



Taloyhtiöt hallinnollisen tiedon ylläpitäjänä huoneistotietojärjestelmässä

Sanna Honkanen

Opinnäytetyö, AMK

Maaliskuu 2023

Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala

Oikeustradenomi (AMK), liiketalouden tutkinto-ohjelma

Honkanen, Sanna

Taloyhtiöt hallinnollisen tiedon ylläpitäjänä huoneistotietojärjestelmässä

Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Maaliskuu 2023, 39 sivua

Liiketalouden tutkinto-ohjelma. Opinnäytetyö AMK.

Julkaisun kieli: suomi

Julkaisulupa avoimessa verkossa: kyllä

Tiivistelmä

Laki huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018) tuli voimaan 1.1.2019. Parhaillaan käynnissä olevan huoneistotietojärjestelmän jatkokehitysvaiheen aikana järjestelmän tietosisältöä laajennetaan hallinnollisen tiedon osalta. Hallinnollista tietoa on aikaisemmin jaettu käytännössä isännöitsijäntodistuksella. Jatkokehitysvaiheessa halutaan mahdollistaa tiedonsiirto eri toimijoiden välillä luomalla vakioitu, yhteinen toimintamalli. Lisäksi tarkoituksena on palvella erityisesti positiivisen luottotietorekisterin tarpeita.

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää, miten taloyhtiöiden rooli hallinnollisen tiedon ylläpitäjänä muuttuu huoneistotietojärjestelmän jatkokehitysvaiheessa. Tavoitteena oli tutkia mitä tietoja HTJ-laki edellyttää järjestelmään toimitettavan ja minkälaisia tiedonantovelvollisuuksia se yhtiöille asettaa. Opinnäytetyö toteutettiin toimeksiantona Maanmittauslaitokselle.

Tutkimus toteutettiin lainopillisena eli oikeusdogmaattisena tutkimuksena. Menetelmänä käytettiin sanamuodon mukaista tulkintaa. Laintulkinnan avulla selvitettiin, mitä taloudellisia ja teknisiä tietoja huoneistotietolain 13 § ja 13 a § edellyttävät huoneistotietojärjestelmään toimitettavan sekä, mitä vaatimuksia lain 17 a § asettaa tietojen toimittamistavalle sekä -taajuudelle. Lisäksi tulkinnan avulla selvitettiin tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä taloyhtiöille aiheutuvaa vahingonkorvausvastuuta.

Tutkimuksessa havaittiin, että taloyhtiöillä on jo aikaisemmin ollut asunto-osakeyhtiölaissa määritelty velvollisuus ylläpitää ja säilyttää huoneistotietojärjestelmään tulevaisuudessa toimitettavia teknisiä tietoja. Jatkossa tiedot tulee lisäksi toimittaa huoneistotietojärjestelmään. Pääsääntöisesti yhtiöillä on perusvelvollisuus toimittaa tiedot järjestelmään vuosittain. Taloudellisten tietojen osalta tiedonantovelvollisuus asetetaan osin yhtiölle ja osin luotonantajalle. Tällä on pyritty turvaamaan tiedon riittävä ajantasaisuus positiivisen luottotietorekisterin näkökulmasta. Lisäksi tutkimuksessa selvisi, että yhtiö voi joutua vahingonkorvausvastuuseen, mikäli se laiminlyö velvollisuutensa toimittaa laissa säädettyjä teknisiä tietoja huoneistotietojärjestelmään ja laiminlyönnistä aiheutuu vahinkoa.

Avainsanat (asiasanat)

huoneistotietojärjestelmä, asunto-osakeyhtiö, taloyhtiö, hallinnollinen tieto, laki huoneistotietojärjestelmästä, asunto-osakeyhtiölaki,

Muut tiedot (salassa pidettävät liitteet)

-

Honkanen, Sanna

Housing companies as administrators of administrative information in the Residential and Commercial Property Information System

Jyväskylä: JAMK University of Applied Sciences, March 2023, 39 pages

Degree Programme in Business Administration. Bachelor's thesis.

Permission for open access publication: Yes

Language of publication: Finnish

Abstract

The Act on the Residential and Commercial Property Information System (1328/2018) came into force in 1st of January 2019. The further development phase of the System is already in progress. The aim of the further development is to widen the information content by including also administrative information in the System. Administrative information has traditionally been distributed through Manager's Certificate. The aim of the further development is to create a standardized way to store the information to be able to transfer it between different parties. In addition, the purpose of the System is to serve the needs of the national Positive credit register.

The purpose of the study was to examine how the role of the housing companies as administrators of administrative information will change. The aim was to explore the requirements the legislation sets for the information and the responsibilities it sets for the housing companies. The thesis was commissioned to the National Land Survey of Finland.

The study was conducted as a legal study by using the method of worded interpretation. The interpretation of law was used to study the financial and technical information that the Act on the Residential and Commercial Property Information System 13 § and 13 a § require to be delivered. In addition, the requirements set in the 17 § were examined. Interpretation of law was also used to study the liability of housing companies.

As a result, it was observed that the housing companies already are required to maintain and store the technical information in question. In future, that information must be delivered also to the register at least once a year. The findings also suggest that the responsibilities concerning financial information are, in fact, divided between the housing companies and the creditors to keep the national Positive credit register up to date. In addition, the results suggest that if the housing companies violate their responsibilities to provide the required information, they are liable to compensate any damage that has been caused.

Keywords/tags (subjects)

Residential and Commercial Property Information System, limited liability housing company, housing company, the Act on the Residential and Commercial Property Information System, Limited Liability Housing Companies Act

Miscellaneous (Confidential information)

-

Sisältö

1	Johdanto	5
2	Tutkimusasetelma	7
2.1	Tutkimuksen tavoitteet	7
2.2	Tutkimusmenetelmä	8
3	Huoneistotietojärjestelmä	10
3.1	Tausta ja tavoitteet	10
3.2	Huoneistotietojärjestelmän sisältö ensimmäisessä vaiheessa	11
3.3	Huoneistotietojärjestelmän jatkokehitysvaihe	13
3.4	Maanmittauslaitos	14
4	Yhtiöt huoneistotietojärjestelmässä	15
4.1	Tilastotietoa taloyhtiöistä	15
4.2	Asunto-osakeyhtiöt	17
4.3	Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt.....	18
4.4	Huoneistotietojärjestelmään siirtyminen	19
5	Taloyhtiöiden hallinnollinen tieto	20
5.1	Hallinnollisen tiedon nykytila	20
5.2	Hallintakohderekisteriin tallennettavat tekniset tiedot	21
5.2.1	Yhtiön kunnossapito- ja muutostyöt	22
5.2.2	Osakkaan toimittamat kunnossapitoa tai muutostyötä koskevat ilmoitukset	23
5.3	Hallintakohderekisteriin tallennettavat taloudelliset tiedot	25
5.4	Tietojen ylläpitäminen	27
5.5	Vahingonkorvausseuraamukset.....	30
6	Yhteenveto ja pohdinta	31
6.1	Tutkimuksen luotettavuus ja eettisyys	35
6.2	Jatkotutkimusehdotukset.....	36
	Lähteet	37

Taulukot

Taulukko 1. Asunto-osakeyhtiöt alueittain	16
---	----

1 Johdanto

Digitalisaation myötä teknologiasta on tullut osa yhteiskuntaa. Sen lisäksi, että teknologia muuttaa arkipäiväisiä toimintatapojamme, vaikuttaa se myös syvemmin yhteiskunnan rakenteisiin. (Dufva 2020, 39–41.) Digitalisaatio on vaikuttanut merkittävästi myös julkisten palveluiden kehittämiseen. Julkisen hallinnon verkkopalveluiden minimitasoista säädetään vuoden 2016 lopussa voimaan tulleella EU:n saavutettavuusdirektiivillä (2016/2102). EU:n saavutettavuusdirektiivin toteutumisesta sekä viranomaisen velvollisuudesta tarjota digitaalisia palveluita säädetään kansallisella tasolla vuonna 2019 voimaan tulleella Digipalvelulailla (306/2019). (Saavutettavuus n.d.) Myös hallitusohjelmassa on asetettu tavoitteeksi, että

Suomi tunnetaan edelläkävijänä, jossa digitalisaation ja teknisen kehityksen tuomia mahdollisuuksia kehitetään ja otetaan käyttöön yli hallinto- ja toimialarajojen. Tavoitteena on nostaa julkisen sektorin teknologia- ja digitalisaatiokyvykkyyttä sekä kehittää julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyötä. (Digitalisaation edistämisen ohjelma n.d.)

Suomi kuuluukin kärkimaihin julkisten sähköisten palveluiden tarjoajana. Sähköiset palvelut mahdollistavat viranomaispalveluiden käytön ajasta ja paikasta riippumatta. Sähköinen asiointikanava on pääsääntöisesti myös helpoin ja nopein keino asioida viranomaisen kanssa, jolloin myös julkinen palvelutuotanto tehostuu. Sähköinen asiointi säästää siis yleistyessään myös verovarojen käyttöä. (Julkisen hallinnon digitalisaatio n.d.)

Sähköisen asunto-osakerekisterin perustamista pohdittiin ensimmäisen kerran jo 2000-luvun alussa. Hallitusohjelmaan se pääsi kuitenkin vasta vuonna 2015 osana Sipilän hallituksen Digitalisoidaan julkiset palvelut- kärkihanketta. (HE 127/2018, 5.) Sähköiselle rekisterille onkin tarvetta, sillä Suomen noin 90 000 taloyhtiössä asuu arvion mukaan puolet suomalaisista. Taloyhtiöiden ja osakkeenomistajien lisäksi tietoja yhtiöistä ja niiden osakkeista tarvitsevat työssään kymmenet tuhannet ihmiset mm. isännöinnissä, pankeissa, kiinteistönvälityksessä sekä julkishallinnossa. (Mikä on huoneistotietojärjestelmä? N.d.) Vaikka eri toimijoilla onkin ollut käytössään omat sähköiset järjestelmänsä tietoja varten, ei tiedonsiirto eri järjestelmien välillä ole ollut mahdollista. Myös paperisten osakekirjojen käyttö omistusoikeuden osoituksena sekä lainan vakuutena on estänyt prosessien täydellisen sähköistämisen. Huoneistotietojärjestelmä kehitettiin edistämään osakehuoneistojen sähköistä kaupankäyntiä ja luotonantoa sekä mahdollistamaan eri toimijoiden välisten prosessien digitalisointi. (HE 127/2018, 16.)

Maanmittauslaitoksen ylläpitämä sähköinen viranomaisrekisteri eli huoneistotietojärjestelmä otettiin käyttöön 1.1.2019. Huoneistotietojärjestelmän ensimmäisessä vaiheessa järjestelmään kerätään perustiedot taloyhtiöistä sekä tiedot osakehuoneistojen omistuksista, panttauksista sekä rajoituksista. Uudet eli 1.1.2019 tai sen jälkeen perustetut asunto-osakeyhtiöt sekä keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ovat järjestelmässä automaattisesti. Vanhat eli ennen vuotta 2019 perustetut asunto-osakeyhtiöt sekä asunto-osakeyhtiölakia noudattavat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt siirtävät osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. Tämän jälkeen kukin siirrosta ilmoitettu osakas hakee omistukselleen sähköisen omistajamerkin 10 vuoden kuluessa siirrosta. (Huoneistotietojärjestelmä tuo taloyhtiöiden... n.d.)

Parhaillaan on jo käynnissä huoneistotietojärjestelmän jatkokehitys eli niin sanottu HTJ2-vaihe. Jatkokehittämisen tarkoituksena on laajentaa huoneistotietojärjestelmän sisältöä sekä mahdollistaa tietojen siirtyminen eri järjestelmien välillä. Tietosisältöä on tarkoitus laajentaa yhtiöiden hallinnollisen tiedon osalta ja tuoda järjestelmään osa isännöitsijäntodistuksella annettavista tiedoista. Tällaisia tietoja ovat erityisesti taloyhtiöiden huolto- ja korjaustiedot sekä positiivista luottotietorekisteriä palvelevat tiedot taloyhtiön lainoista sekä osakkaiden lainaosuuksista. (Usein kysytyjä kysymyksiä huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisestä n.d.) Tietojen siirtyminen koneuuttavassa muodossa eri tietojärjestelmien välillä on tarkoitus mahdollistaa luomalla vakioitu, yhteinen toimintamalli eri tahojen välille (HTJ2 n.d.). Huoneistotietojärjestelmää koskevat lakimuutokset vahvistettiin helmikuussa 2023 ja lakimuutokset tulevat voimaan 1.6.2023 (Maa- ja metsätalousministeriö 2023). Hallinnollisia tietoja aletaan toimittaa järjestelmään vaiheittain vuoden 2025 kesäkuusta alkaen (L 151/2023).

Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajeneminen aiheuttaa muutoksia sekä Maanmittauslaitoksen että taloyhtiöiden rooleihin huoneistotietojärjestelmässä. Huoneistotietojärjestelmän ensimmäisen vaiheen tietojen ylläpidosta ja oikeellisuudesta vastaa Maanmittauslaitos. Osakehuoneistojen rekisteriin tallennettaville omistus-, panttaus- sekä rajoitustiedoille taataan HTJ-laissa julkinen luotettavuus. Tämä tarkoittaa sitä, että Maanmittauslaitoksella on ankara vastuu tietojen oikeellisuudesta. (Usein kysytyjä kysymyksiä n.d.) HTJ2-vaiheen hallinnollisten ja teknisten tietojen ylläpidosta vastaavat kuitenkin taloyhtiöt itse (HE 168/2022, 38).

