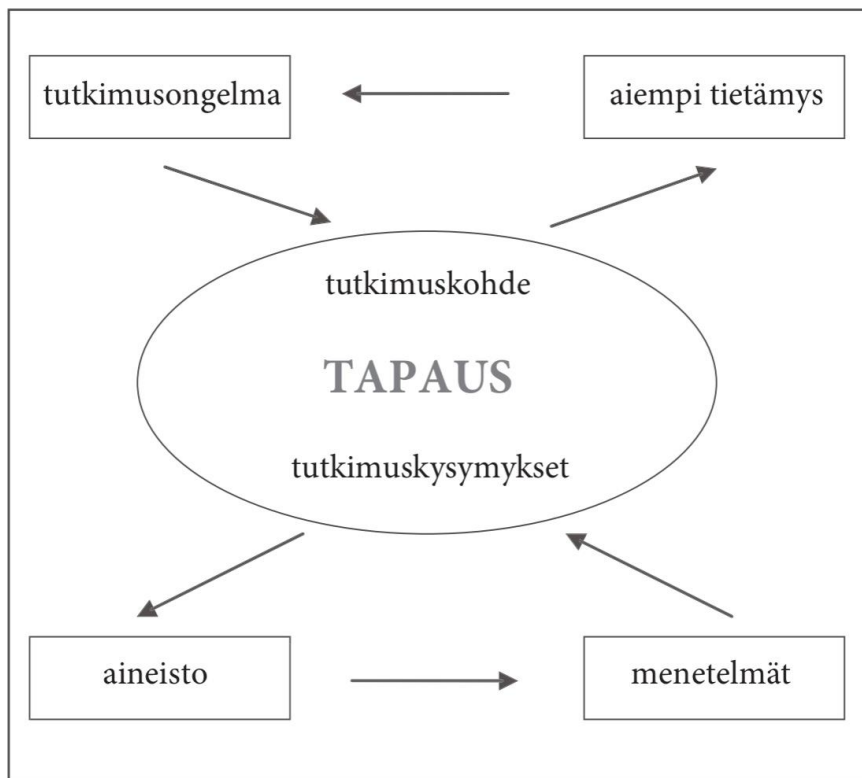
- Millaisia vaikutuksia huoneistotietojärjestelmällä on yrityksen hallinnon prosesseihin?
- Millaisia vaikutuksia huoneistotietojärjestelmällä on yrityksen talouteen ja budjetointiin?
- Millaisia vaikutuksia huoneistotietojärjestelmällä on yrityksen työmäärän?

Tutkimuskysymys on syytä jakaa pienempiin osakysymyksiin tutkimuksen selkeyttämisen vuoksi. Rajattu ja hallittu kokonaisuus on tässäkin tutkimuksessa tärkeä ominaisuus, jotta kokonaisuus pysyy selkeänä ja ymmärrettävänä. Tutkimuskysymykset jakautuivat automaattisesti yritysnäkökulmasta kolmeen pääkategoriaan. Toimeksiantajayrityksen kannalta näitä pääkategorioita on syytä tarkastella tutkimuksessa, sillä niiden vaikutukset yrityksen toimintaan ovat kaikista merkittävimpiä.

6.4 Tutkimusasetelma, menetelmät ja aineistonhankinta

Tutkimus toteutetaan kvalitatiivisena tapaustutkimuksena, jossa painotutaan faktaanäkökulmaan. Laadullinen tutkimus itsessään voidaan kuvata eräänlaiseksi sateenvarjoksi, jonka alla piilee useita erilaisia laadullisia tutkimusmuotoja (Tuomi & Sarajärvi 2018, 9). Laadullinen tutkimus perustuu ongelman tai ilmiön ymmärtämiseen tutkimuksen kohteena olevien ihmisten näkökulmasta. Olennaista on ilmiön selventäminen ja kokemuksen esiintuonti. Huoneistotietojärjestelmän vaikutuksia tutkailtaessa olennaisinta on valita tutkimusasetelmaksi ilmiötä ja ongelmaa selittävä tutkimustapa. Kokonaisuudessaan tutkimus aiheenakin ajaa kohti laadullista tutkimusta. Kyseessä on yksi tutkittava kokonaisuus, jonka vaikutuksia yhteen toimijaan tutkitaan. (Puusa & Juuti 2020, 9.)

Tapaustutkimus on spesifi strategia lähestyä juuri tätä tutkimusta. Tapaustutkimus ymmärretään helposti väärin, sillä se käsitetään usein metodiksi. Tapaustutkimus on kaikesta huolimatta strategia tai tutkimustapa, sillä se mahdollistaa erilaisten menetelmien ja aineistojen käytön. Tapaustutkimuksessa tarkastellaan usein vain yhtä tiettyä tapausta. Useita tapaustutkimuksia luonnehditaan tietyillä peruspiirteillä. Näitä ovat muun muassa holistisuus, kiinnostus prosesseihin, useiden menetelmien ja aineistojen käyttö, aikaisemman tutkimuksen hyödyntäminen ja kontekstin ja tapauksen rajan hämäryys. Holistisuudella tarkoitetaan tarkkaa kuvausta tai analyysiä spesifistä tapauksesta. Peruspiirteiden valossa tapaustutkimuksella on selkeä päämäärä, joka on tapauksen ymmärtäminen. Tarkoituksena ei ole luoda yleistyksiä, vaan ymmärtää tapausta. Tapauksen yleinen merkitys voi ilmentyä kahdella eri tavalla: analyyttisenä yleistyksenä tai naturalistisena yleistyksenä. Tapaus voi analyyttisenä yleistyksenä muun muassa kyseenalaistaa tai täydentää teoriaa, tai luoda täysin uutta teoriaa. (Laine ym. 2015, 9–13.)



