

# **Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmän hinnoittelu**

LAB-ammattikorkeakoulu  
Tradenomi (AMK)  
2023  
Lauri Siljander

## Tiivistelmä

Tekijä(t) Lauri Siljander	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK Sivumäärä 32	Valmistumisaika 2023
Työn nimi <b>Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmän hinnoittelu</b>		
Tutkinto ja koulutusala Tradenomi (AMK)		
Toimeksiantajaorganisaatio (jos opinnäytetyöllä on toimeksiantaja)		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyössä tutkittiin mitkä tekijät vaikuttavat viranomaisen tuotteiden hinnoitteluun. Opinnäytetyö toteutettiin tutkimuksellisenä opinnäytetyönä.</p> <p>Opinnäytetyössä kuvataan aluksi tarkasti tutkittava kohde, joka nimeltään huoneistotietojärjestelmä. Tavoitteena opinnäytetyöllä on tarkoitus saada vastaus esitettyihin tutkimuskysymyksiin ja tuottaa arvokasta ajankohtaista dataa kyseisen järjestelmän hinnoittelun tilasta.</p> <p>Teoreettinen osuus rakentuu valtion toimia ohjaavien lakien ja mallien ympärille. Empiirisessä osuudessa analysoidaan kustannusvastaavuuslaskelmia ja havainnoidaan sen vaikutusta aina hintojen hyväksyntävaiheeseen viranomaisen näkökulmasta.</p> <p>Työn tuloksena saatiin ajankohtaista tietoa huoneistotietojärjestelmän tilanteesta. Opinnäytetyössä nostetaan esiin erilaisia tekijöitä, jotka ohjaavat viranomaisen palveluiden hinnoittelua.</p>		
Asiasanat omakustannusarvo, julkisoikeudellinen suorite, maksullinen toimita, kustannusvastaavuus		

## Abstract

Author(s)	Type of Publication	Published
Lauri Siljander	Thesis, UAS	2023
	Number of Pages	
	32	
Title of Publication		
<b>National Land Survey of Finland Residential and Commercial Property Information System pricing</b>		
Degree, Field of Study		
Bachelor of Business Administration (UAS)		
Organisation of the client (if the thesis work is commissioned by another party)		
Abstract		
<p>In the thesis, factors influencing the pricing of an authority were investigated. The thesis was conducted as a research-oriented thesis.</p> <p>The thesis begins by providing a detailed description of the subject under investigation, known as the Residential and Commercial Property Information System. The aim of the thesis is to obtain answers to the research questions posed and to generate valuable, up-to-date data on the state of pricing for the mentioned system.</p> <p>The theoretical part is built around the laws and models guiding the actions of the state entity. In the empirical section, cost-effectiveness calculations are analyzed, observing their impact on the acceptance of the process from the authority's perspective.</p> <p>As a result of the study, current information about the situation of the mentioned system was obtained. The thesis highlights various factors that guide the pricing of authority services.</p>		
Keywords		
absorption cost, public legal performance, free-based activity, cost-effectiveness		

## Sisällys

1	Johdanto.....	1
1.1	Työn tausta.....	1
1.2	Aiheen tavoite ja rajaus .....	2
1.3	Tutkimuskysymykset ja tutkimusmenetelmä .....	3
2	Suomen valtion hinnoittelua ohjaavat lait, asetukset sekä toiminnot .....	5
2.1	Ulkoinen ja sisäinen laskentatoimi .....	5
2.2	Valtion talousarvio .....	5
2.2.1	Talousarviokirjanpito.....	6
2.2.2	Liikekirjanpito.....	6
2.3	Tulosohjaus ja toiminnan läpinäkyvyys .....	6
2.4	Valtion maksuperustelaki (150/1992).....	7
2.4.1	Maksuton toiminta .....	7
2.4.2	Maksullinen toiminta .....	7
2.5	Suomen valtion kustannusvastaavuuslaskenta.....	9
2.6	Hintojen muutosten perustelut .....	9
3	Suomen valtion kustannuslaskenta.....	11
4	Hinnoittelua tukevat laskentamallit.....	13
4.1	Johdanto laskentamalleihin.....	13
4.2	Jakolaskenta.....	14
4.3	Lisäyslaskenta .....	14
4.4	Toimintolaskenta .....	14
4.5	Standardikustannuslaskenta.....	15
5	Maanmittauslaitoksen julkisoikeudellisten suoritteiden kustannusvastaavuus.....	16
5.1	Toimitustuotanto .....	16
5.2	Muut julkisoikeudelliset suoritteet.....	17
6	Huoneistotietojärjestelmän hinnoittelu.....	19
6.1	Vuoden 2023 hinnasto.....	19
6.2	Huoneistotietojärjestelmän hintojen kehitys .....	22
7	Pankkien hinnoittelu huoneistotietojärjestelmän palveluista .....	23
8	Huoneistotietojärjestelmän kustannusvastaavuuden seuranta .....	25
9	Yhteenveto ja pohdinta .....	28
	Lähteet .....	30

## **Termit**

### **Aiheuttamisperiaate**

Kustannuslaskennan periaate, jonka mukaan laskentakohteelle kohdistetaan kaikki ne kustannukset, joita laskentakohde aiheuttaa.

### **Budjettirahoitteinen toiminta**

Valtion talousarviosta rahoitettava toiminta.

### **Julkisoikeudellinen suorite**

Valtion viranomaisen suorite, jonka kysyntä perustuu lakiin tai asetukseen ja jonka tuottamiseen viranomaiselle on määrätty yksinoikeus.

### **Kustannusvastaavuslaskelma**

Maksullisesta ja yhteisrahoitteisesta toiminnasta laadittava laskelma, joka sisältää toiminnan tuotot ja kustannukset.

### **Liikekirjanpito**

Liikekirjanpito (kirjanpito) on yrityksille sekä viranomaiselle pakollinen lakisääteinen taloudellisten tapahtumien rekisteröinti- ja laskentajärjestelmä, joka mahdollistaa tilinpäätöksen tekemisen. Valtiolla käytetään aina termiä liikekirjanpito, jotta se erotetaan talousarviokirjanpidosta.