Tämän tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, minkälainen rooli taloyhtiöillä on huoneistotietojärjestelmään tuotavien hallinnollisten tietojen ylläpitäjänä huoneistotietojärjestelmän jatkokehitysvaiheessa. Tarkoituksena oli tutkia, mitä tietoja ja miten HTJ-laki edellyttää huoneistotietojärjestelmässä ylläpidettävän ja miten kesäkuussa 2023 voimaan astuvat HTJ-lain ja asunto-osakeyhtiölain huoneistotietojärjestelmää koskevat muutokset vaikuttavat taloyhtiöiden toimintaan. Tutkimuksen toimeksiantajana toimi Maanmittauslaitos. Vaikka Maanmittauslaitos ei itse käytä eikä ylläpidä taloyhtiöiden hallinnollisia tietoja, on laitoksen tehtävänä kuitenkin tarjota hallinnollisen tiedon ylläpitoon liittyvää tukea ja asiakaspalvelua taloyhtiöille (HE 168/2022, 38). Jotta Maanmittauslaitos voi vastata taloyhtiöiden muuttuviin tarpeisiin, tulee sen tuntea yhtiöiden muuttuva tilanne. Tutkimuksen tavoitteena oli tuottaa Maanmittauslaitokselle tietoa vaatimuksista, joita huoneistotietolaki taloyhtiöille asettaa hallinnollisen tiedon ylläpitämisen osalta.

2 Tutkimusasetelma

2.1 Tutkimuksen tavoitteet

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimi Maanmittauslaitos. Työn aihe valikoitui sen ajankohtaisuuden vuoksi. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehityshanke alkoi syyskuussa 2021 ja aikataulun mukaisesti uusia tietosisältöjä on tarkoitus ottaa käyttöön vuodesta 2025 alkaen. Maanmittauslaitoksen tehtävänä on tarjota taloyhtiöille niiden tarvitsemaa neuvontaa. Ennen uusien tietojen käyttöönottoa tulee Maanmittauslaitoksen tunnistaa taloyhtiöiden tulevia avuntarpeita, jotta se voi suunnitella omaa toimintaansa vastaamaan niitä. Opinnäytetyössä tarkastellaan asiaa lainsäädännön näkökulmasta tutkimalla, miten HTJ-lain tulevat huoneistotietojärjestelmää koskevat muutokset vaikuttavat taloyhtiöiden toimintaan ja velvollisuuksiin.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehitysvaiheessa järjestelmää laajennetaan tietosisällön osalta lisäämällä huoneistotietojärjestelmään taloyhtiöiden teknisiä ja taloudellisia tietoja. Huoneistotietojärjestelmää laajennetaan hallintakohderekin osalta muuttamalla HTJ-lain 13 §:ää ja lisäämällä em. lakiin 13 a §. Lisäksi taloyhtiöille asetetaan tiedonantovelvollisuus koskien 13 §:ssä ja 13 a §:ssä säädettyjä tietoja lisäämällä lakiin 17 a §. Tutkimuskysymyksenä oli ”Miten taloyhtiöiden rooli hallinnollisen tiedon ylläpitäjänä muuttuu huoneistotietojärjestelmän jatkokehitysvaiheessa?” Tutkimuksen lopputuloksena haluttiin saavuttaa kokonaisnäkemys siitä, minkälaisia muutoksia taloyhtiöillä on edessään jatkokehitysvaiheessa. Tavoitteena oli löytää vastaus siihen, mitä

tietoja huoneistotietolaki edellyttää rekisteriin tallennettavan sekä mitä vaatimuksia HTJ-laki asettaa esimerkiksi sille, kuinka usein ja miten tietoja tulee päivittää. Tutkimuksen tavoitteena oli myös selvittää taloyhtiön vahingonkorvausvastuuta, jos tiedonantovelvollisuutta laiminlyödään.

Vaikka taloyhtiöiden muuttuvaa roolia tarkasteltiin lainsäädännön näkökulmasta, on tieto merkityksellistä myös Maanmittauslaitokselle, sillä lainsäädäntö luo puitteet myös sen toiminnalle. Taloyhtiöiden rooli huoneistotietojärjestelmässä tulee muuttumaan merkittävästi järjestelmän laajenemisen myötä. Muuttuvan roolin myötä taloyhtiöt tulevat tarvitsemaan uudenlaista neuvontaa ja tukea, jonka antaminen on Maanmittauslaitoksen tehtävä. Jotta Maanmittauslaitos voi suunnitella omia tukiprosessejaan, tulee sillä olla kokonaiskuva taloyhtiöiden muuttuvista vaatimuksista. Tässä tutkimuksessa asiaa tarkastellaan lainsäädännön näkökulmasta.

2.2 Tutkimusmenetelmä

Opinnäytetyössä käytettiin lainopillista tutkimusmenetelmää. Aarnion (1997, 36) mukaan lainoppi eli oikeusdogmatiikka on oikeustieteen tutkimusaloista vanhin. Perinteisesti lainopilla on katsottu olevan kaksi tehtävää: tulkita ja systematisoida voimassa olevia säädöksiä (Aarnio 1997, 36–37). Tulkinnalla tarkoitetaan sitä, että lainoppi pyrkii selvittämään voimassa olevaan oikeusjärjestykseen kuuluvien sääntöjen sisältöä. Säännösten systematisointi puolestaan merkitsee sitä, että lainoppi, kuten muutkin tutkimusalat, toimii systemaattisesti ja myös itse jäsentää voimassa olevaa oikeutta. (Aarnio 1989, 48.) Aarnio (2011, 1) toteaa lainopin vastaavan lainopilliseen tiedonintressiin eli yhteiskunnasta lähtöisin olevaan kysymykseen oikeusjärjestyksen sisällöstä.

Tieteessä tulee aina alasta riippumatta vastata kolmeen kysymykseen: mikä on tutkimuksen kohde, mitä kohteesta on mahdollista tietää ja millä menetelmällä tietoa hankitaan. Lainoppi kuuluu ns. humanistisiin tieteisiin, joissa tutkimuksen kohde ei ole reaalinen. Lainopissa tutkimuksen kohteena on oikeusjärjestys ja kuten muissakin humanistisissa tieteissä, kohdetta tutkitaan kielen ja sen ymmärtämisen kautta. Koska lainopissa ei ole sellaista todellisuutta, johon lainopin teesejä voisi verrata, on lainopissa tiedon sijaista keskeistä varmuus. Lainopissa pyritään saavuttamaan mahdollisimman varmaa informaatiota. Jotta mahdollisimman suuri varmuus olisi mahdollista saavuttaa, tulee lainopin väitteiden olla kontrolloitavia. Kontrolloitavuuden kautta jäsentyvät lainopin

menetelmälliset vaatimukset. Kontrolloitavuus edellyttää täsmällistä ja sekä aikaan että olosuhteisiin sopivaa käsitteistöä. Lisäksi lainopin tulee argumentoida eli perustella kannanotto siten, että oikeudellinen ajattelu on ymmärrettävää ja perusteiltaan kestävä. (Aarnio 2011, 10–13.)

Tutkimuksen kannalta keskeisimpiä käsitteitä ovat huoneistotietojärjestelmä, hallintakohderegisteri, taloyhtiöt huoneistotietojärjestelmässä sekä taloyhtiöiden hallinnollinen tieto. Keskeistä käsitteistöä käsitellään ja käsitteet määritellään opinnäytetyön luvuissa 3 ja 4. Tehdyt tulkinnat on pyritty perustelemaan ajantasaisen lainsäädännön, lain esitöiden, viranomaislähteiden sekä oikeuskirjallisuuden avulla. Määrittelemällä keskeinen käsitteistö sekä perustelemalla tehdyt tulkinnat luotettavien lähteiden kautta, on pyritty varmistamaan tutkimuksen kontrolloitavuus.

Lainopin tehtävänä on siis selvittää lakitekstien ja säädöksen merkityksiä. Lakitekstiä tulkitessa tulee tehdä valinta merkitysehdokkaiden joukosta ja perustella se. Perinteisesti kielen teoriassa on sanoille erotettu merkitysvyöhykkeitä. (Aarnio 2011, 39–40.) Tulkintavyöhykkeitä on ympyräkuviolla avulla tulkinnut alun perin Alexander Peczenik. Sisimpänä on sanan suppea merkitys, jonka tulkinnasta käytetään nimitystä suppea tulkinta. Suppeaa vyöhykettä seuraa supistava vyöhyke ja supistava tulkinta, jonka jälkeen seuraa normaalivyöhyke ja sanan normaali merkitys. Tätä ulomalla vyöhykkeellä on laventava vyöhyke ja laventava tulkinta. Laventavan vyöhykkeen ulkorajalla tulee vastaan sanan merkityksen raja. Tämän jälkeen ulkovyöhykkeellä alkaa analogian ala, jossa käytetään hyväksi samankaltaisuusvertailua. (Aarnio 1989, 256–259.)

Tutkimuksessa käytettiin normaalin merkityksen mukaista tulkintaa, josta käytetään usein nimeä sanamuodon mukainen tulkinta. Sanamuodon mukaisessa tulkinnassa tulkitaan nimensä mukaisesti lainsäätäjän tarkoitusta siten, kuin se on lakiin kirjoitettu. Tutkimuksessa noudatettiin Aarnion (1989, 256) kuvaamia tulkinnallisia periaatteita, joihin sanamuodon mukainen tulkinta perustuu. Keskeistä tulkinnassa on, ettei mitään osaa lakitekstistä jätetä ilman merkitystä ja että samaa ilmaisua käytetään johdonmukaisesti samalla tavalla eri yhteyksissä. Tulkinnallisena periaatteena pidetään myös sitä, ettei ilmaisulle anneta arkikielestä poikkeavaa merkitystä ilman riittäviä perusteita. Mikäli perusteet kuitenkin löytyvät, on erityisterminologialla etusija arkikieleen nähden. (Aarnio 1989, 256.)

Opinnäytetyössä ei teoriaa ja tuloksia ole eroteltu omiin osioihinsa. Koska tutkimuksessa haluttiin selvittää taloyhtiöiden muuttuvaa roolia, on perusteltua peilata tuloksia voimassa olevaan lainsäädäntöön. Kokonaisuuden ymmärtämisen kannalta on järkevää tarkastella teoriaa ja tuloksia rinnan eikä toisistaan eroteltuina.

Opinnäytetyön keskeisimmän tutkimusaineiston muodostaa huoneistotietojärjestelmää koskeva voimassa olevaa lainsäädäntö, erityisesti laki huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018) ja asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009), sekä hallituksen esitys eduskunnalle eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta (HE 168/2022 vp). Lisäksi aineistona käytettiin mm. ajantasaista oikeuskirjallisuutta, muita lain esitöitä sekä viranomaisten verkkosivuja. Työn luotettavuus varmistettiin käyttämällä ainoastaan ajantasaista ja luotettavaa materiaalia. Ajantasaista lainsäädäntöä voidaan pitää aina luotettavana. Muita lähteitä arvioitiin niiden julkaisijan, julkaisuajankohdan ja sisällön perusteella. Käytännössä lähes kaikki muutkin käytetyistä lähteistä perustuvat voimassa olevaan lainsäädäntöön. Luotettavuus on pyritty varmistamaan myös käyttämällä lähteitä monipuolisesti.

3 Huoneistotietojärjestelmä

3.1 Tausta ja tavoitteet

Ennen huoneistotietojärjestelmän käyttöönottoa oli yhtiöistä ja niiden osakkeista saatavilla tietoa kaupparekisterin lisäksi muista erilaisista julkisista rekistereistä sekä isännöintijärjestelmistä. Yhtä keskitettyä rekisteriä yhtiöitä koskeville tiedoille ei kuitenkaan ollut olemassa. Myöskään keskitettyä tietoa osakkeiden omistuksista ei ollut saatavilla, sillä yhtiöt ylläpitivät itse osakeluetteloitaan. (HE 127/2018, 5.) Osakkeen omistus perustui ennen sähköiseen rekisteriin liittymistä paperiseen osakekirjaan ja siihen tehtyihin siirtomerkintöihin. Paperista osakekirjaa on perinteisesti käytetty myös lainan vakuutena. (Mikä on huoneistotietojärjestelmä? N.d.)

Huoneistotietojärjestelmän kehittäminen alkoi vuonna 2016 maa- ja metsätalousministeriön asettamana sähköinen asunto-osakerekisteri-hankkeena eli ASREK-hankkeena. Poikkihallinnollinen ASREK-hanke oli yksi Sipilän hallituksen kärkihankkeista osana hallituksen Digitalisoidaan julkiset palvelut- hanketta. (Sähköinen asunto-osakerekisteri -hanke... 2016.) Kolmivuotisen hankkeen ta-

voitteena oli parantaa osakehuoneistojen ja niiden omistajamerkintöjä koskevien tietojen saata-
vuutta, luotettavuutta ja kattavuutta luomalla tiedoille sähköinen rekisteri (ASREK – sähköinen
asunto-osakerekisteri n.d.).

Sähköistä rekisteriä pidettiin tärkeänä sähköisen asioinnin ja erilaisten sähköisten palveluiden
mahdollistajana asunto-osakkeiden sähköisen kaupankäynnin, vakuuksien hallinnan sekä asunto-
osakeyhtiöiden hallinnon kannalta. Rekisteriin kerättävillä tiedoilla katsottiin olevan myös merkit-
tävä yhteiskunnallinen arvo, sillä suuri osa kansalaisista omistaa asunto-osakkeita ja asunto-osak-
keisiin on sidottuna huomattava määrä varallisuutta. (Sähköisen asunto-osakerekisteri-
hankkeen asettamispäätös 2016, 1.) Lisäksi sähköisen rekisterin katsottiin parantavan kansalaisten tiedon-
saantimahdollisuuksia sekä helpottavan kymmenien tuhansien henkilöiden työtä taloyhtiöissä,
isännöinnissä, kiinteistövälityksessä, rahoituslaitoksissa sekä julkishallinnossa (Huoneistotietojär-
jestelmä n.d.).

Hallitus antoi eduskunnalle esityksen laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi
laeiksi (HE 127/2018) syyskuussa 2018. Eduskunta hyväksyi esityksen joulukuussa 2018 ja uusi
huoneistotietojärjestelmää koskeva lainsäädäntö astui voimaan 1.1.2019. (Hankkeen perustiedot
n.d.)

3.2 Huoneistotietojärjestelmän sisältö ensimmäisessä vaiheessa

Suomessa on noin 90 000 taloyhtiötä, joissa on noin 1,5 miljoonaa osakehuoneistoa. Osakehuo-
neistoilla on yhteensä noin 2,5 miljoonaa omistajaa. Lisäksi joka vuosi perustetaan yli 1 300 uutta
taloyhtiötä. Vuosittain annetaan n. 214 00 isännöitsijäntodistusta, omistajan vaihdoksia tehdään n.
100 000 kpl ja panttaustapahtumia kertyy n. 124 000. (Mikä on huoneistotietojärjestelmä? N.d.)
Osakehuoneistoja koskevia luotettavia tietoja tarvitaan siis monenlaisissa tilanteissa.