KUVIO 1. TRIANGULAATION SYKLIT (SOVELTAEN HAILA 2006).

KUVIO 5, Laine ym. 2015.

Yllä kuvataan triangulaation sykliä tapaukstudiossa. Tutkimuksessa on valittuna aiheeksi huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto. Aikaisemman tiedon valossa hahmottuu tutkimusongelma, joka on tässä tapauksessa järjestelmän käyttöönoton aiheuttamat mahdolliset muutokset yrityksessä. Kaikki tämä on muodostunut aikaisemman tiedon perusteella. Ongelma muodostuu kysymyksiksi, joiden kautta empiirisen aineiston ja teoriapohjan etsiminen helpottuu. Käytettävät menetelmät on suhteutettava aineistoon, jota tutkimuksessa käytetään. Tapaus yhdistettynä itse tutkimuskohteeseen sekä kysymyksiin määrittää loppujen lopuksi aineiston ja menetelmät. Voidaan myös ajatella, että tutkijan aikaisempi informaatio määrittää tutkimuksen kohteen sekä sen ympärille muodostuvat tutkimuskysymykset. Tästä voidaan luoda johtopäätös, että tapaukstudiossa kaikki nivoutuu yhteen ja kaikki osa-alueet ovat jatkuvassa vuorovaikutuksessa. (Laine ym. 2015, 23–27.)

Tutkimuksessa on tarkoitus kerätä aineistoa teemahaastattelulla. Haastattelu on lähtökohtaisesti tehokkain tapa informaation saantiin, kun tarkastellaan valittua tutkimusasetelmaa. Luonteeltaan teemahaastattelu tulee olemaan puolistrukturoitu, sillä se mahdollistaa vapaamman keskustelun. Teemahaastattelu nimensä mukaisesti jakautuu teemoihin, joiden kautta haastattelua käydään läpi. Teemat ohjaavat vahvasti haastattelua, joten niiden miettiminen on aineiston saamisen kannalta tärkeää. Pääkohtina nousevat esiin tutkimuskysymyksessä olevat aihealueet. Näitä ovat hallinnon prosessit, talous ja budjetointi sekä työmäärä. Näiden kolmen teeman ympärille on hyvä lähteä työstämään teemahaastattelua ja rakentaa haastattelurunkoa. (Puusa & Juuti 2020, 112–113.)

6.5 Tutkimusprosessi ja aikataulu

Tutkimusprosessi lähtee liikkeelle aiheen valinnasta, josta tarkemmin löytyy informaatiota kappaleissa 5.1 sekä 5.2. Tutkimussuunnitelman ja teoriapohjan luominen mahdollistaa haastattelun suorittamisen, mutta ennen sitä on hoidettava itse siirtoprosessi. Siirtoprosessin jälkeen kappale 4, eli seloste voidaan kirjoittaa kokonaisuudessaan loppuun. Siirto itsessään toimii tutkimuksen lähtökohtana. Tarkoitukseni on observoida siirtoa, kirjoittaa tapahtumat muistiin ja täten litteroida ne osaksi tätä opinnäytetyötä. Aineistonkeruu eli haastattelu voidaan suorittaa noin kuukauden päästä siirrosta, jotta mahdollisia käyttökokemuksia on päässyt kertymään. Haastattelu on jo edellä aikaisemmassa kappaleessa mainitusti teemahaastattelu. Kun kyseessä on puolistrukturoitu haastattelumuoto – saadaan aikaan vapaampi sana haastateltaville, jolloin esiin voi nousta myös tärkeitä muutoksia valittujen teemojen ulkopuolelta. Haastattelu tullaan toteuttamaan yrityksen henkilöstölle. Haastateltavia on kokonaisuudessaan kaksi.

Haastattelu rakennetaan teemoihin, joita ovat hallinnon prosessit, talous ja budjetointi sekä työmäärä. Haastattelurunko löytyy liitteet osiosta (LIITE 1). Lomake käydään läpi ennalta valittujen teemojen pohjalta. Kysymykset ovat hahmoteltuja ja helposti muutettavia. Tärkeintä haastattelussa on kokonaisuuden hallinta. Ehdottoman tärkeää on kysyä samat ja saman aiheiset kysymykset molemmilta haastateltavilta luotettavuuden takaamiseksi. Haastattelu tullaan toteuttamaan marraskuun alussa. Haastattelun jälkeen materiaali litteroidaan ja muotoillaan. Aineiston analysoinnin jälkeen on syytä koota tulokset ja johtopäätökset. Kokonaisuudessaan tutkimus toteutetaan tiukalla aikataululla, mutta en usko sen vaikuttavan tutkimustuloksiin. Tutkimuksen lähtökohtana on saada

tietoon muutoksia, joita mahdollisesti toimeksiantajayritys tulee kohtaamaan. Prosessin etenemisen varmistamiseksi olen luonut itselleni taulukon, jotta tutkimus pysyy aikataulussa.