### **Maksullinen toiminta**

Valtion viranomaisen suorite, joka hinnoitellaan liiketaloudellisin perustein ja siitä peritään asiakkaalta maksu.

### **Määräraha**

Talousarvioissa osoitettu rahasumma yhteen tai useampaan käyttötarkoitukseen. Määrärahoja katsotaan olevan erityyppisiä (siirto-, kiinteä-, arvio-, ehdollinen ja jakamaton määräraha). Määrärahan käyttötarkoitus ilmaistaan joko talousarviomomentin numerotunnuksella tai sanallisesti.

## **Omakustannusarvo (OKA)**

Omakustannusarvolla tarkoitetaan suoritteen tuottamisesta aiheutuneita kokonaiskustannuksia. Kokonaiskustannuksiin luetaan myös erilliskustannusten osuus, joita on käytetty suoritteen tuottamiseen.

## **Siirtomääräraha**

Talousarviossa myönnetty määräraha, jonka voi talousarvio vuoden päättyessä siirtää seuraaville vuosille käytettäväksi kuten talousarviossa on päätetty. Siirtomääräraha voi talousarviolain mukaan olla joko 2,3, tai 5-vuotinen.

## **Talousarvio**

Valtion talousarviossa arvioidaan koko seuraavan vuoden valtion tulot ja menot. Talousarvio jakaantuu hallintoaloittain pääluokkiin ja pääluokkien sisällä aina lukuihin ja momentteihin. Talousarvioista päättää eduskunta.

## **Talousarviokirjanpito**

Talousarviokirjanpito sisältää siirrettyjen määrärahojen tilit, talousarviotilit ja Valtiokonttorin määräämät muut tilit. Talousarviokirjanpidon tarkoituksena on varmistaa ja todentaa, että valtiontaloudessa noudatetaan eduskunnan laatimaa budjettia.

## **Tulosohjaus**

Vuorovaikutteinen, sopimusajatteluun perustuva ohjausmalli, jonka ydin perustuu sopijapuolten kykyyn löytää tasapaino käytettävissä olevien resurssien ja niillä saavutettavien tulosten välillä (Ministeriö→Virasto).

## **Vyörytysmenetelmä**

Vyörytysmenetelmässä välilliset kustannukset jaetaan laskentakohteille ennalta sovittujen jakoperusteiden mukaisesti laskentajakson päätteeksi. Vyörytysmenetelmässä kustannusten jako perustuu laskennalliseen jakoon, ei suoritteiden todelliseen käyttöön. Ristikäisvyörytys on kaikista vyörytysmenetelmistä tarkin, jossa kaikkien tukitoimintojen keskinäinen resurssien käyttö otetaan huomioon täysimääräisesti.

# 1 Johdanto

## 1.1 Työn tausta

Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto on aloitettu vuonna 2019, ja sen tarkoituksena on tuoda yhteen tieto koko Suomen alueen osakehuoneistojen omistuksista, panttauksista sekä rajoituksista. Osakehuoneistoiksi luetaan asunnot ja autopaikat, jotka ovat ennen lain käyttöönottoa sisältäneet paperisen osakekirjan, joka on toiminut todistuksena ennen sähköistämisprosessia. Kaiken kaikkiaan huoneistotietojärjestelmä tulee kattamaan noin 90 000 taloyhtiön ja 1,5 miljoonan osakehuoneiston tiedot. Huoneistotietojärjestelmän katsotaan parantavan asuntotietojen saatavuutta ja samalla parantavan omistajamerkintöjen luotettavuutta. Tämän ennustetaan helpottavan digitaalisen ajan asuntokauppaa sekä luotonantoa. Maanmittauslaitoksella on lakisääteinen yksinoikeus määrätty huoneistotietojärjestelmän hinnoitteluun, joka perustuu lakiin huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018). Tämä on kuitenkin vain murto-osa tästä valtavasta valtioneutoisesta hankkeesta (Maanmittauslaitos 2023a, huoneistotietojärjestelmä 2023a).

Huoneistotietojärjestelmän muutos toteutetaan kahdessa vaiheessa. Ensiksi taloyhtiöiden täytyy siirtää osakeluettelonsa sähköiseen järjestelmään. Tämä toiminto on vielä täysin maksutonta vielä vuoden 2023 ajan. Vuonna 2024 taloyhtiöiden osakeluetteloiden siirrosta tullaan perimään 101 euron maksu. Toinen vaihe tästä prosessista on se, kun taloyhtiön osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään tai uusien taloyhtiöiden kohdalla eli vuonna 2019 tai sen jälkeen perustettujen osakeluettelot ovat jo suoraan siellä, niin tämän jälkeen osakkeenomistajalla on 10 vuotta aikaa hakea omistuksen rekisteröintiä omalle osakehuoneistollensa osakeluettelon siirtopäivästä alkaen ja toteuttaa siinä samalla mahdolliset muut merkinnät osakkeellensa. Asuntokaupan yhteydessä omistuksen merkintään on aikaa vain kaksi kuukautta (Pesonen 2023).

Julkisen talouden heikko tilanne ja jatkuvat säästöpainet luovat tarpeen kehittää valtion virastokohtaista sisäistä laskentatoimea sen sallimissa lain puitteissa. Valtion virastojen on pystyttävää kehittymään ja tehostamaan sen toimintaa, samalla säilyttäen palveluiden laadukkuus sekä vaikuttavuus. Asiakaspalvelijan ammattitaito ja jatkuva kehittyminen luovat hyvän imagon koko organisaatiolle. Omien myytävien palveluiden ja tuotteiden hintojen muodostamisperiaatteet ovat osa tätä ammattitaitoa. Opintonäytetyöllä on mahdollisuus kehittää asiakaspalvelijan ammattitaitoa ja jatkuvaa kehittymistä. Tämän katsotaan luovan hyvän imagon koko organisaatiolle. (Raudasoja & Suomela 2014, 7.)