HTJ-lain 2 §:n mukaisesti

*Huoneistotietojärjestelmä palvelee huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden vaihdan-
nan, vakuuksien hallinnan ja näihin verrattavan toiminnan sekä yhtiön hallinnon ja sen
osakkaiden tiedonsaannin tarpeita. Lisäksi sen avulla tuotetaan tietoa tutkimusta ja tilas-
tointia varten sekä muihin yhteiskunnan tietotarpeisiin. (HTJ-laki, 2 §.)*

Huoneistotietojärjestelmän on siis tarkoitus toimia sähköisenä tietovarantona, josta löytyy keskite-
tysti luotettavat tiedot huoneistojen omistuksista, panttauksista ja rajoituksista. Lisäksi se tarjoaa
tietopalveluita useille eri asuntokaupan toimijoille ja sidosryhmille. Luotettava sähköinen viran-
omaisjärjestelmä edistää myös digitalisaatiota ja sähköisiä toimintatapoja. (Usein kysytyjä kysy-
myksiä n.d.)

Huoneistotietojärjestelmä koostuu osakehuoneistorekisteristä ja hallintarekisteristä. Osakehuo-
neistorekisteriin kirjataan tiedot osakkeiden omistuksista, panttauksista sekä rajoituksista. (Huo-
neistokirjaamisen käsikirja 2022, 5.) Ensimmäisellä kerralla osakkeen omistaja kirjataan taloyhtiön
ilmoittamien tietojen perusteella. Osakkeen omistusoikeuden siirtyessä seuraavalle puhutaan
osakkeen saannosta. (Furuhjelm, Kanerva, Kuhanen & Rosén 2019a, 99.) Saanto voi tapahtua esim.
kaupan, lahjoituksen, vaihdon, perinnön, osituksen tai testamentin perusteella (Huoneistokirjaa-
misen käsikirja 2022, 29). Rekisteriin merkittäviä huoneistotietolaissa säädettyjä rajoituksia ovat
ulosmittaus, turvaamistoimenpide, konkurssi, yrityssaneeraus, lesken hallintaoikeus sekä testa-
menttiin perustuva käyttöoikeus. Lisäksi rekisteriin merkitään muualla laissa säädettyjä rajoituksia.
Tällaisia ovat esim. asuntokauppalain mukaiset rakennusvaiheessa uuden asunnon ostajaa suojaa-
vaa eli ns. RS-menettelyä koskevat RS-pankin ilmoittamat rajoitukset. (Mikä on huoneistotietojär-
jestelmä? N.d) Huoneistotietolaissa säädetään kenen pyynnöstä em. kirjaamiset tehdään, edelly-
tykset kirjaamiselle sekä mitä tietoja rekisteriin kirjataan (ks. tarkemmin HTJ-laki 1328/2018 2
luku).

Huoneistotietojärjestelmän tehtävänä on myös yhdistää eri viranomaisrekistereistä löytyvää osak-
keen arvoon vaikuttavaa taloudellista ja teknistä tietoa. Tätä järjestelmän osaa kutsutaan hallinta-
kohderekisteriksi. (Furuhjelm ym. 2019a, 93.) Hallintakohderekisteriin merkitään tiedot mahdoli-
sesta lunastuslausekkeesta tai muusta vaihdannan rajoituksesta, mikäli tietoa ei löydy muusta
viranomaisen tietojärjestelmästä. Lunastuslausekkeet ja muut vaihdannanrajoituslausekkeet ilme-
nevät yhtiöjärjestyksestä ja niiden avulla säännellään osakkeiden vapaata siirrettävyyttä. Nykylain-
säädännön mukaan yhtiöjärjestyksellä voi ainoastaan lunastuslausekkeen avulla rajoittaa osakkeen
vapaata siirtymistä. Uudemmissa asunto-osakeyhtiöissä lunastuslausekkeet koskevat tyypillisesti
autopaikkoja. Muut vaihdannanrajoituslausekkeet ovat edellisen asunto-osakeyhtiölain aikaisia
etuosto- ja suostumuslausekkeitä, jotka ovat kuitenkin edelleen päteviä. (Huoneistokirjaamisen
käsikirja 2022, 5, 53.) Lunastus- ja vaihdannanrajoituslausekkeiden lisäksi hallintakohderekisteriin

tallennetaan tieto yhtiölle kuuluvan tai sen hallitseman kiinteistön, rakennuksen, huoneiston ja osakeryhmän tunnuksesta sekä tieto varainsiirtoveron suorittamista koskevasta selvityksestä (HTJ-laki 1328/2018 15 §).

3.3 Huoneistotietojärjestelmän jatkokehitysvaihe

Huoneistotietojärjestelmä luotiin vastaamaan osakkeiden vaihdannan, luotonannon ja muun niihin liittyvän toiminnan sekä eri tahojen tiedonsaantitarpeisiin. Huoneistotietojärjestelmän ensimmäisen vaiheen tietosisältö vastaa sille asetettuun tarkoitukseen vain osittain. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehitysvaiheessa on tarkoitus kasvattaa järjestelmän tietosisältöä taloyhtiöiden hallinnollisen tiedon osalta. (HE 168/2022, 5.) Taloyhtiön tekniset ja taloudelliset tiedot ovat merkittävässä roolissa yhtiön kokonaistilanteen ymmärtämisessä. Eri taloyhtiöillä on hyvin erilaiset tavat ylläpitää taloyhtiön hallinnollisia tietoja, ja tiedot ovat yleensä vain yhtiön hallinnon tiedossa. Tietoja tarvitsevat kuitenkin taloyhtiön hallinnon lisäksi esim. osakkaat, kiinteistönvälittäjät ja pankit. Taloyhtiöiden erilaiset käytännöt hankaloittavat ja pitkittävät tiedonsaantia ja aiheuttavat päällekkäistä työtä. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisessä tavoitteena on sekä laajentaa tietosisältöä että luoda eri osapuolten välille vakioitu ja yhteinen toimintamalli, jotta hallinnollista tietoa voidaan siirtää eri tietojärjestelmien välillä koneluettavassa muodossa. (Usein kysytyjä kysymyksiä huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisestä n.d.)

Maa- ja metsätalousministeriö asetti syyskuussa 2021 huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämissankkeen (MMM021:00/2021) toimikaudelle 27.9.2021 – 31.12.2026. Hanke on osa Suomen kestävän talouden ohjelmaa ja toteuttaa osaltaan ohjelman toisen pilarin digitalisaatioon liittyviä tavoitteita. Suomen kestävän talouden ohjelmalla tuetaan Sanna Marinin hallituksen ekologisen, sosiaalisen ja taloudellisesti kestävän kasvun tavoitteita. Ohjelman toimenpiteitä rahoittaa Euroopan unionin elpymis- ja palautumistukiväline (RRF). (Asettamispäätös 2021, 1.) RRF on budjetoinut huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämiseen n. 14 miljoonaa euroa (Usein kysytyjä kysymyksiä huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisestä n.d.).

Jatkokehittämissankkeen tavoitteena on luoda toimintaympäristö, jossa taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot voivat liikkua eri tietojärjestelmien välillä rakenteisena ja koneluettavana tietona. Tämä edellyttää tietojen vakiointia ja vakioinnin velvoittavaa käyttöönottoa. Jatkokehittämissankkeessa tietosisältö sekä tietorakenteet, joita tiedonvälityksessä käytetään, on määritelty ja vakioitu. Näin

eri tahoilta tuleva tietosisältö on valmiiksi vertailukelpoista, rakenteista ja koneluettavaa eikä sitä tarvitse tulkita erikseen. Määrittelyvaiheessa on laajalti otettu huomioon myös eri sidosryhmien näkökulmia sekä kehitysehdotuksia mm. kyselyiden ja työpajojen kautta. (HE 168/2022, 6, 26.)

Hallitus antoi eduskunnalle esityksen eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta (HE 168/2022 vp) 19.9.2022. Tasavallan presidentti vahvisti lakimuutokset 3.2.2023. Lakimuutokset astuvat voimaan 1.6.2023. (Maa- ja metsätalousministeriö 2023.) Käytännössä tiedonantovelvollisuus ja tietojen toimittaminen järjestelmään alkaa vaiheittain vuoden 2025 kesäkuusta alkaen (L 151/2023).

3.4 Maanmittauslaitos

Huoneistotietojärjestelmän on tuottanut Maanmittauslaitos, joka myös ylläpitää järjestelmää (Huoneistotietojärjestelmä n.d.). Maanmittauslaitos on yli 200 vuotta vanha maa- ja metsätalousministeriön hallinnonalaan kuuluva valtion virasto. Laitoksen toimialaan kuuluvat maanomistus ja huoneistot, paikkatiedot ja paikannus sekä tutkimus. Huoneistojen rekisterien lisäksi Maanmittauslaitos ylläpitää myös kiinteistöjen rekistereitä sekä tekee erilaisia maanmittaustoimituksia. Lisäksi laitoksen tehtäviin kuuluu myös kartta-aineistojen tuottaminen sekä paikkatiedon tutkimus ja soveltaminen. Maanmittauslaitoksen toimialasta ja perustehtävistä säädetään laissa Maanmittauslaitoksesta (1025/2018). (Tietoa Maanmittauslaitoksesta n.d.)

Maanmittauslaitos työllistää yhteensä noin 1700 henkilöä 36 toimipaikassa (Tietoa Maanmittauslaitoksesta n.d.). Heistä huoneistotietojärjestelmän parissa kirjaamissihteereinä, toimistosihteereinä, asiantuntijoina ja lakimiehinä työskentelee noin 90 henkilöä (Huoneistokirjaamisen parissa työskentelee... 2022). Huoneistojen omistuksen palvelut kuuluvat 7 muun tulosityksikön kanssa tuotantotoimintayksikköön. Yksiköt sekä niiden tehtävien järjestäminen on määritelty Maanmittauslaitoksen työjärjestyksessä (486/2022). (Tietoa Maanmittauslaitoksesta n.d.) Aikaisemmin huoneistojen ja kiinteistöjen omistuksen palvelut ovat kuuluneet samaan tulosityksikköön, mutta vuoden 2023 alusta huoneistojen ja kiinteistöjen omistuksen palvelut jakaantuvat omiksi tulosityksiköiksi (Lahti 2022).

Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmää koskevista tehtävistä ja vastuista säädetään huoneistotietolaissa. Maanmittauslaitos vastaa huoneistotietojärjestelmän ylläpidosta ja kehittämisestä sekä toimii osakehuoneistorekisterin sekä hallintakohderekisterin pitäjänä. Lisäksi laitoksen tehtävänä on luovuttaa tietoa HTJ-lain 2 §:ssä määriteltyihin tarkoituksiin. (HTJ-laki 1328/2018, 15 §.) Laissa huoneistotietojärjestelmästä säädetään myös kirjaamisen menettelyta-voista, edellytyksistä sekä järjestelmään kirjattavista tiedoista. Näin varmistetaan tietojen pysyvyys ja luotettavuus, sillä kirjaaminen on viranomaistyötä ja osakehuoneistorekisteriin tallennettaville tiedoille taataan julkinen luotettavuus. (Usein kysytyjä kysymyksiä n.d.) HTJ-lain 21 §:n mukaisesti

Valtio on velvollinen korvaamaan vahingon, joka aiheutuu:

1) osakehuoneistorekisteriin tehtävää kirjausta tai merkintää koskevasta virheellisestä ratkaisusta taikka muusta sellaisesta virheellisyydestä tai puutteellisuudesta;

2) teknisestä virheestä osakehuoneistorekisterin kirjauksia ja merkintöjä koskevien tietojen käsittelyssä. (HTJ-laki 1328/2018, 21 §.)

Valtiolla on siis osakehuoneistorekisterin oikeellisuutta koskeva ankara vastuu. Hallintakohderekisterin tietoja viranomaisen ankara vastuu ei kuitenkaan koske (HE 127/2018 vp, 56).

4 Yhtiöt huoneistotietojärjestelmässä

4.1 Tilastotietoa taloyhtiöistä

Huoneistotietojärjestelmän piiriin kuuluvia taloyhtiöitä on yhteensä noin 90 000, joissa on yhteensä noin 1,5 miljoonaa osakehuoneistoa. Lisäksi vuosittain perustetaan uusia yhtiöitä n. 1 300 kpl. (Mikä on huoneistotietojärjestelmä? N.d.) Alkuvaiheessa huoneistotietojärjestelmään kuuluvat vain asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt. Myöhemmässä vaiheessa on tarkoitus liittää myös muunlaisia asumisen muotoja huoneistorekisteriin. (Huoneistokirjaamisen käsikirja 2022, 5.)

Suomalaisista noin puolet asuu asunto-osakeyhtiöissä (Vahtera 2017, 19). Yhtiöistä yli kolmasosa (36 %) sijaitsee Uudellamaalla. Pirkanmaalla ja Varsinais-Suomessa taloyhtiöistä sijaitsee kummasakin n. 8 %, Pohjois-Pohjanmaalla n. 6 % sekä Keski-Suomessa n. 5 %. (Ks. taulukko 1.) Taloyhtiöiden jakauma suurten asutuskeskusten läheisyydessä vaikuttaa pysyneen samanlaisena 2000-luvun alusta lähtien (ks. esim. Sillanpää & Vahtera 2011, 17).