Tutkimusprosessi lähtee liikkeelle siirrosta ja sen muotoilemisesta kirjalliseen muotoon. Siirto itsessään toimii tutkimuksen selkärankana, josta on hyvä lähteä tutkailemaan käytännön muutoksia. Teemahaastattelu valikoitui luonteensa takia aineistonhankintamenetelmäksi, sillä se on huomattavasti vapaamuotoisempi. Aineistonhankinta lähtee liikkeelle jo alun alkaen valitsemalla teemat, joiden alle haastattelu rakennetaan. Tietopohjaa tulee olla, jotta teemat voidaan luoda. Ajatuksenakin teemoittelu tuntuu mahdottomalle, jos ei ole perehtynyt omaan aiheeseensa. Valmistauduin haastatteluun lukemalla kirjoittamaani teoriaa sekä selaamalla Maanmittauslaitoksen nettisivuja. Näin sain luotua teemojen alle niin kutsuttuja alateemoja. Haastattelu tapahtui paikan päällä heidän toimistossaan. Sovimme haastattelun noin viikkoa aikaisemmin ja kerroin haastateltaville teemoista, joita tulen käsittelemään. Näin haastateltavien oli helpompi etukäteen valmistautua haastatteluun.

Haastateltavat ovat minulle hyvin tuttuja, joten vapaamuotoisempi haastattelu salli laajempaa keskustelua ja näin nousi esille myös uusiakin asioita. Haastattelu kesti tunnin ajan ja kirjoitin muistiinpanoja muistivihkooni. Haastattelin kumpaakin haastateltavaa yhtä aikaa ja heillä oli suurelta osin samat näkemykset asioista. Näiltä osin en erittele vastauksia, vaan kokoan niistä yhden ison kokonaisuuden. Tämän jälkeen käyn aineiston läpi ja litteroin sen puhtaampaan muotoon. Litteroinnin jälkeen analysoin teemoitellusti aineistosta esiin nousevia tuloksia. Tärkeänä osana aineiston analyysiä on teemojen mukaisesti esiin nousevat johtopäätökset. Johtopäätöksiä tehdessä on tärkeää nostaa esiin myös viitekehysten ja aikaisempien tutkimusten kautta esiin nousevat asiat. Tärkeää on kuitenkin tutkia tapaustutkimuksen luonteenomaisesti tämän tapauksen tuloksia.

TUTKIMUKSEN AIKATAULU
Aiihakemus hyväksyttiin 10.8.2021
Aloituskeskustelu 16.8.2021
Ohjausseminaari 7.10.2021
Esitysseminaari viimeistään 10.11.2021

TAULUKKO 1, Tutkimuksen aikataulu.

7 TULOKSET JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Tässä kappaleessa käydään läpi haastattelussa esiin nousevia ajatuksia ja niistä kehkeytyviä johtopäätöksiä. Haastatteluun osallistui kaksi alan ammattihenkilöä toimeksiantajayrityksestä. Kaikki kolme teemaa linkittyvät toisiinsa hyvin vahvasti, mutta kuitenkin jokaisella pääteemalla on oma tehtäväalueensa tässä tutkimuksessa. Budjetoinnin ja talouden, työmäärän sekä hallinnon prosessien kokonaisuus nivoutuu yhteen, kuitenkin luoden kullekin teemalle oma vaikutusalueensa. Olenaista on eritellä faktapohjaisesti haastattelussa saadut tulokset juuri niin kuin vastaukset on annettu ja peilata niitä viitekehykseen. Teemahaastattelunrunko löytyy Liitteet-osiosta (LIITE 1).

7.1 Budjetointi ja talous

Budjetoinnin ja talouden teema jakautuu alateemoihin, joita ovat järjestelmän maksullisuus, budjetoinnin muutokset sekä hinnoittelun muutokset. Järjestelmän maksullisuudesta käy nopeaa ilmi, että huoneistotietojärjestelmästä saatavat asiakirjat ovat maksullisia. Esimerkiksi omistuksen rekisteröinti on maksullista, joka on pakollinen osa huoneistotietojärjestelmään siirtymistä. Huoneistotietojärjestelmään siirtyminen on kokonaisuudessaan iso prosessi, johon saattaa joutua palkkaamaan lisätyövoimaa. Tämä riippuu kokonaisuudessaan hallittavien taloyhtiöiden määrästä. Kuitenkin tutkittavassa yrityksessä yksittäisenkin taloyhtiön siirto on vienyt aikaa, vaikka isännöintijärjestelmän tarjoajalta on hankittu siirtotyökalu siirron helpottamiseksi.