Huoneistotietojärjestelmän hanke viraston näkökulmasta on jaettua kahteen osaan, HTJ1 ja HTJ2. Ensimmäisessä osassa on tavoitteena luoda edellytykset osakeluetteloiden siirrolle sekä Maanmittauslaitoksen rekisteröintipalveluiden nopealle sekä tehokkaalle toiminnalle. HTJ1-ohjelma jatkuu aina vuoteen 2024 asti. Toinen vaihe hankkeesta on HTJ2, jonka tavoitteena on saada taloyhtiöiden hallinnollisten sekä taloudellisten tietojen hyödynnettävyys ja vakiointi sille tasolle, että siitä on hyötyä osakehuoneistojen luotonantoon, vaihdantaa ja vakuushallintaan, osakkaan omien huoneistojen hallintaa sekä helpottamaan taloyhtiön hallintoa. Hanke on osa Suomen kestävä kasvun suunnitelmaa ja sille on myönnetty rahoitusta EU:n elpymis- ja palautumistukivälineestä (RRF). Hanke tulee päätökseen vuonna 2026.

## 1.2 Aiheen tavoite ja rajaus

Opinnäytetyössä syvennyttään huoneistotietojärjestelmän hinnoitteluun valtionhallinnon toimijan näkökulmasta. Opinnäytetyössä tullaan tarkastelemaan huoneistotietojärjestelmään kuuluvien palveluiden sekä tuotteiden hinnoitteluun vaikuttavia tekijöitä.

Aiheeseen katsotaan olevan varsin ajankohtainen yhteiskunnallisella tasolla ja täten se koskettaa jokaista tulevaa, sekä jo voimassa olevan sähköisen rekisterin sidosryhmää, joita ovat henkilöasiakkaat, yritysasiakkaat ja julkiset yhteisöt kuten kaupungit ja kunnat. Opinnäytetyössä selvitetään, miten valtiolla toteutetaan kustannuslaskentaa ja kuinka se eroaa esimerkiksi yrityssektorista. Opinnäytetyössä ei perehdytä määrärahojen vaikutuksiin laskennassa eikä syvennyttä Maanmittauslaitoksen omaan kustannuslaskentamenetelmään.

Opinnäytetyön tavoitteena on tuoda esiin näkökulmia, miten huoneistotietojärjestelmän hinnoittelua voidaan ohjata tulevaisuudessa virastossa. Opinnäytetyössä ei tulla käyttämään viraston sisäistä materiaalia vaan sitä tulla tarkastelemaan täysin julkisen tiedon avulla. Teoreettinen viitekehys rajataan aikaisempaan olemassa olevaan tietoon valtionhallinnon hinnoittelusta, niin julkisista suoritteista kuin liiketaloudellisista suoritteista. Opinnäytetyössä hyödynnetään laaja-alaisesti tietoa, liittyen etenkin suoritteiden omakustannusarvon määrittämiseen sekä siihen miten kustannusvastaavuuslaskelmia voidaan tuottaa.

Opinnäytetyössä tullaan käyttämään sisäistä eli virastokohtaista hinnoitteluperustetta sekä ulkopuolisia ohjeita yleisestä valtiokonttorin ohjeistuksesta. Olemassa olevaa teoriaa on tarkoitus käyttää tämän tutkimuksen tavoitteiden ohjaamisessa sekä niiden täsmentämisessä. (Hirsijärvi ym. 2003).

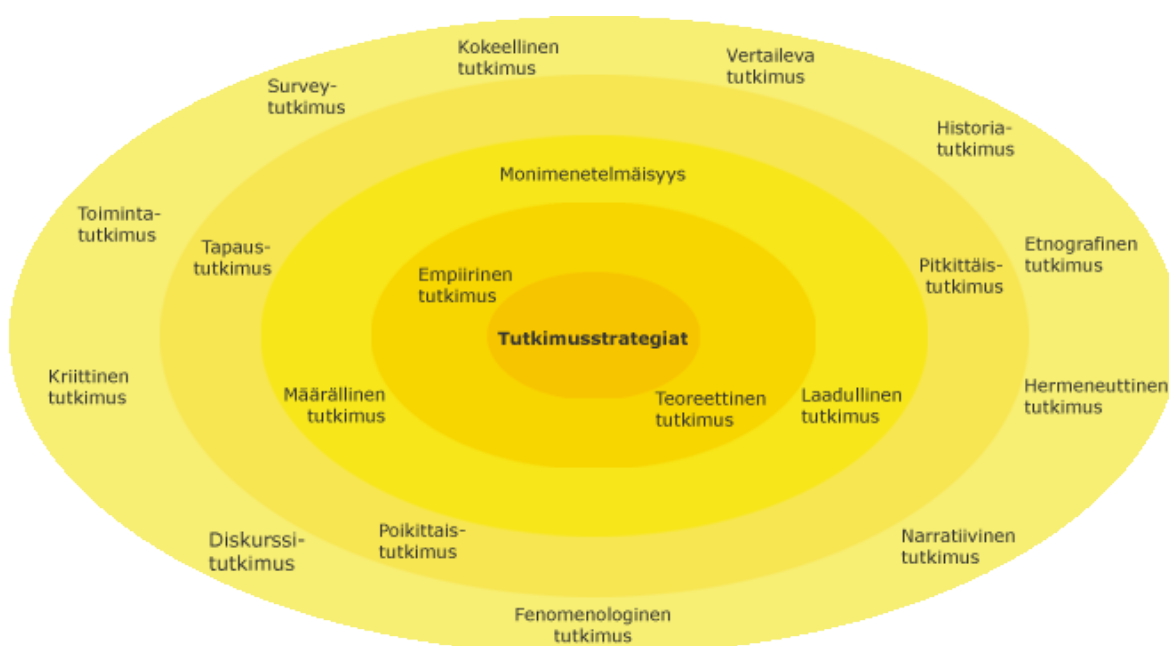
### 1.3 Tutkimuskysymykset ja tutkimusmenetelmä

Opinnäytetyössä tavoitellaan valtionhallinnon hinnoitteluperusteiden laajaa käsittelyä ja vastauksia pyritään selvittämään analyysin avulla tarkemmin alla oleviin kysymyksiin:

1. Kuinka julkisoikeudelliset suoritteet hinnoitellaan Suomen valtiolla?
2. Mitä tarkoitetaan julkisyhteisössä omakustannusarvolla ja miten se määritellään?
3. Miten hinnoittelu on toteutunut huoneistotietojärjestelmässä?
4. Onko huoneistotietojärjestelmä kustannusvastaava?