Taulukko 1. Asunto-osakeyhtiöt alueittain (tiedot Huoneistotietojärjestelmään siirtymisessä merkittäviä... 2022)

Alue	Yhtiöiden määrä kpl	Yhtiöiden osuus %
Uusimaa	31845	36 %
Pirkanmaa	7555	8 %
Varsinais-Suomi	7184	8 %
Pohjois-Pohjanmaa	5367	6 %
Keski-Suomi	4323	5 %
Pohjois-Savo	3680	4 %
Satakunta	3496	4 %
Päijät-Häme	3082	3 %
Kanta-Häme	3058	3 %
Etelä-Pohjanmaa	2980	3 %
Kymenlaakso	2714	3 %
Lappi	2639	3 %
Pohjanmaa	2458	3 %
Etelä-Savo	2429	3 %
Pohjois-Karjala	2272	3 %
Etelä-Karjala	2099	2 %
Kainuu	1065	1 %
Keski-Pohjanmaa	899	1 %
Ahvenanmaa	459	1 %
Yht.	89604	100 %

Taloyhtiöt voivat olla hyvin erilaisia kokonsa puolesta, sillä asunto-osakeyhtiölaki ei aseta vaatimuksia huoneistojen lukumäärälle. Tämä tarkoittaa sitä, että pienimmillään asunto-osakeyhtiössä voi olla vain yksi osakehuoneisto. (Kasso 2014, 17.) Pieniä taloyhtiöitä, joissa on vain yksi tai kaksi asuntoa onkin n. 14 000 eli lähes kuudesosa kaikista taloyhtiöistä. Pienten taloyhtiöiden osakehuoneistojen osuus osakehuoneistojen kokonaismäärästä on kuitenkin vain n. 1,5 %. (HE 168/2022 vp.) Toisen ääripään muodostavat taloyhtiöt, jotka koostuvat useasta erillisestä kerrostalosta (Vahtera 2017, 19).

Asunto-osakeyhtiöt ovat siis keskenään hyvin heterogeenisiä niin sijainniltaan kuin kooltaan. Vahtera (2017, 19) toteaa yhtiöiden erilaisten ominaispiirteiden edellyttävän yhtiöitä säätelevältä lailta joustavuutta ja toisaalta lainsäätäjiltä kykyä ymmärtää erilaisten toimintaympäristöjen vaiku-

tusta yhtiöiden toimintaan. Riippumatta siitä, sijaitseeko yhtiö Helsingin arvokorttelissa vai maaseudun muuttotappiokunnassa tai onko kyseessä kerrostalokompleksi, rivitalo vai erillistalo, sovelletaan kaikkiin asunto-osakeyhtiöihin asunto-osakeyhtiölakia (1599/2009).

4.2 Asunto-osakeyhtiöt

Osakeyhtiöitä, joiden toiminnan tarkoituksena on omistaa yksi tai useampi kiinteistö sekä niillä sijaitseva yksi tai useampi rakennus kutsutaan kiinteistöosakeyhtiöiksi. Tavallisesti kiinteistöosakeyhtiö ei harjoita muuta elinkeino- tai liiketoimintaa eikä sen toiminnalla ole muuta tarkoitusta kuin kiinteistön ja rakennuksen omistaminen. Asunto-osakeyhtiö on kiinteistöosakeyhtiön tavallisin muoto. (Kasso 2014, 1–2.) AOYL (1599/2009) 1 luvun 2 § mukaisesti

asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. (AOYL 1 luku 2 §.)

Asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoituksen tulee siis olla määritelty yhtiöjärjestyksessä, sen tulee omistaa rakennus tai rakennuksen osa ja huoneistojen lattiapinta-alasta yli puolet täytyy olla asuinhuoneistoja. Lisäksi osakkaiden asuinhuoneiston hallintaoikeuden tulee perustua osakkeiden omistukseen. (Sillanpää & Vahtera 2011, 20–21.) Hallintaoikeus voi myös koskea jotain muuta rakennuksen osaa, kuten kerrosta tai autopaikkaa (Kasso 2014, 2).

Asunto-osakeyhtiöitä säätelee asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009). Muualla maailmassa asunto-osaketyyppinen asuminen on harvinaista, mutta Suomessa asuintarkoitusta varten perustetuilla osakeyhtiöillä on jo pitkä historia. Ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki astui voimaan jo 1926. Nykyinen laki astui voimaan vuonna 2010 ja on järjestyksessä jo kolmas. (Kuhanen & Furuholm 2020, 10.) Nykyisessä asunto-osakeyhtiölaissa on 29 lukua, joihin sisältyvät kaikki tärkeät määräykset asunto-osakeyhtiön toiminnan näkökulmasta (Furuholm ym. 2019a, 5). Asunto-osakeyhtiölain lisäksi taloyhtiöiden toimintaa ohjaa yhtiöjärjestys, joka jokaisessa asunto-osakeyhtiössä tulee olla. Yhtiöjärjestyksestä säädetään AOYL 1 luvun 13 §:ssä. Yhtiöjärjestyksellä voidaan poiketa osasta

asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Mikäli poikkeaminen on mahdollista, selviää se säännöksen sanamuodosta. Osa asunto-osakeyhtiölain säännöksistä on kuitenkin pakottavaa lainsäädäntöä, eikä yhtiöjärjestyksellä voida niistä poiketa. (Ruutu & Kempainen 2020, 8–9.)

Asunto-osakeyhtiöissä ylin päätösvalta on yhtiökokouksella. Yhtiökokouksista säädetään AOYL 6 luvussa. Yhtiökokoukset voidaan jakaa varsinaisiin ja ylimääräisiin yhtiökokouksiin. (Kuhanen & Furuhjelm 2020, 12.) Yhtiökokouksessa päätetään isoista linjauksista ja rahankäytöstä kaikkien osakkeenomistajien kesken. Yhtiökokous myös valitsee hallituksen. Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja kiinteistönpidon järjestämisestä. Hallitus toimii yhtiökokouksen ja asunto-osakeyhtiölain asettamissa rajoissa. Hallitus myös valitsee isännöitsijän, jonka tehtäviin kuuluu kiinteistön ja rakennusten pito sekä yhtiön päivittäinen hallinto. Hallituksesta ja isännöitsijästä säädetään tarkemmin AOYL 7 luvussa. (Ruutu & Kempainen 2020 26–29.)

4.3 Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt

AOYL 28 luvun 2 §:n mukaan

keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on sellainen muu osakeyhtiö kuin 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettu asunto-osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. (AOYL 28 luku 2 §.)

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö vastaa siis muilta piirteiltään asunto-osakeyhtiötä, mutta sille ei ole asetettu vaatimuksia asuinhuoneistojen pinta-alan suhteen (Vahtera 2017, 41).

Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakeomistuksen tuottama hallintaoikeus voi asuinhuoneistojen lisäksi koskea esim. liikehuoneistoja, toimistoja, varastoja, tuotantotiloja tai myymälöitä. Keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä käytetään usein yhtiömuotona silloin, kun asuntojen tarkoituksena on toimia vapaa-ajanasuntoina tai vuokrauskäytössä. Myös silloin kun asunnot on tarkoitettu osakkeenomistajan asuinkäyttöön, mutta ne muodostavat alle puolet lattiapinta-alasta valitaan yhtiömuodoksi useimmiten keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. (Kasso 2014, 2.)

Pääsääntöisesti keskinäiseen kiinteistöosaakeyhtiöön sovelletaan asunto-osaakeyhtiölakia. Sen yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, ettei yhtiöön sovelleta asunto-osaakeyhtiölain säännöksiä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan myös määrätä, että asunto-osaakeyhtiölakia sovelletaan vain osittain. Tällöin yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin siihen ei sovelleta asunto-osaakeyhtiölakia. Yhtiöjärjestyksen ja yhtiömuodon muuttamisesta päättää yhtiökokous. (Huoneistokirjaamisen käsikirja 2022, 6.)

4.4 Huoneistotietojärjestelmään siirtyminen

Huoneistotietojärjestelmään siirtyminen riippuu siitä, onko yhtiö huoneistotietolain näkökulmasta uusi eli 1.1.2019 tai sen jälkeen perustettu yhtiö vai vanha eli ennen 1.1.2019 perustettu yhtiö. Vanhoille asunto-osaakeyhtiöille siirto on pakollinen. Vanhoilla yhtiöillä siirtymä tapahtuu kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa taloyhtiö siirtää osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään. Siirron voi tehdä isännöitsijä, taloyhtiön puheenjohtaja tai siihen valtuutettu henkilö. Ennen osakeluettelon siirtoa, tulee taloyhtiön hallituksen hyväksyä siirto. Lisäksi siirrosta tulee ilmoittaa osakkaille. Siirto tulee tehdä vuoden 2023 loppuun mennessä. Osakeluettelon siirron jälkeen, tulee jokaisen osakkaan hakea omistukselleen sähköistä omistusmerkintää, jolloin myös paperinen osakekirja mitätöidään. Rekisteröintiä on haettava 10 vuoden kuluessa osakeluettelon siirrosta. Omistuksen vaihtuessa ensimmäisen kerran osakeluettelon siirron jälkeen, tulee uuden omistajan kuitenkin hakea rekisteröintiä kahden kuukauden kuluessa kaupantekohetkestä.

(Huoneistotietojärjestelmä n.d.)

Vanhoille keskinäisille kiinteistöosaakeyhtiöille siirtyminen on vapaaehtoista. Mikäli vanha keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö haluaa siirtyä huoneistotietojärjestelmään, tulee sen ensin ottaa yhtiöjärjestykseen määräys muutetun asunto-osaakeyhtiölain 2 luvun 1a §:n soveltamisesta yhtiöön. Muilta osin yhtiö voi edelleen valita sovellettavan lain. Kun keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön osakeluettelo on siirretty Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi, ei yhtiö enää voi siirtyä huoneistotietojärjestelmästä pois. (Huoneistokirjaamisen käsikirja 2022, 19.)

Uudet asunto-osaakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosaakeyhtiöt ovat tulleet järjestelmään automaattisesti vuoden 2019 alusta lähtien. Uudet yhtiöt perustetaan Patentti- ja rekisterihallituksen YTJ-palvelussa, josta niiden tiedot siirtyvät suoraan huoneistotietojärjestelmään. Uusille yhtiöille ei siis

paineta osakekirjoja ollenkaan, vaan yhtiön tietojen lisäksi tiedot osakeryhmistä sekä niiden omistuksista, panttauksista ja rajoituksista siirtyvät yhtiön perustamisen jälkeen suoraan huoneistotietojärjestelmään. (Mikä on huoneistotietojärjestelmä? N.d.) Vaikka uudet keskinäiset kiinteistöosa-
keyhtiöt ovat tulleet automaattisesti huoneistotietojärjestelmään, ovat ne silti edelleen voineet valita lain, jota yhtiöön sovelletaan muilta osin (Huoneistokirjaamisen käsikirja 2022, 6).

5 Taloyhtiöiden hallinnollinen tieto

5.1 Hallinnollisen tiedon nykytila

Yhtiöiden hallinnollisella tiedolla tarkoitetaan käytännössä yhtiöitä koskevia teknisiä ja taloudellisia tietoja, joita annetaan tiedon käyttäjille isännöitsijäntodistuksella. Päätasolla isännöitsijäntodistus sisältää vähintään tiedot yhtiöstä sekä sen kiinteistöistä, rakennuksista ja huoneistoista. Todistuksesta tulee myös löytyä yhtiön taloustiedot, huoneistokohtaiset taloustiedot ja lisäksi kunnossapito- ja muutostyötiedot sekä yhtiön että sen huoneistojen osalta. (HE 168/2022, 7.) Isännöitsijäntodistuksen vähimmäisisällöstä säädetään AOYL 7 luvun 27 §:n 2 momentissa sekä valtioneuvoston asetuksessa osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta (365/2010). Tyypillisesti todistus sisältää kuitenkin vähimmäismäärää laajemmat tiedot. (Furuhjelm, Kanerva, Kuhanen & Rosén 2019b, 327.)

AOYL 7 luvun 27 § 1 momentissa säädetään isännöitsijäntodistuksen antajasta sekä sen saajasta. Pääsääntöisesti isännöitsijäntodistuksen antaa isännöitsijä, mutta jos yhtiöllä ei ole isännöitsijää, antaa hallituksen puheenjohtaja todistuksen (AOYL 7 luku 27 §). Taloyhtiöistä noin 50 000 yhtiötä ostaa isännöintipalvelut ammatti-isännöitsijältä. Suomessa on noin 750 isännöintipalveluja tarjoavaa yritystä ja päätoimisesti isännöitsijänä työskentelee noin 2 500 henkilöä. Yksi isännöitsijä hoitaa keskimäärin noin 20 taloyhtiön, 500 asunnon ja 1 000 asukkaan asioita. (Isännöinnin käsikirja 2022, 43.) Muilla yhtiöillä on käytössä ns. omatoimi-isännöinti. Osalla yhtiöistä on käytössään tilitoimisto, mutta usein etenkin pienemmät yhtiöt hoitavat hallintonsa ilman ulkopuoliselta ostettuja palveluita. Kaupparekisteristä saatujen tietojen perusteella ulkopuolisten palveluntarjoajien käyttö yleistyy osakehuoneistojen määrän kasvaessa: ammattilaisilta ostetut palvelut ovat huomattavasti yleisempiä yhtiöissä, joissa on 6–10 huoneistoa kuin 1–5 huoneistoa sisältävissä yhtiöissä. Yli 10 huoneiston yhtiöissä hallinnolliset palvelut ostetaan käytännössä aina ulkopuoliselta. (HE 168/2022, 7–8.)

Riippumatta siitä miten yhtiön isännöinti on hoidettu, on isännöitsijäntodistus annettava siihen oikeutetun pyynnöstä. Isännöitsijäntodistuksen voi saada osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja, tämän lakimääräinen edustaja tai osakkaan valtuuttama henkilö. Lisäksi todistuksen voi saada taho, joka pitää hallussaan osakkeita panttauksen nojalla. Myös välitysliikkeellä, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakkeiden vuokralle antamista koskeva toimeksianto on oikeutettu saamaan isännöitsijäntodistuksen. (Furuhjelm ym. 2019b, 327.) Isännöitsijäntodistuksia annetaan vuosittain noin 214 000 kappaletta. Ilman todistusta, olisi vaikeaa saada käsitystä yhtiön todellisesta taloudellisesta tilanteesta tai kunnossapitotarpeista, sillä yhtiötä koskevat hallinnolliset tiedot ovat käytännössä usein vain yhtiön hallinnon tiedossa. (HE 168/2022, 7.) Todistuksella onkin merkittävä rooli asuntokaupassa ja siihen liittyvässä luotonannossa (Furuhjelm ym. 2019b, 326).