Siirtoon kuuluu tunteja, joten siitä on myös oikeus pyytää korvausta. Tässä tapauksessa tutkittava yritys aikoo laskuttaa taloyhtiöitä siirron tekemisestä. Isännöinnistä saataviin palkkioihin muutos ei ole vaikuttanut. Maanmittauslaitokselta saatavat asiakirjat ovat maksullisia ja niiden hinnat löytyvät heidän sivuiltaan. Kuitenkin esimerkiksi osakeluettelo on isännöitsijälle veloitukseton. Budjetointiin käyttöönotto ei ole aiheuttanut muutoksia. Haastattelussa käy ilmi, että muutos saattaa jossain vaiheessa vaikuttaa hinnoitteluun, vaikka muutos ei vielä olekaan vaikuttanut siihen. Mikäli asiakkaalle pitää tilata asiakirjoja tai hoitaa jokin asia, niistä pitää luonnollisesti myös laskuttaa.

7.2 Hallinnon prosessit

Hallinnon prosessit- osiossa laadin yrityksen hallinnon prosesseista ajatuskartan. Jaottelin aikaisemman tiedon perusteella yrityksen hallinnon prosesseja. Rakenteellisesti on tärkeää huomata, että mikroyrityksessä prosessit ovat suureen yritykseen verraten huomattavasti skaalaltaan pienemmät ja tietyllä tavalla laajemmat. Hallinnon prosessien alle jakautuu muun muassa taloushallinto, johtaminen, strateginen suunnittelu ja niin edelleen.

Uusia prosesseja ei ollut muutoksen myötä ilmaantunut eikä vanhoja ollut poistunut. Taloushallinnon prosesseja tarkastellessa laskutukseen on tullut lisäystä, muun muassa siirron palkkioiden suhteen. Viestintä on vahvistunut muutoksen myötä. Huoneistotietojärjestelmä on suhteellisen iso muutos, joka on vaatinut päätöksiä sekä viestintää puolin ja toisin. Haastattelussa todetaan viestinnän lisääntyneen, vaikka se on jo ennalta ollut isännöinnin suhteen runsasta. Kokonaisuudessaan prosessit eivät ole muuttaneet muotoaan tai erityisesti lisääntyneet, saati vähentyneet.

7.3 Työmäärä

Viimeisenä haastattelussa käytiin läpi työmäärää. Tämä osio jaetaan fyysisen eli ajallisen työmäärään sekä henkiseen työmäärään, jolla tarkoitan tässä yhteydessä ajatustyön määrää. Ajallisesti itse siirto on vienyt runsaasti aikaa. Yrityksellä on käytössä siirtotyökalu, mutta aikaa on silti kulunut runsaasti. Ongelmaksi on muodostunut muun muassa tietotekniset ongelmat. Perinteisiä viivästyksiä on muun muassa WIFI-yhteyden katkeilu tai sen hitaus. Huoneistotietojärjestelmän aikakatkaisu voi myös aiheuttaa haasteita, mikäli siirron aikana esimerkiksi etsitään isännöintijärjestelmästä informaatiota liian kauan. Myös käyttöjärjestelmissä saattaa olla hankaloittavia tekijöitä, kuten muutoseikat siirto-ohjelmissa. Tietoja voi joutua muokkaamaan eri muotoon, mikäli niin vaaditaan, jotta tiedot saadaan tuotua JSON-muotoon. Haastateltavat olivat haastattelussa vahvasti sitä mieltä, että siirtoon kuluu aikaa ja se vaatii paljon selvitystyötä.

7.4 Johtopäätökset

Tutkimuksessa käy selkeästi ilmi, ettei suuria rakenteellisia muutoksia synny tutkittavassa yrityksessä. Muutoksia kuitenkin ilmeni, joilla on selkeä vaikutus yritykseen. Huoneistotietojärjestelmä lisää selkeästi työmäärää sekä viestintää taloyhtiön osakkaiden ja isännöitsijän välillä. Pieniä muutoksia ilmeni muun muassa laskutuksessa, jolloin isännöintipalkkioon tullaan lisäämään palkkio siirron suorittamisesta. Mahdollista on myös laskuttaa asiakkaita Maanmittauslaitokselta hankituista asiakirjoista, sillä asiakirjat ovat maksullisia. Viestintä korostuu hallinnon prosesseissa. Viestinnällä tarkoitetaan tässä tapauksessa kaikkea viestintää ja tiedotusta aiheutuen huoneistotietojärjestelmän käyttöönotosta. Taloyhtiön hallituksen on täytynyt ennen siirtoa tehdä päätös huoneistotietojärjestelmän käyttöönotosta ennen siirron suorittamista.

Muutokset eivät ole luonteeltaan koko organisaatiota mullistavia, mutta kuitenkin yritykseen vaikuttavia. Strategista suunnittelua muutos on vaatinut, sillä perehtyminen ja ajan löytäminen ovat olleet läsnä suurena haasteena. Kiteytettynä budjetoinnin ja talouden osa-alueeseen ei ole kohdistunut merkittäviä muutoksia tutkittavassa yrityksessä. Hallinnon prosesseissa on havaittu muutoksia. Rakenteellisia muutoksia ei ole tapahtunut, mutta tietyt prosessit ovat aktivoituneet entisestään. Viestintä on yksi vahvimista muuttujista, sillä tiedonkulku on tällaisen muutoksen edessä välttämätön. Strateginen suunnittelu ja toteutus on tärkeää, jotta kaikki saadaan hoidettua ajallaan. Mikroyrityksessä melkein kaikki toimenpiteet hoidetaan itse, jolloin prosessinhallinta ja strateginen ajattelu ovat äärimmäisen tärkeitä taitoja. Muutosjohtamistakin tarvitaan tietyiltä osin, vaikka se ei kohdistukaan suoraan työntekijöihin. Isännöinti on rakenteeltaan alana hiukan erilainen ja muutosjohtaminen tulee osaksi myös asiakastyöskentelyä, eikä ilmene yksistään yrityksen sisällä.