Kyseessä on monimenetelmäinen tutkimus, jota käsitellään empiirisestä näkökulmasta. Laadullisen tutkimuksen kirjoitetaan olevan poikkeuksetta empiiristä eli se perustuu erilaiseen aikaisempaan aineistoon ja siihen pohjautuvaan analyysiin. Teoreettisuutta empiirisyys ei missään nimessä sulje pois vaan sen katsotaan olevan lähtökohta laadullisen tutkimuksen toteuttamiselle (Eskola & Suoranta 2014.)

Opinnäytetyössä hyödynnetään laadullista eli kvalitatiivista ja määrällistä eli kvantitatiivista aineistoa. Ajoittain ne mielletään toisistaan irrallaan oleviksi asioiksi. Useita eri menetelmiä hyödyntämällä on mahdollista saada tutkimuksesta paljon monipuolisempi mitä vastaavasti saataisiin vain yhtä menetelmää hyödyntäen (Manninen 2015, 23.). Kuvassa 1 esitetään erilaiset opinnäytetyön tutkimustrategiat.



Kuva 1. Tutkimusstrategiat (Jyväskylän yliopiston Koppa 2014)

Laadullisen tutkimuksen analyysi tuottaa aineistoon selkeyttä ja sitä kautta mahdollistaa uuden tiedon tuottamisen hankitun aineiston perusteella. Tavoitteena on pyrkiä tiivistämään kaikki hankittu aineisto ilman, että siitä hävitetään kriittistä informaatiota. Pyrkimyksenä on toteuttaa hajanaisista aineistoista yhteinen kokonaisuus, joka kasvattaa hankitun aineiston itseisarvoa. (Taanila 2007).

## 2 Suomen valtion hinnoittelua ohjaavat lait, asetukset sekä toiminnot

### 2.1 Ulkoinen ja sisäinen laskentatoimi

Ulkoinen laskentatoimi sisältää valtiolla liikekirjanpidon sekä ulkoisille sidosryhmille suunnatun raportoinnin. Talousarviokirjanpidolla seurataan talousarvion toteutumista. Ulkoinen laskentatoimi tuottaa materiaalia verotukseen sekä tilinpäätökseen sen laatimista varten. Ulkoista laskentatoimea ohjaavat kirjanpitolaki sekä kirjanpitoasetus sekä verotukseen liittyvät omat lait. (Ahti Viita 2023.)

Laskentatoimi jaetaan kahteen alueeseen, joita ovat ulkoinen ja sisäinen laskentatoimi. Sisäinen eli johdon laskentatoimi, on organisaation sisäinen toimintayksikkö, jonka päätehtäväksi katsotaan erilaisten laskelmien sekä analyysien tuottaminen. Edellä mainittujen raporttien tuottama informaation edesauttaa ja tukee organisaation johdon päätöksentekoa. (Petri Suomala ym. 2017, 10)

### 2.2 Valtion talousarvio

Talousarvio on Suomen valtion toiminnan tärkein pilari ohjaamaan valtion toimintaa ja määrärahojen myöntämistä. Jokainen virasto tuottaa talousarvion omalle ministeriölleen. Ministeriöt vievät tiedon eduskuntaan, missä lopullinen päätös tehdään kuinka valtion tulevan vuoden rahoja tullaan käyttämään. (Raudasoja & Suomela 2014, 11.) Valtion talousarviosta säädetään laissa laki valtion talousarviosta 1988/423.

Valtion talousarvio sisältää yleiset perustelut, yksityiskohtaiset perustelut, numerotaulukot sekä mahdolliset liitteet menneistä ja tulevista talousnäköymistä. Nykyisen hallituksen talouspoliittiset lähtökohdat sekä tavoitteet ilmoitetaan talousarviossa. (Valtiokonttori 2024.)

Määrärahalla tarkoitetaan joko yhteen tai useampaan käyttötarkoitukseen osoitettua rahsummaa, jonka käyttötarkoitus ilmaistaan joko talousarviomomentin numerotunnuksella tai sanallisesti. Talousarviossa myönnettyä määrärahaa, jonka voi siirtää käytettäväksi myös seuraaville vuosille käytetään termiä siirtomääräraha. Siirtomäärärahan voidaan ilmoittaa talousarviolain perusteella joko 2,3 tai 5-vuotisena. (Valtionhallinnon ABC 2023.)

Määrärahan luotettavaa arviota varten viraston on pystyttävä tunnistamaan edessä olevan vuoden toiminnan kustannukset sekä suunniteltava tämä lisäksi siihen vuoteen sisältyvät investointikustannukset. (Raudasoja 2014, 11). Maanmittauslaitoksen toimintamenoille vuoden 2024 talousarviossa siirtomäärärahaa on myönnetty 2-vuoden ajalle. Momentille myönnettävän nettomäärärahan summa on 51 017 000 euroa. (Valtiokonttori 2024.)

### 2.2.1 Talousarviokirjanpito

Talousarviokirjanpito on valtiotalouden kirjanpitotoiminto. Talousarviokirjanpito sisältää siirrettyjen määrärahojen tilit, talousarviotilit ja muut Valtiokonttorin määräämät tilit. Talousarviokirjanpidon tarkoituksena on todentaa sekä varmistaa, että valtiotaloudessa virastoissa noudatetaan eduskunnan ennalta laatimaa budjettia. (Valtiokonttori 2023a.)