5.2 Hallintakohderekisteriin tallennettavat tekniset tiedot

Huoneistotietojärjestelmän hallintakohderekisterin tarkoituksena on yhdistää eri viranomaisten osaketta koskevia taloudellisia ja teknisiä tietoja. Huoneistotietojärjestelmän ensimmäisessä vaiheessa hallintakohderekisteri sisältää tiedot mahdollisesta lunastuslausekkeesta tai muusta vaihdannan rajoituksesta, mikäli tietoa ei löydy muusta viranomaisen tietojärjestelmästä. Hallintakohderekisteriin tallennetaan myös tieto yhtiölle kuuluvan tai sen hallitseman kiinteistön, rakennuksen, huoneiston ja osakeryhmän tunnuksesta sekä tieto varainsiirtoveron suorittamista koskevasta selvityksestä. (Huoneistokirjaamisen käsikirja 2022, 5.)

Huoneistotietojärjestelmän toisessa vaiheessa huoneistotietojärjestelmän tietosisältöä laajennetaan nimenomaan hallintakohderekisterin osalta. Teknisten tietojen tallentaminen alkaa vaiheittain 1.6.2025 alkaen. Yhtiöiden, jotka toimittavat tiedot rajapintapalvelua pitkin, on toteutettava tiedonantovelvollisuus ensimmäisen kerran 1.6.2025–30.6.2026 välisenä aikana. Niiden yhtiöiden, jotka toimittavat tiedot Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelun kautta, on puolestaan toteutettava tiedonantovelvollisuus ensimmäisen kerran 1.1.2026–30.6.2026 välillä. Yhtiöt, joissa on enintään viisi hallintakohdetta ja joilla ei ole perusvelvollisuutta tiedonantoon voivat toimittaa tietoja järjestelmään 1.1.2026 alkaen. (L 151/2023.)

Eduskunnan päätöksen mukaisesti HTJ-lain 13 §:n 1 momenttiin lisätään uusi 3 kohta.

13 §

Hallintakohderekisteri

Edellä 2 luvussa säädetyn tehtävän hoitamista ja tietopalvelun järjestämistä varten Maanmittauslaitos pitää rekisteriä (hallintakohderekisteri), johon tallennetaan tieto:

— — — — —

3) asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitettujen selvitysten sekä 7 luvun 28 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten mukaisista toimenpiteistä.

— — — — — (L 151/2023 13 §.)

5.2.1 Yhtiön kunnossapito- ja muutostyöt

HTJ-lain 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa mainitussa AOYL 6 luvun 3 §:ssä säädetään varsinaisesta yhtiökokouksesta. Sen 2 kohdassa tarkoitettu selvitys koskee hallituksen kirjallista selvitystä sellaisista yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeista yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, jotka olennaisesti vaikuttavat joko osakehuoneistojen käyttämiseen, yhtiövästikkeeseen tai muihin kustannuksiin. Tällaisia ovat esimerkiksi putkiremontti, ikkunaremontti, julkisivuremontti sekä kosteiden tilojen vedeneristyksen uusiminen. Selvityksestä käytetään myös nimitystä kunnossapitotarveselvitys. (Furuhjelm ym. 2019b, 39–42.)

AOYL 6 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettujen selvitykset puolestaan tarkoittavat hallituksen kirjallisia selvityksiä jo toteutetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajankohtia. Laissa ei ole tarkemmin määritelty mitä huomattavilla toteutetuilla kunnossapito- ja muutostöillä tarkoitetaan, mutta käytännössä usein ne toimenpiteet, jotka on mainittu kunnossapitotarveselvityksessä, siirretään toteuttamisen jälkeen selvitykseen toimitetuista toimenpiteistä. (Furuhjelm ym. 2019b, 39–42.) Yhtiöiden tarvitsee toimittaa huoneistotietojärjestelmään ainoastaan sellaiset jo toteutetut toimenpiteet, jotka ovat yhtiön toiminnan ja sen suunnittelun kannalta edelleen merkityksellisiä. Sellaisista kunnossapito- ja muutostöistä, joiden jälkeen on jo suoritettu uusi vastaava remontti ei siis tarvitse tallentaa järjestelmään tietoa. (HE 168/2022, 55.)

Eduskunnan päätöksen mukaisesti AOYL 6 luvun 3 §:ään, jossa säädetään varsinaisesta yhtiökouksesta, lisätään uusi 6 momentti.

3 §

Varsinainen yhtiökokous

Edellä 2 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitettuihin selvityksiin sisältyvät tiedot kunnossa pito- ja muutostöistä on toimitettava Maanmittauslaitokselle noudattaen huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ää. (L152/2023 6 luku 3 §.)

AOYL 6 luvun 3 §:ään lisättävällä 6 momentilla siis säädetään taloyhtiöiden velvollisuudesta toimittaa varsinaisessa yhtiökokouksessa käsitellyt tiedot kunnossapito- ja muutostöistä huoneistotietojärjestelmään HTJ-lain mukaisesti. Säännökseen sisältyy sisällöllinen vaatimus toimittaa tiedot rekisteriin HTJ-lain 17 a §:n mukaisesti tietojen toimittamisen juridisen olemuksen toteuttamiseksi. Säännöksellä tulevat sisällöllisen vaatimuksen myötä käytännössä sovellettavaksi toimimisvelvollisuuksiin liittyviä rikkomuksia koskevat AOYL 24 luvun 6 §:n mukaiset vahingonkorvauseuraamukset myös HTJ-lakiin sisältyvien tiedonantovelvollisuuksien osalta. (HE 168/2022, 61.) Vahingonkorvauseuraamuksia käsitellään tarkemmin kohdassa 5.5.

5.2.2 Osakkaan toimittamat kunnossapitoa tai muutostyötä koskevat ilmoitukset

HTJ-lain 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa mainitussa AOYL 7 luvun 28 §:ssä säädetään osakkaiden yhtiölle toimittamien kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten säilyttämisestä. Osakkailla on AOYL 4 luvun 7 §:n ja 5 luvun 2 §:n mukaisesti velvollisuus ilmoittaa kirjallisesti etukäteen suorittamistaan kunnossapito- ja muutostöistä ja hallituksen tulee ylläpitää luetteloa sille toimitetuista ilmoituksista. Kunnossapito- ja muutostyöstä tulee asunto-osakeyhtiölain mukaan ilmoittaa, mikäli työ voi vaikuttaa asunto-osakeyhtiön tai toisen osakkaan vastuulla olevaan kiinteistöön, rakennukseen tai huoneiston osaan tai toisen osakkaan osakehuoneiston käyttämiseen. (Furuhjelm ym. 2019b, 352.) Käytännössä ainoastaan yksinkertaiset pinnoitustyöt sekä kalustemuutokset voi jättää ilmoittamatta (Isännöinnin käsikirja 2022, 167).

Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009) astui voimaan 1.7.2010 ja yhtiöiden hallituksilla on ollut lain voimaantulosta lähtien velvollisuus ylläpitää luetteloa osakkaiden kunnossapito- ja muutostöistä. Luettelon ylläpito koskee ainoastaan 1.7.2010 jälkeen toimitettuja ilmoituksia. AOYL 7

luvun 28 §:n mukaisesti vastuu luettelon ylläpitämisestä on hallituksella, mutta käytännössä ylläpitämisestä huolehtii usein isännöitsijä. Lisäksi laki edellyttää ilmoituksia säilytettävän luotettavalla tavalla asunto-osakeyhtiön koko olemassaoloajan. Ilmoitukset tulee säilyttää osakehuoneistokohtaisesti. Sen sijaan säännöksessä ei ole määritelty tarkemmin missä muodossa luetteloa tulee ylläpitää. (Furuhjelm ym. 2019b, 352–353.) Eri taloyhtiöillä onkin ollut hyvin erilaisia tapoja ylläpitää luetteloita. Pienillä taloyhtiöillä dokumentteja on voitu säilyttää paperisina, kun taas isännöitsijät ovat ylläpitäneet luetteloita sähköisinä omissa tietojärjestelmissään. (HTJ2 n.d.)

Luettelon muodosta riippumatta on osakkeenomistajalla oikeus saada jäljennös osakehuoneistonsa kunnossapitoa ja muutostöitä koskevista ilmoituksista. Oikeus ei koske yhtiön muiden osakehuoneistojen ilmoituksia. Myös osakkaan lakimääräinen edustaja tai osakkaan valtuuttama henkilö on oikeutettu saamaan jäljennökset ilmoituksista. Lisäksi sama oikeus on välitysliikkeellä, jolla on voimassa oleva toimeksianto osakkeiden myyntiä tai vuokralle antamista varten. (Furuhjelm ym. 2019b, 353.)

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan AOYL 7 luvun 28 §:n otsikko ja 1 momentti muutetaan seuraavasti

28 §

Kunnossapitoa tai muutostyötä koskevien ilmoitusten säilyttäminen ja toimittaminen huoneistotietojärjestelmään

Hallituksen on ylläpidettävä luetteloa yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostöitä koskevista 4 luvun 7 §:ssä ja 5 luvun 4 §:ssä tarkoitetuista ilmoituksista. Ilmoitukset on säilytettävä luotettavalla tavalla osakehuoneistokohtaisesti. Ilmoitusten sisältämät tiedot kunnossapito- ja muutostöistä on toimitettava Maanmittauslaitokselle noudattaen huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ää. (L 152/2023 7 luku 28 §.)

Säännökseen lisätään siis kolmas lause, jossa säädetään ilmoitusten sisältämien kunnossapito- ja muutostöitä koskevien tietojen tallentamisesta huoneistotietojärjestelmään. 17a §:n mukaisesti tiedot tulisi toimittaa vähintään kerran vuodessa kuukauden kuluessa varsinaisen yhtiökokouksen pitämisestä. Lisäksi tiedot tulisi toimittaa järjestelmään viivytyksettä isännöitsijäntodistukseen oikeutetun tahon sitä pyytäessä. Isännöitsijäntodistusta voi AOYL 7 luvun 27 § mukaisesti pyytää osakkeiden omistaja, osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävä sekä välitysliike, jolla on voimassa oleva toimeksianto joko myyntiä tai vuokralle antamista varten. (HE 168/2022, 57–58, 68.)

Huoneistotietojärjestelmään lisättävät tekniset tiedot koskien osakkaan toimittamia ilmoituksia kunnossapito- ja muutostöitä ovat jo ennen lakimuutostakin kuuluneet yhtiöiden ylläpidettävään tietoon. Lakimuutoksen voimaantulon jälkeen tiedot ilmoituksista tulee lisäksi toimittaa huoneistotietojärjestelmään. Sen sijaan ennen lain voimaantuloa toimitetuista osakkaan toimittamista ilmoituksista ei tietoja tarvitse järjestelmään tallentaa. Säännökseen muutoksen myötä tulevat AOYL 24 luvun 6 §:n mukaiset vahingonkorvausseuraamukset sovellettavaksi myös HTJ-lain tiedonantovelvollisuuden osalta samoin kuin kunnossapito- ja muutostöidenkin kohdalla. (HE 168/2022, 56.)

5.3 Hallintakohderekisteriin tallennettavat taloudelliset tiedot

Sen lisäksi, että hallintakohderekisterin tietosisältöä laajennetaan yhtiöitä koskevan teknisen tiedon osalta, lisätään rekisteriin myös yhtiöitä koskevaa taloudellista tietoa, jonka on tarkoitus palvella erityisesti positiivista luottotietorekisteriä (HE 168/2022, 55). Valmisteilla olevaa uutta positiivista luottotietorekisteriä säätelevä laki positiivisesta luottotietorekisteristä (739/2022) astui voimaan 1.8.2022. Rekisteri on tarkoitus ottaa käyttöön kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa keväällä 2024 rekisteriin tulevat tiedot kuluttajaluotoista ja niihin rinnastuvista luotoista. Toisessa vaiheessa vuoden 2025 lopulla luotonantajat alkavat ilmoittaa rekisteriin myös muille kuin yksityishenkilöille myönnettyjä luottoja. (Valmisteilla oleva rekisteri... 2021.)

Eduskunnan päätöksen mukaisesti HTJ-lakiin lisätään hallintakohderekisteriin tallennettavaa taloudellista tietoa sääntelevä 13 a §:

13 a §

Hallintakohderekisteriin tallennettavat taloudelliset tiedot

Yhtiötä ja hallintakohteita koskevana taloudellisina tietoina hallintakohderekisteriin tallennetaan tieto:

- 1) yhtiön uudisrakentamista tai perusparannusta varten nostaman luoton kokonaispääomasta;*
- 2) luottoa koskevan luottosopimuksen tekopäivämäärästä;*
- 3) siitä, onko luotto tarkoitettu uudisrakentamista vai yhtiön perusparannusta varten;*
- 4) siitä, jakautuuko vastuu luotosta yhtiössä osakeryhmille;*
- 5) kunkin osakeryhmän kokonaisvastuun määrästä yhtiön lainapääomasta;*
- 6) kunkin osakeryhmän vastattavana olevasta yhtiövastikkeen määrästä eriteltyinä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun pääomavastikkeeseen ja muuhun vastikkeeseen; sekä*

7) 1–6 kohdassa tarkoitettujen tietojen päivitysajankohdasta ja päivittäjästä (L 151/2023 13 a §.)

Lisäksi eduskunnan päätöksen mukaisesti HTJ-lakiin lisätään kohta 17 b §, jossa säädetään luotonantajan tiedonantovelvollisuudesta:

17 b §

Luotonantajan tiedonantovelvollisuus yhtiön sekä hallintakohteen taloudellisista tiedoista

Yhtiölle luoton myöntäneen luotonantajan on asetettava 13 a §:n 1–3 kohdassa tarkoitettut tiedot yhtiön nostamista luotoista saataville Maanmittauslaitoksen käyttämälle tekniselle rajapinnalle tai toimitettava ne Maanmittauslaitokselle sen tarjoaman verkkoasiointipalvelun kautta koneluettavassa muodossa viivytyksettä luoton nostamisen jälkeen. (L 151/2023 17 b §.)