Luonnollisesti osakkaiden tulee olla tietoisia muutoksesta ja sen vaikutuksista jo etukäteen. Osakkaiden tulee myös suorittaa muun muassa omistuksen rekisteröinti, jonka kuitenkin isännöitsijä voi pyynnöstä hoitaa. Toimeksiantajayrityksessä siirtoprosessi voitiin kokonaisuudessaan suorittaa ilman ulkopuolista työvoimaa. Vaikka siirtoja suoritettiin ilman ongelmaa – vaatii se kokonaisuuden hallintaa varsinkin, kun siirtoa suoritetaan toimistoaikana. Puhelin soi ja asiakkaat tulevat vierailemaan toimistolla, mikä ei ole huono asia muutoin kuin keskittymisen kannalta. Selosteen ja tutkimuksen myötä nousee selkeästi esille se, että siirtoon tulee varata aikaa, jotta se voidaan tehdä rauhassa.

Seloste- osiossa käydään läpi siirtoprosessi käytännössä. Prosessi ei ole yksioikoinen ja vaikka informaatiota oli kerätty ennalta – ilmeni siltikin yllätyksiä. Tietotekniikan kanssa toimiminen saattaa tuottaa haasteita, mutta hyvällä tiedonkeruulla ennen toimenpidettä voidaan säästyä monelta ongelmalta. On tärkeää, että tiedot ovat merkitty isännöintijärjestelmään oikein, jotta siirto helpottuu. Puuttuvat tiedot ovat haaste siirtoa suunniteltaessa. Ennen siirtoa on suositeltavaa ottaa selvää huoneistotietojärjestelmästä ja siitä, mitä se pitää sisällään.

Teoreettisessa viitekehyksessä esiin nouseva digitalisaatio on kantavassa asemassa siirron onnistumisen kannalta. Kappaleessa 4 nousee esille monet isännöintialaa koskevat ongelmat. Isännöitsijöiden sekä osakkaiden ikääntyminen ovat yhtenä syynä digitalisaation kasvunopeuden hiipumiseen. Tämä sama ilmiö on nähtävillä toimeksiantajayrityksessä, mutta nimenomaan osakkaiden kannalta. Perinteiset toimintatavat ovat monelta osin välttämättömiä, mutta huoneistotietojärjestelmä on pakollinen eikä tätä faktaa voida poissulkea. Isännöintijärjestelmän puuttuminen aiheuttaa valtavan määrän työtä, mikäli kaikki pitää kirjata taloyhtiön kansioita hyödyntäen. Viitekehyksessä esiin nouseva digiloikka on syytä tehdä ennen siirtoa, sillä työmäärä tulisi muuten olemaan valtava. Toimeksiantajayrityksen kantilta siirto sujui moitteettomasti. Tekniset rajapinnat aiheuttivat sen, että isännöintijärjestelmässä tietoja jouduttiin muokkaamaan parempaan muotoon. Tämä johtui siitä, että JSON-tiedosto muodostuisi oikein ja että tiedot siirtyisivät järjestelmään oikeassa järjestyksessä.

Digiosaaminen on nykyään taito, jota tarvitaan lähes joka alalla. Toimeksiantajayrityksessä siirtäminen oli siltä osin helppoa, koska molemmat henkilöt omaavat hyvän tietotekniikan osaamisen. Ilman tarvittavaa osaamista liikkeelle lähteminen olisi tuskallisen hankalaa. Tutkimuksen tulokset viittaavat vahvasti yrityksen digitalisaation tasoon, mikä tässä tapauksessa on hyvä asia. Muutoksia ei ole merkittävästi syntynyt ja kokonaisuudessaan yritys on digiosaamiseltaan ja digipalveluitaan hyvällä tasolla. Suuret rakenteelliset muutokset eivät koskettaneet tutkimuksessa tutkittavaa yritystä. Digitalisaation tason johtopäätöksen muodostan viitekehysesni pohjalta, sillä mikäli yrityksessä olisi perinteisemmät menetelmät käytössä – olisi mahdollisesti saatu aikaan suuria rakenteellisia muutoksia. Näitä muutoksia voisivat olla isännöintijärjestelmän tai jopa tietokoneen hankinta, joka vaikuttaa luonnollisesti budjetointiin ja uusien prosessien luomiseen tai muokkaamiseen. Yritystä tarkastellessa isännöinnin perusasiat ja tehtävät pysyivät siirrosta huolimatta ennallaan. Tutkimuksessa saatujen tulosten kautta nähdään digitalisaation tärkeys isännöintialalla niin nyt kuin myös tulevaisuudessakin. Opinnäytetyöni toimii myös oppaana siirtoprosessiin valmistauduttaessa.