Talousarviokirjanpidon tileistä ja sen sisältämästä tiedosta on esitetty määräys vuodelle 2023. Talousarviokirjanpitoon kirjataan talousarviotapahtumat talousarviotuloista ja talousarviomenoista sekä niiden oikaisu- ja siirtoeristä. (Valtiokonttori 2023a.)

### 2.2.2 Liikekirjanpito

Liikekirjanpito luetaan valtion talousarvion ulkopuoliseksi kirjanpidoksi. Liikekirjanpitoa ylläpidetään kahdenkertaisen kirjanpidon periaatteiden mukaan. Kahdenkertaisella kirjanpidolla tarkoitetaan liiketapahtumien kirjaamista kahteen vastakkaiseen tiliin. (Valtion kirjanpidon käsikirja 2023a.)

Liikekirjanpitoa käytetään hyödyksi talousarviokirjanpidon luotettavuuden sekä täydellisyyden varmistamiseksi. Liikekirjanpidon ja talousarviokirjanpidon välille on laadittava vuosittain täsmäytyslaskelma. (Valtiokonttori 2023a.)

## 2.3 Tulosohejaus ja toiminnan läpinäkyvyys

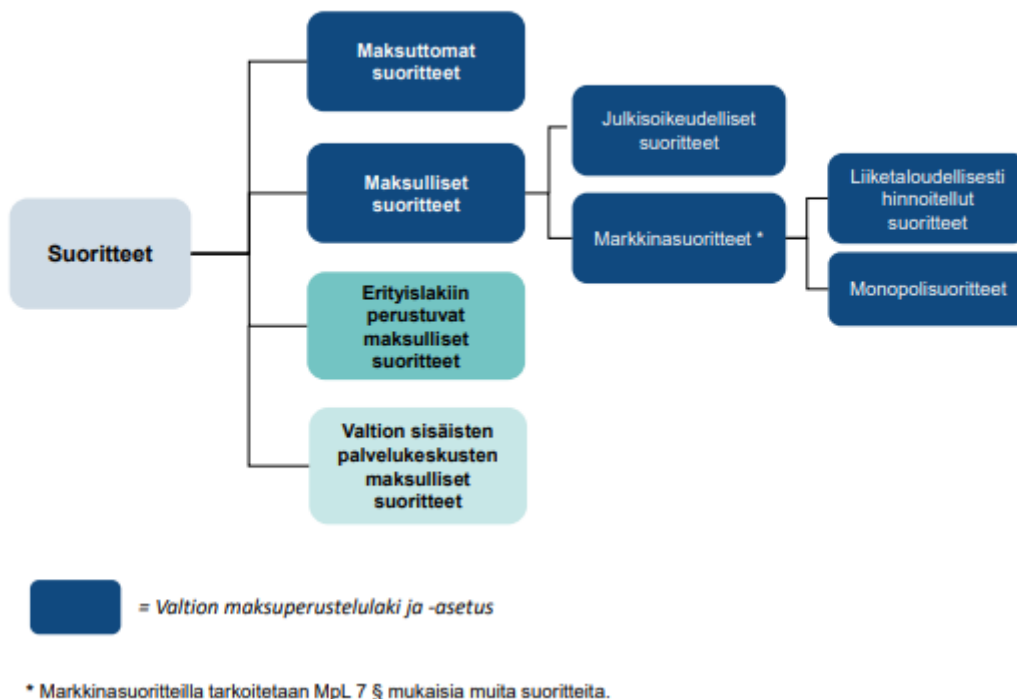
Tulosohjauksella valtiotasolla tarkoitetaan sopimukseen perustuvaa ohjausmallia. Tulosohjauksen ajatuksena on antaa valtion virastoille enemmän toimintavastuuta ja valtaa. Merkittävä osa tulosohjauksista on tulostavoitteiden ilmoittaminen viraston puolelta ministeriölle. Tulostavoitteet ilmoitetaan monivuotuisessa tulossopimuksessa, joka solmitaan koko hallituskaudelle 2024–2027. Tulossopimuksen toteutumista seurataan ja päivitetään läpi koko hallituskauden. (Raudasoja & Suomela 2014, 12.)

Tulosohjauksessa ilmoitettavia tulosohjausasiakirjoja Maanmittauslaitoksella ovat osavuosiraportit, tilinpäätökset sekä ministeriön ja viraston keskinäinen tulossopimus. Tämä lisäksi eduskunnan päättämät talousarviot kuuluvat tulosohjauksen piiriin. (Maanmittauslaitos 2023a.)

Tulosohjauksen yhtenä tärkeänä trendinä valtionhallinnossa on ollut läpinäkyvyyden lisääminen. Läpinäkyvydellä tarkoitetaan vilpittömyyttä julkisten varojen käyttöä, jonka katsotaan yleisesti olevan hyväm hallinnon kulmakiviä. Valtion toimijan tulee selkeästi ilmoittaa kansalaisille ja muille sidosryhmille kuten eduskunnalle, mitä verovaroilla on saatu aikaan. Tästä käytetään nimitystä tilivelvollisuus. (Raudasoja & Suomela 2014, 14.)

## 2.4 Valtion maksuperustelaki (150/1992)

Valtion maksuperustelaki (150/1992) ja -asetus (211/1992) säätelevät asiakasmaksuilla rahoitettua toimintaa. Maksuperustelaissa valtion asiakaslähtöinen rahoitus jaetaan aina pienempiin osiin kuten maksuttomaan ja maksulliseen toimintaa. Kuviossa 1 havainnollistetaan valtion suoritteiden jakautumista.



Kuvio 1. Valtionhallinnon suoritteiden jakautuminen (Valtiokonttori, HAUS koulutus 2020)

### 2.4.1 Maksuton toiminta

Lain mukaan maksuttomiksi tuotteiksi luetellaan suoritteet, joiden tuottamiseen ei voida katsoa kohdistuvan suoranaisesti yksittäiseen henkilöön, yritykseen eikä muuten tarkoin rajattuun ryhmään; suoritteet, joiden tarkoituksena on toimeentulon turvaavan etuuden antaminen; sekä viranomaisen neuvot, ohjeet, opastus ja tiedottaminen, jos näistä aiheutuu vain vähäisiä kustannuksia. (Maksuperustelaki 150/1992, 5 §.)