13 a §:n 1–3 kohdat kuuluvat luotonantajan tiedonantovelvollisuuden piiriin. 17 b §:ssä asetetaan luotonantajille aktiivinen velvollisuus toimittaa positiivisen luottotietorekisterin kannalta tarpeelliset tiedot huoneistotietojärjestelmään. Näitä tietoja ovat yhtiön nostaman luoton kokonaismäärä, päivämäärä, jolloin luotto on nostettu sekä tieto siitä, onko luotto tarkoitettu uudisrakentamista vai perusparannusta varten. 13 a §:n mukaisesti velvollisuus koskee ainoastaan uudisrakentamista tai perusparannusta varten tarkoitettujen luottojen tietojen toimittamista. Velvollisuus ei siis koske luotonantajia, jotka ovat myöntäneet taloyhtiöille muita luottoja. Lisäksi säännöksessä on määritelty tavat, joilla tiedot tulee toimittaa huoneistotietojärjestelmään. Velvoittamalla luotonantajat toimittamaan tiedot viivytyksettä luoton nostamisen jälkeen varmistetaan huoneistotietojärjestelmän tietojen ajantasaisuus myös yhtiökokousten välillä. (HE 168/2022, 26, 56, 59.)

13 a §:n 4–7 kohdat puolestaan kuuluvat yhtiöiden tiedonantovelvollisuuden piiriin. Kun luotonantaja on täyttänyt oman tiedonantovelvollisuutensa, tulee yhtiön ilmoittaa, kuka nostetusta luotosta on vastuussa eli onko kyse yhtiön vastaamasta hoitolainasta vai jakautuuko vastuu kokonaan tai osittain osakkeiden omistajille. Jos kyseessä on yhtiön vastaama hoitolaina, ei tietoja toimiteta huoneistotietojärjestelmästä edelleen positiiviseen luottotietorekisteriin, sillä ne eivät kuulu positiivisen luottotietorekisterin piiriin. Mikäli osakeryhmien omistajat vastaavat lainoista, tulee yhtiön ilmoittaa kullekin osakeryhmälle jyvitetty osuus yhtiölainasta. Lisäksi yhtiön tulee ilmoittaa kunkin osakeryhmän yhtiövastikkeen määrä sekä 1–6 kohtien tietojen päivitysajankohta ja päivittäjä. (HE 168/2022, 26, 56.)

Huoneistotietojärjestelmään aletaan toimittaa taloudellisia tietoja vaiheittain 1.9.2025 alkaen. Luotonantajan on täytettävä, sille asetettu tiedonantovelvollisuus tiedonantohetkellä voimassa olevien luottosopimusten osalta ensimmäisen kerran 1.9.–30.11.2025 välisenä aikana. Yhtiön puolestaan on täytettävä tiedonantovelvollisuus 13 a §:n 4–6 kohdassa tarkoitetuista tiedoista tiedonantohetkellä voimassa olevien luottosopimusten osalta ensimmäisen kerran 1.12.2025–31.6.2026 välisenä aikana. (L 151/2023.)

5.4 Tietojen ylläpitäminen

Lakiin huoneistotietojärjestelmästä lisätään eduskunnan päätöksen mukaisesti 17 a §, jossa säädetään yhtiön tiedonantovelvollisuudesta koskien hallintakohteen teknisiä ja taloudellisia tietoja.

17 a §

Yhtiön tiedonantovelvollisuus hallintakohteen teknisistä ja taloudellisista tiedoista

Yhtiön on asetettava 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa sekä 13 a §:n 4–7 kohdassa tarkoitetut tiedot saataville Maanmittauslaitoksen käyttämälle tekniselle rajapinnalle tai toimitettava ne Maanmittauslaitokselle sen tarjoaman käyttöliittymän kautta koneluettavassa muodossa. Tiedot on päivitettävä vähintään kerran vuodessa kuukauden kuluessa yhtiön asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:ssä tarkoitetun varsinaisen yhtiökokouksen päättymisestä sekä viivytyksettä mainitun lain 7 luvun 27 §:ssä tarkoitetun isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutetun tahon tätä pyytäessä. Edellä 13 a §:n 4–7 kohdassa tarkoitetut tiedot on lisäksi päivitettävä aina:

1) vastikkeiden määrään vaikuttavan yhtiökokouspäätöksen jälkeen;

2) osakeryhmän muutosten jälkeen; sekä

3) osakeryhmän omistajan tehdessä maksuohjelmasta poikkeavan maksusuorituksen.

Edellä 1 momentissa säädetty tiedonantovelvollisuus koskee yhtiötä, jossa on enintään viisi hallintakohdetta sekä yhtiötä, jonka hallintakohteet eivät ole tavanomaisen vaihdannan piirissä vain, jos sillä on 13 a §:n 4 kohdassa tarkoitettua lainaa, josta vastuu jakautuu osakeryhmille, taikka asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:ssä tarkoitetun isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutettu taho tietojen päivittämistä pyytää. Edellä 1 ja 2 momentissa säädetty tiedonantovelvollisuus alkaa rakentamisvaiheen päätyttyä asuntokauppalain (843/1994) 1 luvun 5 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla. (L 151/2023 17 a §.)

Maanmittauslaitoksen tiedonsaantioikeuksista säädetään HTJ-lain 17 §:ssä. Tiedonsaantioikeus koskee tietoja, jotka ovat Maanmittauslaitokselle tarpeellisia huoneistotietolaissa sille säädetyn tehtävän hoitamisessa ja velvoittaa sekä taloyhtiöitä että luotonantajia. Lakiin lisättäväksi ehdotetun 17 a §:llä pyritään varmistamaan, että etenkin taloyhtiöiden huoneistotietojärjestelmään kuuluvat taloudelliset tiedot ovat riittävän ajantasaiset positiivisen luottotietorekisterin tarpeen näkökulmasta. Säättämällä tietojen toimittamisesta pyritään varmistamaan tietojen riittävä ajantasaisuus siten, että tietojen toimittamisesta aiheutuva taakka pysyy kohtuullisena etenkin

pienempien taloyhtiöiden näkökulmasta. Säännöksen mukaisesti taloyhtiöillä on perusvelvollisuus toimittaa tiedot järjestelmään joka vuosi kuukauden kuluessa sääntömääräisen yhtiökokouksen pitämisestä. Koska taloyhtiöt päivittävät tuolloin joka tapauksessa kunnossapito- ja muutostöitä koskevat tietonsa sekä taloudelliset tietonsa, ei tietojen päivittämisen huoneistotietojärjestelmään katsota aiheuttavan yhtiöille kyseisenä ajankohtana kohtuutonta lisätyötä. (HE 168/2022, 57–58.)

Lisäksi tiedot tulee päivittää aina, kun AOYL 7 luvun 27 §:ssä määritelty isännöitsijäntodistukseen oikeutettu taho sitä pyytää. Toisin kuin perusvelvollisuuden osalta, ei isännöitsijäntodistukseen oikeutetun tahon pyytäessä päivitystä ole laissa määritelty tarkemmin aikarajaa, vaan päivitys on tehtävä viivytyksettä yhtiön resurssit huomioiden. (HE 168/2022, 58.)

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan AOYL 7 luvun 27 § seuraavanlaisesti

27 §

Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijän on pyynnöstä annettava osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus taikka tehtävä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ssä tarkoitettu tietojen päivitys. Jollei yhtiöllä ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen, velvollisuus antaa todistus taikka tehdä päivitys on hallituksen puheenjohtajalla. Pynnön voivat tehdä:

- 1) osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja;*
- 2) osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävä; sekä*
- 3) välitysliike, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto. (L 152/2023 7 luku 27 §.)*

AOYL 7 luvun 27 § 1 momentissa säädetään isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan velvollisuudesta antaa isännöitsijäntodistus sekä tahoista, jotka voivat pyynnön tehdä. Todistuksen tiedot ja ne tarkoitukset, joihin tietoja käytetään ovat suurelta osin samanlaiset hallintakohderekisteriin lisättävien tietojen kanssa. Tämän vuoksi voidaan pitää perusteltuna, että samat tahot, jotka voivat pyytää isännöitsijäntodistusta, voivat myös pyytää tietojen päivittämistä huoneistotietojärjestelmään. Tällä muutoksella vastataan myös huoneistotietolain 17 a §:ssä säännellyn pyynnöstä tehtävään velvollisuuteen päivittää hallinnollisia tietoja. Huoneistotietojärjestelmän tarkoituksena on jatkossa toimia rekisterinä samoille esim. vaihdantaan, vuokraukseen ja vakuuskäyttöön liittyville tietotarpeille, joita aiemmin on voitu toteuttaa ainoastaan isännöitsijäntodistuksen antamisella. Käytännössä tulevaisuudessa on siis mahdollista, ettei isännöitsijäntodistusta ole enää välttämätöntä laatia, vaan tietyissä tilanteissa tietojen päivittämisen jälkeen pyynnön tekijä voi itse saada tiedot suoraan huoneistotietojärjestelmästä. (HE 168/2022, 67.)

Tiedot tulee myös päivittää ilman viivytystä sellaisten tapahtumien yhteydessä, jotka vaikuttavat osakekohtaiseen maksuvelvollisuuteen. Tällaisia ovat esim. päätökset yhtiökokouksessa, jotka vaikuttavat vastikkeiden määrään, osakeryhmän muutostilanteet sekä sellaiset vastikemaksut, jotka poikkeavat normaalista. Tämän lisäksi taloyhtiöillä on vapaus päivittää tietojaan aina niin tarpeelliseksi katsoessaan. Käytännössä siis etenkin ne taloyhtiöt, jotka käyttävät ammatti-isännöitsijää päivittävät tietojaan todennäköisesti laissa vaadittua useammin, jolloin tiedot ovat jopa ajantasaisemmat, kuin mitä laki edellyttää. (HE 168/2022, 58.)

Pääsääntönä olevan tiedonanto- ja tietojen päivitysvelvollisuuden ulkopuolelle on kuitenkin rajattu sellaiset pienet taloyhtiöt, joissa on enintään viisi hallintakohtetta. Koska pienet taloyhtiöt hoitavat usein yhtiötä ns. omatoimi-isännöintinä, ei niillä välttämättä ole pääsyä järjestelmään rajapintapalveluiden kautta. Tällaisessa tapauksessa tietojen aktiivisen päivityksen voidaan katsoa aiheuttavan yhtiölle kohtuutonta lisätyötä. Lisäksi yhtiöt, joiden kaikki hallintakohteet ovat saman omistajan omistuksessa, ja jonka hallintakohteet eivät ole tavanomaisen vaihdannan piirissä on jätetty velvollisuuden ulkopuolelle. Tällaisia ovat esim. vuokratyössä olevat kohteet, joita sijoittajayhteisö hallinnoi asunto-osakemuotoisina yhtiöinä. Molemmissa edellä mainituissa tapauksissa yhtiöillä on kuitenkin velvollisuus päivittää tiedot viivytyksettä, jos isännöitsijäntodistukseen oikeutettu sitä pyytää. Myös siinä tapauksessa, että edellä mainituilla yhtiöllä on 13 a §:n 4 kohdassa tarkoitettua lainaa, on yhtiöillä tiedonanto- ja päivitysvelvollisuus niin kauan kuin niillä kyseistä lainaa on jäljellä. (HE 168/2022, 58–59.)

Teknisesti tietojen toimittaminen huoneistotietojärjestelmään tapahtuu joko rajapintapalveluiden tai Maanmittauslaitoksen verkkoasiointipalvelun kautta. Rajapintapalvelua voivat hyödyntää ne yhtiöt, joiden palveluntarjoajan tietojärjestelmä hyödyntää rajapintamahdollisuutta. Käytännössä tämä tarkoittaa niitä yhtiöitä, jotka käyttävät isännöintitoimistojen palveluita. Pienemmät yhtiöt, jotka hoitavat isännöinnin omatoimisesti ilman yhteensopivaa tietojärjestelmää puolestaan syöttävät tiedot käsin Maanmittauslaitoksen verkkoasiointissa. (HE 168/2022, 33–34.)

Lisäksi eduskunnan päätöksellä HTJ-lakiin lisätään kohta 17 c §.

17 c §

Tarkemmat säännökset

Valtioneuvoston asetuksella annetaan tarkempia säännöksiä 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa sekä 13 a §:ssä tarkoitettujen tietojen sisällöstä ja teknisistä yksityiskohdista, sekä siitä teknisestä tavasta, jolla 17 a ja 17 b §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus on toteutettava. (L 151/2023 17 c §.)

Tämä sisältää valtuuden säätää valtioneuvoston asetuksella tarkemmin esim. rekisteriin tallennettavien tietojen sisällöstä, teknisistä yksityiskohdista sekä tavasta, jolla tiedot tulee toimittaa Maanmittauslaitokselle. Tällä pyritään varmistamaan, että huoneistotietojärjestelmään toimitettava tietosisältö olisi mahdollisimman yhdenmukaista ja teknisiltä ominaisuuksiltaan sopiva järjestelmän kanssa. Koska eri taloyhtiöillä on ollut erilaisia tapoja määritellä ja säilyttää hallinnollisia tietoja, tulee olla mahdollista tarvittaessa asettaa tarkempia muoto- ja sisältövaatimuksia rekisteriin tallennettavalle tiedolle. (HE 168/2022, 59–60.)

5.5 Vahingonkorvausseuraamukset

AOYL 24 luvun 6 §:ssä säädetään yhtiön vahingonkorvausvelvollisuudesta. Vahteran (2017, 20) mukaan asunto-osakeyhtiöissä erilaiset vahingonkorvauskysymykset ja -riidat ovat varsin tavallisia ja erityisesti kunnossapito- ja muutostöiden aiheuttamia ristiriitaisuuksia esiintyy usein. Yhtiön vahingonkorvausvastuuta koskeva AOYL 24 luvun 6 § on muista vahingonkorvaussäännöksistä poikkeava, sillä asunto-osakeyhtiö ei ole luonnollinen henkilö. Yhtiön toiminta tai laiminlyönti perustuu laiminlyöntiin tai toimintaan, sellaisen luonnollisen henkilön osalta, joka on toiminut yhtiön puolesta. Useimmiten kyseessä on joko hallitus tai isännöitsijä. Asunto-osakeyhtiön vahingonkorvausvastuu voi tulla kysymykseen, jos vahinkoa on aiheutunut esimerkiksi osakkeenomistajalle tai kolmannelle osapuolelle. Tällainen tilanne voi seurata esimerkiksi virheellisen isännöitsijäntodistuksen antamisesta osakkeen ostajalle tai vakuuden saajalle. (Vahtera 2017, 262–265.)