8 POHDINTA

Tutkimuksen aihe on kaikin puolin ajankohtainen ja tärkeä kaikkien osakehuoneistojen kanssa työskentelevien parissa. Aihe on kaikin puolin haastava, sillä järjestelmäuudistus tuli voimaan vasta 2019, enkä julkisessa keskustelussa ollut aikaisemmin törmännyt aiheeseen. Pääsin tutustumaan aiheen tiimoilta osakehuoneistojen pariin sekä perehtymään entistä tarkemmin isännöinnin kiinnostavaan maailmaan. Omaan alaani aihe on vahvasti liitännäinen, sillä tutkimuksessa tutkin esimerkiksi liiketoiminnassa yrityksen sisäisiä prosesseja sekä yrityksen budjetoinnin mahdollisia muutoksia. Työelämälleni ja alalleni aihe on hyvin ajankohtainen ja uusi. Teoreettinen viitekehys painottuu digitalisaatioon, joka on vahva vaikuttaja muun muassa liiketalouden alalla.

Koen, että tutkimuksessa saatuja tuloksia ja johtopäätöksiä voidaan hyödyntää ammattialallani kehittävasti. Työ oli teoreettisesti huoneistotietojärjestelmän osalta haastavaa, mutta pääsin silti käyttämään myös luovaa ajattelua ja tuomaan itseäni kirjoittajana esiin erityisesti johtopäätöksiä kirjoittaessa. Pyrin etsimään laajalti teorialähteitä sekä tutkimuksia, joita pidin luotettavina ja varteenotettavina. Strategian, työmenetelmien, aineiston hankinnan ja analyysitavan valinnan kanssa olin alkuun hieman epävarma. Lopulta löysin itselleni omaan tutkimukseeni sopivimmat tavat sen toteuttamiseksi. Pyrin luomaan mahdollisimman hyvän tutkimuksen myös validiteetin ja reliabiliteetin kannalta. Tapaustudkimuksen luonteenomaisesti pyrin mahdollisimman yksityiskohtaiseen kerrontaan.

Opinnäytetyöprosessi sujui aikataulun mukaisesti. Alkuun prosessin suhteen oli haasteita, koska prosessina opinnäytetyö vaikutti laaja-alaiselta ja monimutkaiselta. Ohjaajan sekä muiden opettajien avustuksella pääsin edistymään opinnäytetyössä ja sain selvitettyä itselleni ennestään vieraita aiheita prosessin suhteen. Voidaan todeta, että kysyvänä ei tieltään eksy. Opinnäytetyötä suunnittellessa ja muistiinpanoja kootessa visualisointi oli itselle tärkeä keino hallita isoja asiakokonaisuuksia. Visualisoinnilla tarkoitan muun muassa ajatuskarttojen tai erilaisten piirrosten laadintaa. Tuotokset eivät olleet visuaalisesti mairittelevia, mutta ne pitivät ajatukset kasassa ja kultaisella keskiellä informaation viidakossa. Tästä tavasta oli paljon apua opinnäytetyötä tehdessä. Opinnäytetyön tekeminen kasvatti erityisesti ajanhallinnallisia kykyjä. Yli kolmen kuukauden prosessi on nopea puristus, mutta halutessa äärimmäisen tehokas, kun työn tekemisen aikatauluttaa. Pelkkä aikataulutus ei riitä, vaan on myös osattava noudattaa omia aikatauluja. Koen, että opinnäytetyön tekeminen todella kasvatti ja kehitti minua alan toimijana.

Tutkimuksen tulokset eivät olleet täysi yllätys. Mitä enemmän oppi tutkittavasta yrityksestä, huoneistotietojärjestelmästä, digitalisaatiosta sekä siirtoprosessista – sitä enemmän alkoi hahmottaa mahdollisia tuloksia. Koen, että tutkimuksessani pääsin selvittämään tutkimusongelman ja tutkimuskysymykset perusteellisesti kyseisen yrityksen näkökulmasta. Tutkimuksessa ei pyritty laajaan yleistämiseen, vaan nimenomaan vastauksiin juuri tämän yrityksen osalta. Vastauksien lisäksi saatuja tuloksia ja esiin nousseita asioita haluttiin peilata viitekehyksen sekä toimintaympäristön pohjalta.

Opinnäytetyössä löytyy aina kehitettävää. Pidemmällä ajanjaksolla tutkimuksesta saisi vielä tehokkaammin kaiken irti. Prosessin hallinta voisi olla tehokkaampaa ja tarkempaa. Lähteitä voisi olla aina monipuolisemmin. Kokonaisvaltaisesti pääsin tekemään tutkimusta, joka kiinnostaa minua paljon ja josta pääsin itse oppimaan paljon uutta. Informaation tulva vei usein mennessään, mutta vastaukset löytyivät aina ja pääsin jatkamaan prosessia.

Tutkimusta tehdessä nousi runsaasti esiin aiheita ja ideoita liittyen niin digitalisaatioon kuin huoneistotietojärjestelmään. Yrityksen on kehityttävä, jotta se pysyy pinnalla muiden samalla markkina-alueella toimivien kanssa. Omien havaintojeni perusteella monet alat ovat digitalisaation myötä joutuneet muuttumaan ja kehittymään, sillä myös digitalisaatio on eräänlainen valttikortti muun muassa markkinoinnissa. Kun mietitään palvelukehitystä, onko huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton myötä mahdollista luoda uusia palveluita? Voiko tällaisen pakollisen muutoksen hyödyntää omassa liiketoiminnassaan? On hyvin todennäköistä, että jollain tasolla muutosta tullaan ajattelemaan yrityksissä myös palvelukehityksen näkökulmasta.