### 2.4.2 Maksullinen toiminta

Maksulliset suoritteet jaetaan julkisoikeudellisiin ja markkinasuoritteisiin, jälkimmäisenä mainitusta termistä käytetään myös nimitystä liiketaloudelliset suoritteet. Tämän lisäksi osa

tuotteista hinnoitellaan erityislakien mukaisesti jonka tarkoituksena ei välttämättä ole kattaa toiminnan kaikkia kokonaiskustannuksia, joita tästä kyseisestä toiminnasta virastolle on aiheutunut. Julkisoikeudellisella suoritteella tarkoitetaan viranomaisen yksinoikeutta tuottaa palvelua. Julkisoikeudellinen suorite perustuu lakiin tai asetukseen ja organisaatioille tai kansalaiselle se on pakollinen maksu ollen sen lainvoimainen. (Raudasoja & Suomela 2014, 17.) Valtion suoritteiden aikajana esitetään alempana kuvassa 2.

## Maksullisen toiminnan perusteet



Kuva 2. Maksullisen toiminnan perusteet (Valtiokonttori, HAUS koulutus 2020)

Julkisoikeudellisten suoritteiden suuruus määritellään omakustannusarvon perusteella. Omakustannusarvo määritellään valtion maksuperustelain 6. pykälän ensimmäisessä momentissa seuraavasti, perittävä maksu saa korkeintaan vastata suoritteen tuottamisesta aiheutuneita kokonaiskustannuksia valtiolle. Suoritteesta aiheutuneisiin kokonaiskustannuksiin eli suoritteen omakustannusarvoon lasketaan mukaan suoritteesta aiheutuneet erilliskustannukset, sekä suoritteeseen käytetty osuus toimitila-, hallinto- ja pääomakustannuksista sekä sen lisäksi vielä muut valtion viranomaisen yhteiskustannukset. Omakustannusarvosta käytetään lyhennettä OKA. Julkisoikeudellisista suoritteista ei peritä arvonlisäveroa. (Raudasoja & Suomela 2014, 17.)

Tilanteessa, jossa toinen valtion viranomainen osallistuu suoritteen tuottamiseen, luetaan se mukaan julkisen suoritteen kokonaiskustannuksiin ja täten tuotteen omakustannusarvoon. (Valtiokonttori 2023b.) Mikäli yksi tai useampi viranomainen tuottavat samanlaatuisia julkisoikeudellisia suoritteita, niin voidaan niistä määrätä samansuuruinen maksu, vaikka suoritteiden tuottamisesta aiheutuneet kustannukset poikkeavat toisistaan. Kiinteään maksun määräämisestä säädetään valtion maksuperustelain 6.2 §.

Toinen puoli valtion maksullisesta toiminnasta ovat liiketaloudellisin perustein hinnoitellut tuotteet eli markkinasuoritteet. Markkinasuoritteisiin luetaan myös monopolisuoritteet, joilla tarkoitetaan tuotteita tai palveluita, joihin viranomaisella katsotaan olevan tosiasiallinen

yksinoikeus suoritteiden tuottamiseen. Monopolisuorite eroaa julkisoikeudellisesta suoritteesta siten, että se ei perustu lakiin tai asetukseen. (Valtiokonttori 2020.)

Liiketaloudellisista suoritteista käytetään myös nimitystä muu suorite. Maksuasetuslaki määrää nämä suoritteet hinnoiteltavaksi liiketaloudellisin perustein. Markkinasuoritteet voidaan hinnoitella myös omakustannusarvon mukaisesti (Maksuasetuslaki 150/1992, 7:2 §.)

Maanmittauslaitoksen liiketaloudellisin perustein hinnoiteltavista tuotteista säädetään Maa- ja metsätalousministeriön vuonna 2023 annetussa asetuksessa Maanmittauslaitokselle pykälässä 12 §. Liiketaloudelliset suoritteet muistattavat eniten yrityssektorin hinnoittelua niiden sisältäen mahdollisuuden pienimuotoiseen katteeseen. Aikaisemmin mainittu ministeriön kanssa tuotettava monivuotinen tulossopimus sisältää sopimuksen liiketaloudellisista suoritteista. Tulossopimus on julkista tietoa (Tulosopimus Maanmittauslaitos 2024–2027)

## 2.5 Suomen valtion kustannusvastaavuuslaskenta

Suomen valtion viranomaisen maksullisen toiminnan kustannusvastaavuuslaskelman laatimisesta on esitetty määräys vuonna 2014. Määräyksen mukaan kustannusvastaavuuslaskelma tulee laatia varainhoitovuosittain erityisesti kehityksen seuraamisen sekä toiminnan kannattavuuden seuraamisen kannalta. Jokaisesta maksullisen toiminnan osa-alueesta, jonka tuotot ovat vähintään 1 milj. euroa tulee erikseen laatia kustannusvastaavuuslaskelma. Kustannuslaskelma tulee esittää viraston sen vuotuisessa toimintakertomuksessa, jolta se on laadittu. Kustannusvastaavuuslaskelmassa esitetään toteutunut kustannusvastaavuus kyseiseltä varainhoitovuodelta ja tämän lisäksi kahdelta edeltävältä varainhoitovuodelta sekä siinä tulee käyttää vertaitutietona kyseisen vuoden varainhoitovuoden tavoitetta. (Valtiokonttori 2014)

Valtiolla kustannusvastaavuuslaskennassa noudatetaan aiheuttamisperiaatetta. Aiheuttamisperiaatteella tarkoitetaan esimerkiksi, suoritetta, tulosityksikköä tai projektia, jolle kohdistetaan kaikki (tuotot) ja kustannukset, joita tämä kyseinen laskentakohde aiheuttaa. Kustannusvastaavuus on 100 %, kun toiminnan tuotot ovat yhtä suuret kuin toiminnan kokonaiskustannukset (Raudasoja & Suomela 2014, 133)