6 §

Yhtiön vahingonkorvausvelvollisuus

Yhtiön on korvattava vahinko, jonka yhtiö on myötävaikuttamalla tämän lain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla tätä lakia muulla tavalla kuin pelkästään rikkomalla 1 luvun säännöksiä toiminnan keskeisistä periaatteista tai jos vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei yhtiö osoita menetelleensä huolellisesti. (AOYL 1599/2009 23 luku 6 §.)

Säännökseen ei ole tulossa muutoksia, mutta AOYL 6 luvun 3 §:ään ja 7 luvun 28 §:ään sisältyvien sisällöllisten vaatimuksien vuoksi käytännössä tulevat sovellettavaksi asunto-osakeyhtiölain mukaiset toimimisvelvollisuuksiin liittyviä rikkomuksia koskevat AOYL 24 luvun 6 §:ssä säädetyt vahingonkorvausseuraamukset myös HTJ-lain mukaisten tiedonantovelvollisuuksien osalta. Edellä mainitut säännökset koskevat yhtiökokouksessa käsiteltyjen kunnossapito- ja muutostyötietojen (6 luvun 3§) ja osakkaan toimittamien kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten (7 luvun 28 §) säilyttämisestä ja toimittamisesta järjestelmään. Säännöksiin sisältyy sisällöllinen vaatimus, jolla edellytetään toimittamaan tiedot rekisteriin HTJ-lain 17 a §:ssä säädetyllä tavalla, jotta tietojen toimittamisen oikeudellinen olemus tulisi toteutetuksi. AOYL 24 luvun 6 §:ssä säädetyt vahingonkorvausseuraamukset tulevat jatkossa sovellettaviksi myös HTJ-lain mukaisten tiedonantovelvollisuuksien osalta. Tätä voidaan pitää perusteltuna, sillä huoneistotietolaki ja asunto-osakeyhtiölaki kytkeytyvät läheisesti toisiinsa sekä oikeuksien kirjaamisen että hallinnollisten tietojen toimittamisen näkökulmista. (HE 168/2022, 61–62, 68.)

Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että jos yhtiö laiminlyö velvollisuutensa toimittaa huoneistotietojärjestelmään selvitykset yhtiökokouksessa käsitellyistä kunnossapito- ja muutostyöilmoituksista tai osakkaan ilmoitukset kunnossapito- ja muutostyötiedoista kuukauden kuluessa varsinaisen yhtiökokouksen päättymisestä tai isännöitsijäntodistukseen oikeutetun tahon pyytäessä tietojen päivitystä ja laiminlyönnistä aiheutuu vahinkoa, on yhtiöllä vahingonkorvausvelvollisuus. Kuten virheellisestä isännöitsijäntodistuksesta, voisi myös tällaisessa tapauksessa vahinkoa aiheutua etenkin kolmannelle osapuolelle kuten osakkeen ostajalle tai vakuuden saajalle.

6 Yhteenveto ja pohdinta

Opinnäytetyön tavoitteena oli vastata tutkimusongelmaan ”Miten taloyhtiöiden rooli hallinnollisen tiedon ylläpitäjänä muuttuu huoneistotietojärjestelmän jatkokehitysvaiheessa?” Tutkimuksen tarkoituksena oli saavuttaa huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön näkökulmasta kokonaiskuva tulevista muutoksista ja vastata erityisesti kysymyksiin siitä, mitä tietoja huoneistotietojärjestelmään tulee tallentaa sekä miten ja kuinka usein hallinnollisia tietoja tulee päivittää. Lisäksi

tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, onko yhtiö vahingonkorvausvelvollinen, mikäli yhtiö laiminlyö velvollisuutensa toimittaa huoneistotietojärjestelmään HTJ-lain vaatimat tiedot, ja laiminlyönnistä aiheutuu vahinkoa kolmannelle.

Tutkimus toteutettiin lainopillisena eli oikeusdogmaattisena tutkimuksena. Tutkimuksessa käytettiin menetelmänä sanamuodon mukaista tulkintaa. Tulkinnassa noudatettiin Aarnion (1989, 256) esittelemiä periaatteita, joiden mukaan tulkinnassa on keskeistä, ettei mitään osaa lakitekstistä jätetä huomiotta, ja että käsitteitä käytetään johdonmukaisesti. Tutkimuskysymykseen vastausta etsittiin pääasiassa voimassa olevasta lainsäädännöstä, lain esitöistä sekä ajantasaisesta oikeuskirjallisuudesta. Lisänä käytettiin myös muita luotettavia viranomaislähteitä.

Kun tutkimus aloitettiin, oli hallitus juuri antanut eduskunnalle esityksen eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta (HE 168/2022). Oletuksena tuolloin oli, että esitys hyväksytään ennen kesäkuuta 2023. Esitys hyväksyttiin muutettuna ja Tasavallan presidentti hyväksyi lakimuutokset 3.2.2023, joten esityksen läpimeno ehti varmistua hieman ennen opinnäytetyön valmistumista. Lait astuvat voimaan 1.6.2023 ja hallinnollisia tietoja aletaan toimittaa huoneistotietojärjestelmään vaiheittain vuoden 2025 kesäkuusta lähtien (Maa- ja metsätalousministeriö 2023).

Tutkimusta tehdessä tehtiin tietoinen valinta, ettei teoriaa ja tuloksia eroteta toisistaan, vaan ne kulkevat läpi työn yhdessä. Koska tutkittavana kohteena oli taloyhtiöiden muuttuva rooli, oli perusteltua tutkia ja tulkita jokaista muutoksen kohdetta tai osa-aluetta selkeyden vuoksi samalla kertaa sekä voimassa olevan että tulevan lainsäädännön osalta. Tämä osoittautui hyväksi ratkaisuksi.

Tutkimuksessa tarkasteltiin aluksi taloyhtiöiden hallinnollisen tiedon ylläpitämisen nykytilaa. Tutkimuksessa selvisi, että taloyhtiöt ylläpitävät yhtiötä koskevia teknisiä ja taloudellisia tietoja kukin hyvin erilaisin tavoin. Hallinnollisten tietojen jakelu tapahtuu käytännössä isännöitsijäntodistuksella. Pienemmillä taloyhtiöillä tietoja saatetaan edelleen säilyttää paperisina tai taulukkolaskentaohjelmassa, kun taas suuremmat yhtiöt ostavat käytännössä lähes aina isännöintipalvelut ulkopuolisilta tahoilta, jotka puolestaan ylläpitävät tietoja kukin omassa tietojärjestelmässään. Tiedot eivät

siis ole helposti siirrettävissä eri tahojen välille. Tietoja tarvitsevat useat eri toimijat, mutta käytännössä tiedot ovat usein vain taloyhtiön hallinnon tiedossa. Sen lisäksi että tietojen siirtäminen käsin on hidasta, voi osa tiedoista pahimmillaan kadota pysyvästi esim. isännöitsijänvaihdostilanteissa. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen tavoitteena onkin vakioida tietosisältö ja mahdollistaa tiedonsiirto eri järjestelmien välillä.

Tutkimuksen keskeisenä tavoitteena oli selvittää, mitä tietoja taloyhtiöiden tulee huoneistotietojärjestelmään toimittaa. Tutkimuksessa saavutettiin selkeä käsitys sekä järjestelmään toimitettavien teknisten että taloudellisten tietojen osalta. Rekisteriin toimitettavien teknisten tietojen osalta taloyhtiöillä on jo entuudestaan velvollisuus ylläpitää ja säilyttää tietoja. Teknisten tietojen osalta lainsäädännössä onkin jouduttu pohtimaan sitä, ettei taloyhtiöille koituva taakka muodostuisi kohtuuttomaksi aiemmin toteutettujen kunnossapito- ja muutostöiden tietojen tallentamisen osalta. Taakka on pyritty pitämään kohtuullisena siten, että yhtiön toteuttamien kunnossapito- ja muutostöiden osalta tarvitsee järjestelmään toimittaa ainoastaan sellaiset tiedot, jotka ovat edelleen merkityksellisiä yhtiön toiminnan suunnittelun näkökulmasta. Osakkaiden ilmoituksia suorittamistaan kunnossapito- ja muutostöistä ei puolestaan tarvitse tallentaa järjestelmään lainkaan ajalta ennen lain voimaantuloa. Taloudellisten tietojen osalta tiedonantovelvollisuus jakautuu sekä taloyhtiöille että luotonantajille. Perustiedot yhtiölainoista tulevat luotonantajilta ja yhtiöt jyvittävät osakaslainat osakeryhmille.

Tutkimuksessa haettiin myös vastausta siihen mitä vaatimuksia huoneistotietolaki asettaa hallinnollisten tietojen toimittamiselle huoneistotietojärjestelmään erityisesti tietojen toimittamistavan sekä toimitustaajuuden osalta. Tutkimuksessa saatiin vastaus myös tähän kysymykseen, joka osoitautui lopulta lainsäätäjän näkökulmasta varsin hankalaksi, sillä järjestelmän tietojen tulisi olla ajantasaiset, mutta taloyhtiöille toimittamisesta aiheutuvan taakan tulisi pysyä kohtuullisena. Tietoja voidaan toimittaa järjestelmään joko rajapinnan tai Maanmittauslaitoksen verkkoasioinnin kautta. Käytännössä kaikilla suuremmilla taloyhtiöillä isännöinti on ulkoistettu ammattilaisille, joiden käyttämät tietojärjestelmät hyödyntävät rajapintamahdollisuutta. Rajapinnan kautta tietojen siirtyminen on nopeaa ja vaivatonta. Pienemmät taloyhtiöt, jotka hoitavat isännöintiään omatoimisesti ilman rajapintaa hyödyntävää tietojärjestelmää, toimittavat tiedot käsin verkkoasioinnin kautta. Tietojen siirtäminen käsin vaatii luonnollisesti enemmän aikaa ja vaivaa, mutta toisaalta pienemmillä yhtiöillä ei yleensä ole suurempiin yhtiöihin verrattuna kovinkaan paljon päivitettävää

tietoa. Kaikkein pienimmillä korkeintaan 5 hallintakohteen yhtiöille tiedonantovelvollisuus on asetettu vain tietyissä tilanteissa.

Taloyhtiöille on asetettu perusvelvollisuus päivittää tiedot kerran vuodessa kuukauden kuluessa varsinaisesta yhtiökokouksesta. Sen lisäksi tiedot tulee päivittää viivytyksettä isännöitsijäntodistukseen oikeutetun tahon sitä pyytäessä. Lisäksi yhtiön tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluvat taloudelliset tiedot tulee päivittää viivytyksettä sellaisten tapahtumien yhteydessä, jotka vaikuttavat osakekohtaiseen maksuvelvollisuuteen. Koska etenkin positiivisen luottotietorekisterin kannalta taloudellisten tietojen riittävä ajantasaisuus on erityisen tärkeää, on järjestelmän tarpeellisten tietojen toimittaminen järjestelmään turvattu asettamalla tiedonantovelvollisuus myös luotonantajille. Näin pyritään turvaamaan tietojen ajantasaisuus myös yhtiökokousten välillä.

Tutkimuksessa haluttiin myös ottaa selvää vahingonkorvausvastuusta tilanteissa, joissa tiedonantovelvollisuutta laiminlyödään. Myös tähän saatiin tutkimuksessa vastaus, vaikka huoneistotietolakiin ei sisälly säännöstä taloyhtiön vahingonkorvausvastuusta. AOYL 24 luvun 6 §:n mukainen vahingonkorvausvastuu tulee kuitenkin käytännössä sovellettavaksi sen 6 luvun 3 §:ään ja 7 luvun 28 §:ään sisältyvien sisällöllisten säännösten myötä. Edellä mainituissa säännöksissä edellytetään tietojen toimittaminen huoneistotietojärjestelmään sen mukaisesti mitä HTJ-lain 17 a §:ssä on säännelty. Tämä tarkoittaa siis sitä, että mikäli taloyhtiö laiminlyö sille asetetun velvollisuuden toimittaa järjestelmään aiemmin mainittuja teknisiä tietoja huoneistotietolaissa sille asetetun tiedonantovelvollisuuden mukaisesti ja laiminlyönnistä aiheutuu vahinkoa, on yhtiö vahingonkorvausvelvollinen. Käytännössä vahinkoa voisi aiheutua esim. osakkeen ostajalle tai vakuuden saajalle.

Tutkimuksen tavoitteena oli saavuttaa lainsäädännön näkökulmasta kokonaiskuva siitä, miten taloyhtiöiden rooli muuttuu hallinnollisen tiedon ylläpitäjänä huoneistotietojärjestelmän jatkokehitysvaiheena. Tarkoituksena oli, että Maanmittauslaitos voisi hyödyntää tuloksia taloyhtiöille annettavan neuvonnan suunnittelussa. Lainsäädännön näkökulmasta kokonaiskuva taloyhtiöiden muuttuvasta tilanteesta saavutettiin hyvin. Sen lisäksi että tutkimuksessa saadut tulokset ovat hyödynnettävissä taloyhtiöiden tulevan neuvonnan suunnittelussa, voisi tuloksia lisäksi hyödyntää myös muun huoneistotietojärjestelmän parissa työskentelevän henkilöstön koulutuksessa.

6.1 Tutkimuksen luotettavuus ja eettisyys

Tutkimuksessa noudatettiin hyvää tieteellistä käytäntöä noudattaen Jyväskylän ammattikorkeakoulun eettisiä periaatteita (2018) ja Tutkimuseettisen neuvottelukunnan Hyvän tieteellisen käytännön ohjetta (2012). Tutkimukselle ei tarvinnut hakea tutkimuslupaa eikä tutkimuksessa käsitelty henkilötietoja. Tutkimuksella oli toimeksiantaja, jonka kanssa tehtiin toimeksiantosopimus opinnäytetyöstä. Salassapitosopimusta ei tarvinnut tehdä, sillä tutkimuksessa ei käsitelty salassa pidettäviä tietoja. Tutkimus toteutettiin lainopillisena tutkimuksena ja tutkimusmenetelmänä käytettiin laintulkintaa. Tulkinta tehtiin huolellisesti perustuen ajantasaiseen ja luotettavaan lähdeaineistoon.