Digitalisaatio on aihe, joka on vahvana osana tutkimusta ja teoreettista viitekehystä. Ja oikeastaan kaikkea, mitä olen miettinyt opinnäytetyöhön liittyen. Huoneistotietojärjestelmä ei pakota esimerkiksi isännöitsijöitä digitalisoitumaan, mutta ajaa heitä kohti digipalveluita. Digipalveluiden käyttöön on saatavilla neuvontaa, muun muassa Isännöintiliiton toimesta. Nuoremmalle ikäpolvelle digipalvelut ovat arkipäivää. Tietokoneet ja puhelimet ovat yleisesti ottaen tuttuja kaikille, jotka ovat kasvaneet digitalisaation vallatessa maailmaa. Vanhemmalle ikäpolvelle asia ei ole niin yksinkertainen, vaikka on myös paljon vanhempia ihmisiä, jotka ovat hyvin taitavia tietotekniikan parissa. Digipalveluita on tänä päivänä saatavilla runsaasti, joten valinnan vaikeus on myös täysin mahdollinen ongelma. Kilpailutus on tässä asiassa myös äärimmäisen tärkeää yrityksen talouden kannalta. Digitalisaation tärkeys nousee vahvasti esiin opinnäytetyössä, mikä ei alun perin ollut tarkoitus. Tutkimuksen myötä valottui konkreettisesti hyvin olennaiset aiheet ja tärkeät aiheet.

Eräänä suurena teemana mieleen nousee tutkimuksen teon myötä myös osaamisen kehittäminen. On äärimmäisen tärkeää kulkea kehityksen mukana omalla alallaan. On tärkeää myös pitää itsensä tietoisena asioista ja tulevista muutoksista, joka on myös tarkoituksena tässä opinnäytetyössä. Osaamisen kehittäminen on termi, jota ei voi liiaksen korostaa nykypäivän liiketoiminnan kentällä. Toisena terminä ilmenee jatkuva oppiminen, joka linkittyy vahvasti osaamisen kehittämiseen. Elämme maailmassa, jossa meidän tulee kehittyä jatkuvasti. Kehitys jatkuu ja toimijoiden tulee kehittyä siinä mukana. Se vaikuttaa kokonaisvaltaisesti yritykseen, niin tarjottaviin palveluihin, markkinointiin, mutta myös jopa asiakaskuntaan. On tärkeää, että asiakkaille tarjotaan palveluita, joita he tarvitsevat. Voidaan todeta, että tarve synnyttää halun ostaa. On merkittävää kehittää yritystä ja itseään toimijana, jotta voidaan tarjota asiakkailleen nykyaikaista ja laadukasta palvelua. Kehityksen mukana pysyminen varmistaa myös aina oman markkinarakonsa.

Tutkimuksessa esiin nousi hyvin laajoja aiheita, jotka ovat hyvin olennaisia liiketoiminnan kannalta. Tärkeää on kuitenkin se, että tutkimus onnistui suunnitellusti ja tutkimuksessa saatiin vastaukset valittuun tutkimusongelmaan juuri kyseisessä tutkittavassa yrityksessä. Tutkimuksen myötä esiin nousseet asiat havainnollistavat aikaisemmin mainitusti digitalisaation tärkeyden erityisesti isännöintialalla.

LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009. Hakupäivä 2.10.2021. <https://finlex.fi/fi/laki/ajan-tasa/2009/20091599>

Eduskunta. Hallituksen esitys. HE 127/2018 vp. Hakupäivä 1.10.2021. https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/HE_127+2018.pdf

Isännöintiliitto. Digiselvitys 2020. Hakupäivä 20.9.2021. <https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2021/01/tiivistelma-isannointialan-digiselvitys-2020-isannoitsijat.pdf>

Isännöintiliitto 2021. Mitä on isännöinti? Hakupäivä 1.11.2021. <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/>

Laine, Markus, Bamberg, Jarkko, Eräsaari, Risto, Haula, Yrjö, Häikiö, Liisa, Jokinen, Pekka, Kurunmäki, Kimmo, Kuusisto-Arponen, Anna-Kaisa, , Lappalainen, Pertti, Lehtonen, Pauliina, Leino, Helena, Malmsten, Annukka, Niemenmaa, Vivi, Peltola, Taru, Peltonen, Lasse, Peuhkuri, Timo & Raento, Pauliina 2015. Tapaustutkimuksen taito. Gaudeamus Helsinki University Press. Hakupäivä 6.10.2021. Nextory. Vaatii käyttöoikeuden

Laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018. Hakupäivä 3.10.2021. <https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2018/20181328>

Maanmittauslaitos.fi. Huoneistot ja kiinteistöt. Rekisteröi osakehuoneiston omistusoikeus. Hakupäivä 23.9.2021 <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/rekisteroi-huoneiston-omistusoikeus>