## 2.6 Hintojen muutosten perustelut

Inflaatiolla eli rahan ostovoiman heikkenemisellä katsotaan olevan keskeinen vaikutus myös viranomaisen toimintaan. Aikaisemmin mainitut hinnoitteluperusteet ja kustannusvastaavuus laskenta käsittävät kaikki suoritteelle aiheutuneet kustannukset, jotka kasvavat inflaation myötä. Julkisella puolella tästä käytetään nimitystä julkisten menojen hintaindeksi

eli JMHI. JMHI mittaa kuntatalouden ja valtiotalouden julkisten menojen hintakehitystä. (Tilastokeskus, JMHI 2023)

Valtiokonttori laatii myös julkisen talouden monivuotisen suunnitelman, jolla on merkittävä vaikutus tuotteiden hinnoitteluun. Tämänhetkinen julkisen talouden suunnitelma on laadittu vuosille 2024–2027. Julkisen talouden suunnitelma koskettaa kaikkia julkisen talouden toimijoita kuten valtiontalouden, kuntatalouden, hyvinvointialueiden talouden, lakisääteiset työeläkelaitokset sekä muut sosiaaliturvarahastoja koskevat osat. (Valtiovarainministeriö 2023)

Maanmittauslaitoksen kuten monen muun viranomaisen tapauksessa palkkakustannukset ovat suurin vuosittainen kuluerä. Palkkakustannukset lasketaan osaksi suoritteiden erilliskustannuksia ja yleinen korotus palkkoihin tai työtuntien määrän lisääminen laskentakohteelle vaikuttavat tuotteen tai palvelun omakustannusarvoon. Monivuotisten hankkeiden hinnoittelu saattaa poiketa vuosittain perustuen toteutuneisiin tai arvioituihin suoritustietoihin. Hintojen muutoksiin tulee kuitenkin aina esittää taloudelliset perustelut. Viimeisen päätöksen hintojen hyväksymisestä tekee viranomaisen oma ministeriö. (Maanmittauslaitos, 2023b.)



Kuva 4. Julkisen talouden suunnitelma (Valtioneuvosto)

### 3 Suomen valtion kustannuslaskenta

Kustannuslaskenta on keskeisin osa valtion viraston sisäistä toimintaa. Viraston johtamista ja sen palveluiden hinnoittelua tuetaan kustannuslaskennan avulla. Kustannuslaskenta kerää tietoa tuotannontekijöistä ja kustannuksista, jotka voidaan jalostaa laskentakohdetta tai -kautta kuvaavaksi laskelmaksi. Kustannuslaskenta mahdollistaa ulkopuolisille toimijoille kuten ministeriölle maksullisen toiminnan ja yhteisrahoitteisen toiminnan kustannusvastaa-laskelmat. Kustannuslaskennan ensisijainen tavoite valtion viranomaisen näkökulmasta on kansalaisille mahdollistaan julkisten varojen järkevä käyttö ja varmistaa, että kansalaisille tarjotut palvelut ovat sekä laadukkaita sekä taloudellisesti kestäviä. (Raudasoja 2014, 21.)

Valtion yhteinen kustannuslaskentamalli ohjaa Suomen viranomaisen kustannuslaskentaa. Yhteinen kustannuslaskentamalli on toteutettu valtion Kieku-tietojärjestelmän käyttöönoton yhteydessä ja sen tavoitteena on selkeyttää viraston kirjanpitoyksiköiden raportoinnin taloudellisuutta ja tuottavuutta. (Valtiokonttori 2014.) Viranomaisen kustannuslaskentamallin toimintaperiaatteet on esitetty kuviossa 2.



Kuvio 2. Valtion yhteinen kustannuslaskentamalli (Valtiokonttori)

Erilliskustannuksia käsitellään aiheuttamisperiaatteen mukaisen syy-yhteys ajattelumallin mukaan. Erilliskustannuksiin kuuluvat laskentakohteen aiheuttamat välittömät kustannuksen sekä mahdolliset muuttuvat välilliset kustannukset. Esimerkkinä tästä toimii välitön työ, joka luetaan osaksi hankkeelle tai projektille osoitetusta tuntityöstä. Osa erilliskustannuksista voidaan käsitellä välillisenä kustannuksena johtuen niiden kohdistamisesta aiheutuvan merkittävän työmäärän vuoksi. Näitä erilliskustannuksia katsotaan olevan esimerkiksi, it-tuki, työterveyshuolto ja asiakirjahallinto. (Valtiokonttori 2014.)

Yhteiskustannukset ovat välillisesti kohdistettavia kustannuksia, jotka kaikki käsitellään välillisinä kustannuksina koska todellista aiheutumisen kohdistamisperustetta ei katsota olevan. Henkilöstökustannusten palkalliset poissaolot otetaan huomioon lähtökohtaisesti välillisinä kustannuksina toimintakohteelle. (Valtiokonttori 2014.)

Sairaus- tai äitiysvapaan poissaolojen kustannuksia ei tule huomioida osana laskentakohteen kustannuslaskentaa tämän huonon ennustettavuuden vuoksi. Mitä tulee muihin kustannuksiin, kuten yleisiin toimitilakustannuksiin tai työhön käytettäviin laitekustannuksiin, niin nämä käsitellään pääsääntöisesti välillisinä kustannuksina. Tätä menettelyä käytetään myös merkitykseltään vähäisiin erilliskustannuksiin kuten esimerkiksi toimistotarvikkeisiin. (Valtiokonttori 2014.)

Yleisesti välittömät kustannukset kohdistetaan suoraan seurantakohteille, kun syy-yhteys on selvä lukuun ottamatta sen sisältämiä poistoja ja korkoja ellei toisin sovita ministeriön kanssa. Päälinjauksena välittömistä kustannuksista on annettu ohje niiden aiheuttamisperiaatteen mukaiselle kohdistamiselle lopulliselle laskentakohhteelle. Virastoissa noudatetaan Valtiokonttorin asettamaa pakollista seurantakohdemallia, jota hyödynnetään sekä sisäisessä, että ulkoisessa laskentatoimessa. Seurantakohdemallilla mitataan viraston sisäisiä toimintoja eli sitä mitä organisaatiossa tehdään. Sisäisessä laskentatoiminnassa se mahdollistaa, projektien toteuttamisen, toiminnot, hinnoittelun sekä kannattavuuslaskennan. (Valtiokonttori 2023b.)