Tutkimuksen lähdeaineistona käytettiin pääasiassa huoneistotietojärjestelmään liittyvää ajantasaista lainsäädäntöä eli huoneistotietolakia sekä asunto-osakeyhtiölakia, lakien esitöitä sekä ajantasaista oikeuskirjallisuutta. Ajantasaista lainsäädäntöä voidaan aina pitää luotettavana. Oikeuskirjallisuuden luotettavuutta on arvioitu sen ajantasaisuuden perusteella. Huoneistotietolakiin liittyvää oikeuskirjallisuutta ei varsinaisesti vielä ole saatavilla, mutta huoneistotietolain voimaantulo ja asunto-osakeyhtiöiden huoneistotietojärjestelmään liittyminen on huomioitu Furuhjelmin ja muiden vuonna 2019 julkaistuissa asunto-osakeyhtiölain kommentaareissa. Kaikki asunto-osakeyhtiölakia käsittelevä oikeuskirjallisuus on julkaistu voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen, mutta koska lakia on muutettu joiltain osin sen voimaantulon jälkeen, on tietojen ajantasaisuus erikseen varmistettu, silloin kuin vanhempaa oikeuskirjallisuutta on käytetty lähteenä.

Lähdeaineistona on lisäksi käytetty eri sidosryhmille kuten taloyhtiön hallituksille ja isännöitsijöille julkaistuja oppaita ja ohjekirjoja. Näiden luotettavuutta on arvioitu julkaisuajan, julkaisijan ja julkaisun sisällön osalta. Myös näiden materiaalien sisältö perustuu voimassa olevaan lainsäädäntöön. Lisäksi tutkimuksessa käytettiin myös viranomaisten verkkosivuja sekä muita viranomaisen julkaisuja. Myös näitä aineistoja on tarkasteltu kriittisesti niiden sisällön, julkaisuajankohdan ja julkaisijan osalta. Lähdeaineistoa voidaan siis kokonaisuutena pitää sekä ajantasaisena että luotettava ja lisäksi lähteitä on pyritty käyttämään monipuolisesti. Lähdeviittaukset on tehty huolellisesti ja kaikki käytetyt lähteen on merkitty lähdeluetteloon asianmukaisella tavalla.

Lainopillisessa tutkimuksessa luotettavuutta arvioidaan varmuuden ja kontrolloitavuuden kautta (Aarnio 2011, 10). Kontrolloitavuus on pyritty saavuttamaan käyttämällä täsmällistä ja sekä aikaan että olosuhteisiin sopivaa käsitteistöä. Tutkimuksen kannalta keskeiset käsitteet, kuten huoneistotietojärjestelmä, hallintakohderekisteri, taloyhtiö sekä taloyhtiöiden hallinnollinen tieto, on määritelty ja avattu tarkemmin opinnäytetyön luvuissa 3 ja 4. Lisäksi tehdyt tulkinnat on pyritty perustelemaan voimassa olevan lainsäädännön, lain esitöiden sekä ajantasaisen oikeuskirjallisuuden kautta siten, että oikeudellinen ajattelu on ymmärrettävää ja perusteiltaan kestävä.

6.2 Jatkotutkimusehdotukset

Vaikka huoneistotietojärjestelmä on vielä suhteellisen uusi rekisteri, on sen ensimmäiseen vaiheeseen liittyvistä aiheista tehty jo useita tutkimuksia niin Maanmittauslaitoksen kuin sidosryhmienkin näkökulmasta. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehitysvaiheesta sen sijaan ei vielä ole ehditty juurikaan tutkimuksia tehdä muutoin kuin aiheeseen liittyvän positiivisen luottotietorekisterin osalta. Koska jatkokehitysvaihe on vasta käynnissä, eivätkä lakimuutoksetkaan ole vielä edes astuneet voimaan, löytyy aiheeseen liittyviä tutkimuskohteita paljon vielä jatkossakin. Huomioitavaa on myös sidosryhmien runsas määrä ja aihetta voisikin olla kiinnostavaa tutkia vaikkapa kiinteistönvälittäjien tai ohjelmistotoimittajien näkökulmasta.

Alun perin tämän tutkimuksen aiheen oli tarkoitus liittyä taloyhtiöiden muuttuvaan tuen ja neuvonnan tarpeeseen jatkokehitysvaiheessa Maanmittauslaitoksen taloyhtiöille toteuttavan asiakaspalvelun näkökulmasta. Koska taloyhtiöiden muuttuvaa roolia huoneistotietojärjestelmässä ei tuolloin ollut vielä tutkittu, oli kuitenkin perusteltua tarkastella asiaa ensin lainsäädännön näkökulmasta. Aihetta olisi mielenkiintoista kuitenkin tutkia vielä tarkemmin tästä eteenpäin ja pohtia sitä, minkälaista tukea ja neuvontaa taloyhtiöt tulevat huoneistotietojärjestelmässä lisääntyvän vastuunsa myötä tarvitsemaan. Tästä näkökulmasta saisi erittäin kiinnostavan ja Maanmittauslaitoksen kannalta todella hyödyllisen jatkotutkimusaiheen. Myös siinä vaiheessa, kun tietoja aletaan rekisteriin toimittamaan käytännössä, voisi yhtiöiden todellista avuntarvetta sekä mahdollisia kompastuskiviä tutkia joko taloyhtiöiden tai Maanmittauslaitoksen näkökulmasta Maanmittauslaitoksen toiminnan ja palvelun kehittämistä ajatellen.

Lähteet

Aarnio, A. 1989. Laintulkinnan teoria. Juva: WSOY.

Aarnio, A. 1997. Oikeussäännösten systematisointi ja tulkinta. Ajatuksia teoreettisesta ja käytännöllisestä lainopista. Teoksessa Minun metodini. Toim. Häyhä, J. Helsinki: WSLT.

Aarnio, A. 2011. Luentoja lainopillisen tutkimuksen teoriasta. Helsinki: Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta.

AOYL 1599/2009. Asunto-osakeyhtiölaki. Annettu 22.12.2009. Viim. muutos 3.3.2023. Viitattu 11.3.2023. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>.

Asettamispäätös. 2021. Maa- ja metsätalousministeriön asettamispäätös. Julkaistu 23.9.2021. Viitattu 7.12.2022. https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/b9565de2-f0be-41c3-8e73-4ba9ac40b5b6/4af12f5e-8024-4fd4-8325-442218636a34/ASETTAMISPAATOS_20210923112823.PDF.

ASREK – sähköinen asunto-osakerekisteri. N.d. Maa- ja metsätalousministeriön verkkosivut. Viitattu 30.11.2022. <https://mmm.fi/asrek>.

Digitalisaation edistämisen ohjelma. N.d. Valtiovarainministeriön verkkosivut. Viitattu 7.12.2022. <https://vm.fi/digitalisaation-edistamisen-ohjelma>.

Dufva, M. 2020. Megatrendit 2020. Sitran selvityksiä 162. Viitattu 7.12.2022. <https://www.sitra.fi/app/uploads/2019/12/megatrendit-2020.pdf>.

Furuhjelm, M., Kanerva, A., Kuhanen, P. & Rosén, A. 2019a. Asunto-osakeyhtiölaki: kommentaari. Osa 1. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Furuhjelm, M., Kanerva, A., Kuhanen, P. & Rosén, A. 2019b. Asunto-osakeyhtiölaki: kommentaari. Osa 2. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Hankkeen perustiedot. N.d. Maa- ja metsätalousministeriön verkkosivut. Viitattu 30.10.2022. <https://mmm.fi/huoneistotietojarjestelma/hankkeen-perustiedot>.

HE 127/2018 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Viitattu 30.10.2022. https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/HE_127+2018.pdf.

HE 168/2022 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta. Annettu 19.9.2022. Viitattu 17.11.2022. https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Sivut/HE_168+2022.aspx.

HTJ-laki 1328/2018. Laki huoneistotietojärjestelmästä. Annettu 28.12.2018. Viim. muutos 3.2.2023. Viitattu 11.3.2023. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2018/20181328>.

HTJ2. N.d. Maa- ja metsätalousministeriön verkkosivut. Viitattu 7.12.2022.
<https://mmm.fi/hanke2?tunnus=MMM021:00/2021>.

Huoneistokirjaamisen käsikirja. 2022. Maanmittauslaitoksen ohjekirja kirjaamishenkilöstölle. Julkaistu 30.11.2022. Viitattu 1.12.2022. https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2022/11/Huoneistokirjaamisen-kasikirja-30112022_0.pdf.

Huoneistokirjaamisen parissa työskentelee tällä hetkellä 91 maanmittauslaitoslaista. 2022. Uutinen Maanmittauslaitoksen henkilöstön intrassa. Julkaistu 4.11.2022. <https://mmlfi.sharepoint.com/sites/Uutishuone/SitePages/Huoneistokirjaamisen-parissa-ty%C3%B6skentelee-t%C3%A4ll%C3%A4-hetkell%C3%A4.aspx>.

Huoneistotietojärjestelmä. N.d Maanmittauslaitoksen verkkosivut. Viitattu 25.10.2022.
<https://www.maanmittauslaitos.fi/hankkeet/huoneistotietojarjestelma>.

Huoneistotietojärjestelmä tuo taloyhtiöiden tiedot yhteen. N.d. Maanmittauslaitoksen verkkosivut. Viitattu 7.12.2022. <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistotietojarjestelma>.

Huoneistotietojärjestelmään siirtymisessä merkittäviä alueellisia eroja – katso oman maakuntasi tilanne. 2022. Uutinen Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla. Julkaistu 17.11.2022. Viitattu 22.11.2022. <https://www.maanmittauslaitos.fi/ajankohtaista/huoneistotietojarjestelmaan-siirtymisessa-merkittavia-alueellisia-eroja-katso-oman>.

Isännöinnin käsikirja. 2022. 20. p. Helsinki: Kiinteistömedia.

Julkisen hallinnon digitalisaatio. N.d. Valtiovarainministeriön verkkosivut. Viitattu 7.12.2022.
<https://vm.fi/digitalisaatio>.

Kasso, M. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Toinen, uudistettu painos. Helsinki: Talentum. Viitattu 18.11.2022. <https://janet.finna.fi>, Alma Talent Pro.

Kuhanen, P. & Furuhejm, M. 2020. Taloyhtiön kokousopas. Käytännön opas sujuvaan päätöksentekoon. 7. uud. painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

L 151/2023. Laki huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta. Viitattu 11.3.2023.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230151>.

L 152/2023. Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta. Viitattu 11.3.2023. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230152#Pidm45053758073888>.

Lahti, M. 2022. Tuotannon HUKI-yksikkö jakautuu kahdeksi tulosityksiköksi vuoden 2023 alussa. 2022. Uutinen Maanmittauslaitoksen työntekijöiden intrassa. Julkaistu 12.8.2022. Viitattu 26.10.2022. <https://mmlfi.sharepoint.com/sites/Uutishuone/SitePages/Tuotannon-HUKI-yksikk%C3%B6-jakautuu-kahdeksi-tulosityksik%C3%B6ksi-vuoden-2023-alussa.aspx>.

Maa- ja metsätalousministeriö. 2023. Huoneistotietojärjestelmää koskevat lakimuutokset vahvistettiin. Tiedote Maa- ja metsätalousministeriön verkkosivuilla. Julkaistu 3.2.2023. Viitattu 11.3.2023. <https://mmm.fi/-/huoneistotietojarjestelmaa-koskevat-lakimuutokset-vahvistettiin->.

Mikä on huoneistotietojärjestelmä? N.d. Maanmittauslaitoksen ylläpitämät Osakehuoneistorekisteri-verkkosivut. Viitattu 30.10.2022. <https://osakehuoneistorekisteri.fi/taustatietoa>.

Ruutu, K. & Kempainen, A. 2020. Taloyhtiön hallituksen ABC. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Saavutettavuus. N.d. Valtiovarainministeriön verkkosivut. Viitattu 9.12.2022. <https://vm.fi/saavutettavuusdirektiivi>.

Sillanpää, M. & Vahtera, V. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Kolmas, uudistettu painos. Helsinki: WSOY. Viitattu 18.11.2022. <https://janet.finna.fi>, Alma Talent Pro.

Sähköinen asunto-osakerekisteri -hanke (ASREK) asetettu. 2016. Valtioneuvoston tiedote. Julkaistu 12.5.2016. Viitattu 26.10.2020. https://valtioneuvosto.fi/-/1410837/sahkoinen-asunto-osakerekisteri-hanke-asrek-asetettu?_101_INSTANCE_3wyslLo1Z0ni_languageld=sv_SE.

Sähköisen asunto-osakerekisteri -hankkeen asettamispäätös. 2016. Maa- ja metsätalousministeriön asettamispäätös. Annettu 15.5.2016. Viitattu 28.10.2022. <https://mmm.fi/documents/1410837/2772981/ASREK-asettamiskirje.pdf/acbce56e-2c5d-44aa-bb84-718d5f9759ef/ASREK-asettamiskirje.pdf?t=1464254167000>.

Tietoa Maanmittauslaitoksesta. N.d. Maanmittauslaitoksen verkkosivut. Viitattu 25.10.2022. <https://www.maanmittauslaitos.fi/organisaatio>.

Usein kysytyjä kysymyksiä. N.d. Maanmittauslaitoksen ylläpitämät Osakehuoneistorekisteri-verkkosivut. Viitattu 29.11.2022. <https://osakehuoneistorekisteri.fi/usein-kysytyja#Yleist%C3%A4%20huoneistotietoj%C3%A4rjestelm%C3%A4st%C3%A4>.

Usein kysytyjä kysymyksiä huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisestä. N.d. Maanmittauslaitoksen ylläpitämät Osakehuoneistorekisteri- verkkosivut. Viitattu 18.10.2022. <https://osakehuoneistorekisteri.fi/jatkokehittaminen>.

Vahtera, V. 2017. Vahingonkorvaus asunto-osakeyhtiössä. Helsinki: Kauppakamari. Viitattu 18.11.2022. <https://janet.finna.fi>, KauppakamariTieto.

Valmisteilla oleva rekisteri ehkäisee kotitalouksien ylivelkaantumista. 2021. Verohallinnon verkkosivut. Viitattu 21.1.2022. <https://www.vero.fi/positiivinenluottotietorekisteri/tietoa-positiivisesta-luottotietorekisterista/>.