Meriläinen, Heidi 2017. Digitalisaatio muuttaa tulevaisuuden. Karelia-ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö. Hakupäivä 20.10.2021. https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/124376/Merilainen_Heidi_2017_04_06.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Osakehuoneistorekisteri 2021. Mitä taloyhtiön tulee tehdä ennen siirtoa? Huoneistotietojärjestelmä. Hakupäivä 26.9.2021. <https://osakehuoneistorekisteri.fi/mita-taloyhtion-tulee-tehda-ennen-siirtoa>

Osakehuoneistorekisteri 2021. Siirtopalvelun käyttöohjeet. Huoneistotietojärjestelmä. Hakupäivä 1.10.2021. <https://osakehuoneistorekisteri.fi/siirtopalvelun-kayttoohjeet>

Osakehuoneistorekisteri 2021. Taustatietoa. Huoneistotietojärjestelmä. Hakupäivä 3.10.2021. <https://osakehuoneistorekisteri.fi/taustatietoa>

Osakehuoneistorekisteri 2021. Usein kysytyjä kysymyksiä. Huoneistotietojärjestelmä. Hakupäivä 25.9.2021. <https://osakehuoneistorekisteri.fi/usein-kysytya>

Osakehuoneistorekisteri 2021. Usein kysyttyä osakeluettelon siirrosta. Huoneistotietojärjestelmä. Hakupäivä 1.10.2021. <https://osakehuoneistorekisteri.fi/usein-kysytya-osakeluettelon-siirrosta>

Partanen 2020. Isännöitsijäntodistus paljastaa asunnon velat ja yhtiön korjaustarpeet. Yle Oppiminen. Hakupäivä 3.11.2021. <https://yle.fi/aihe/artikkeli/2020/03/15/isannoitsijantodistus-paljastaa-asunnon-velat-ja-korjaustarpeen>

Patentti- ja rekisterihallitus 2021. Perustettavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestys. Kaupparekisteri. Hakupäivä 1.11.2021. https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/keskinainen_kiinteistoosakeyhtio/perustamisilmoitus/yhtiojarjestys.html

Pietilä, Juha-Pekka 2019. Isännöintialan digitalisaatio. Lahden ammattikorkeakoulu. Liiketalous ja logistiikka. Opinnäytetyö. Hakupäivä 20.10.2021. https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/172125/Pietila%cc%88_Juha-Pekka.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Poliisi 2021. Tietomurrot. Hakupäivä 3.11.2021. <https://poliisi.fi/tietomurrot>

Puusa, Anu & Juuti, Pauli 2020. Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. Gaudeamus Helsinki.

Rikoslaki 39/1889. Hakupäivä 4.11.2021.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1889/18890039001>

Sallinen, Marja-Leena, Kaivanto, Keijo, Hellevaara, Marko, Sorsa, Seija, Kelola, Minna, Joensuu, Marjut, Salo, Kirsi, Ruuttu, Kirsi, Kuutilo, Hannaleena, Kanerva, Jaakko, Elosuo, Mikko, Peltonen, Karim, Viljakainen, Mirva, Miikki, Antero, Järvinen, Juho, Suomela, Jaakko, Pennanen, Martti, Käpymäki, Tatu, Mäkinen, Juha-Ville, Päivärinne, Hemmo, Virta, Jari & Johansson, Tuomas 2018. Isännöinnin käsikirja. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Tenhunen, Ira 2020. Isännöintialan digitalisaatio – koronan tuomaa pakkopullaa vai uusia mahdollisuuksia? Isännöintiliitto 8.5.2020. Hakupäivä 20.10.2021.

<https://www.isannointiliitto.fi/blog/isannointialan-digitalisaatio-koronan-tuomaa-pakkopullaa-vai-uusiamahdollisuuksia/>

Tepa-Termipankki 2021. Osakeluettelo. Sanastokeskus TSK. Hakupäivä 2.11.2021. <https://termipankki.fi/tepa/fi/haku/osakeluettelo>

Tieteen Termipankki 2021. Lunastuslauseke. Hakupäivä 1.11.2021. <https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:lunastuslauseke>

Tilastokeskus 2021. Tietoa tilastoista. Käsitteet. Mikroyritys. Hakupäivä 4.11.2021 <https://www.stat.fi/meta/kas/mikroyritys.html>

Tuomi, Jouni & Sarajärvi, Anneli 2018. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi. Hakupäivä 5.10.2021. Nextory. Vaatii käyttöoikeuden.

Valiokunnan mietintö MmVM 18/2018 vp. Eduskunta. Maa- ja metsätalousvaliokunta. Hakupäivä 6.10.2021 https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/Mietinto/Sivut/MmVM_18+2018.aspx

Valli Matti 2017. Digitalisaatio iskee isännöintiin. Suomen Kiinteistölehti 23.11.2017. Hakupäivä 20.11.2021. <https://www.kiinteistolehti.fi/digitalisaatio-iskee-isannointiin/>

TEEMAHAASTATTELUN RUNKO

BUDJETOINTI JA TALOUS

- Järjestelmän maksullisuus
- Budjetoinnin muutokset
- Hinnoittelun muutokset

HALLINNON PROSESSIT

- Markkinointi
- Taloushallinto
- Viestintä
- Asiakassuhteiden hallinta
- Palvelukehitys
- Strateginen suunnittelu
- Johtaminen

TYÖ AIKA

- Fyysinen työ
- Henkinen työ