Muuttuvien ja kiinteiden kustannusten tarkastelu tulee kyseeseen, kun tarkastellaan viraston tai sen pienemmän yksikön toiminta-astetta. Kiinteiden kustannusten määrään ei vaikuta organisaatiossa tuotettujen suoritteiden määrä. Kiinteät kustannukset sen sijaan kertovat mitä organisaation suurimman mahdollisen tuotantokyvyn ylläpitäminen maksaa. (Raudasoja & Suomela 2014, 31.)

Muuttuvien kustannusten suuruuteen vaikuttavat tuotettujen suoritteiden määrä. Jokaisen lisäsuoritteen katsotaan tuottavan lisää kustannuksia. Muuttuvien kustannusten termin käyttö on harvinaisempaa virastomaailmassa. Tämä juontaa juurensa siitä, että virastoille on lakien ja määräysten myötä on räätälöity yksinoikeus ainutkertaisten suoritteiden tuottamiseen ja virastojen periaatteeseen ei kuulu toiminta-asteen kasvattaminen kulujen yksikkökustannusten laskemista varten. Organisaation oma rakenne on perinteisesti muodostanut rungon kustannusten laskentaan valtiolla. (Raudasoja & Suomela 2014, 32.)

## 4 Hinnoittelua tukevat laskentamallit

### 4.1 Johdanto laskentamalleihin

Viraston suoritekohtainen kustannuslaskenta perustuu sen tuottamien toimintojen ympärille. Kustannusten laskemisesta ei ole ainoastaan kiinnostunut pääjohtaja, vaan se on iso osa koko Suomen valtion toimintaa. Viraston omalle ministeriölle ja muille poliittisille päättäjiille tuotetaan materiaalia valtion talouden toteuttamista varten. Uusi virastojen kiekujärjestelmä sisältää toiminto-seurantakohdemallin, jonka ylimpiä hierarkia tasoja ovat ydin-, tuki- ja ohjaustoiminnot. (Raudasoja & Suomela 2014, 41.)

Ydintoimintojen jaottelu riippuu täysin viraston substanssista ja sen toteuttaminen tulee tehdä viraston omien johtamistarpeiden mukaan. Ydintoiminnoista käytetään yleisesti myös nimitystä päätoiminto, päätoiminnot toteuttavat viraston perustehtäviä ja niiden kautta valmistuvat lopulliset suoritteet viraston ulkopuolelle. Tukitoiminnot vuorostaan ovat sellaisia toimintoja, jotka avustavat ja palvelevat ydintoimintoja. Tyyppillisiksi tukitoiminnoiksi luetaan henkilöstöhallinto ja taloushallinto. Tukitoimintojen kustannukset ovat välillisesti kohdistettavia. Ohjaustoiminnoiksi valtiolla mielletään enimmäkseen ministeriön tehtäviä ja virastoista puhuttaessa ohjaustoimintoihin kuuluvia tehtäviä ovat mm. talousarviosuunnittelu ja tulosohjausprosessi (Raudasoja & Suomela 2014, 42.)

Projektien kustannuslaskenta voi osoittautua hankalaksi, koska sen varsinaisen käynnistysvaiheen toiminnan kustannusten jakamisessa tulee huomioida, mikä on niin sanotusti viraston normaalia toimintaa ja mikä lasketaan projektille. Viraston tehtäväksi jää viimeisimpänä määrittellä projektitoiminnan sekä muun toiminnan rajapinnat. (Raudasoja & Suomela 2014, 44.)

Lopullisia virastokohtaisia laskentamenetelmiä laatiessa tulee kaksi asiaa ottaa erityisesti huomioon, näitä ovat sisäinen laskutus ja vyörytys. Tukitoimintojen kustannukset voidaan kohdistaa näiden kahden menetelmän turvin. Sisäistä laskutusta saatetaan pitää vanhana byrokraattisena tapana tai ylimääräisenä paperipyörytyksenä. Sisäisessä laskutuksessa tukitoimintojen kustannukset kohdistetaan substanssiyksiköille tai ydintoiminnoille juuri siinä suhteessa, kun nämä ovat työllistäneet edelle mainittuja tukitoimintoja. Aiheuttamisperiaate toteutuu hyvin siinä tilanteessa, kun ydintoiminnot käyttävät tukitoimintoja oikean suuruisia määriä. Vyörytysmenetelmän käyttäminen tarkoittaa sitä, että kustannukset kohdistetaan jollakin laskentakaavalla, joka mukailee aiheuttamisperiaatteen mukaista ajattelua. Vyörytysmenetelmää käytettäessä ydintoimintojen käyttämiä tukitoimintojen tuottamia palveluita ei pystytä seuraamaan kuitenkaan samalla lailla. (Raudasoja & Suomela 2014, 46.)

## 4.2 Jakolaskenta

Jakolaskenta on yksi useasta kustannuslaskentamenetelmästä. Jakolaskentamallilla tarkoitetaan yksinkertaisimmillaan organisaation, organisaatioyksikön tai toiminnon kokonaiskustannusten jakamista tuotetulla suoritemäärällä. Jakolaskenta on karkea yksinkertainen työkalu, joka on käytännöllisesti helppo toteuttaa. Jakolaskenta sopii varsin hyvin jatkuvan prosessin mukaan valmistettavan tuotteen kustannuslaskentamenetelmäksi, täten sen ei katsota soveltuvan kovin valtionhallinnon viraston tai sen yksiköiden käyttöön. Virastot harvoin tuottavat yhtä suoritetta, joten yksinkertainen jakolaskenta ei anna riittävän luotettavaa kustannustietoa. (Järvenpää ym. 2017, 123.)

## 4.3 Lisäyslaskenta

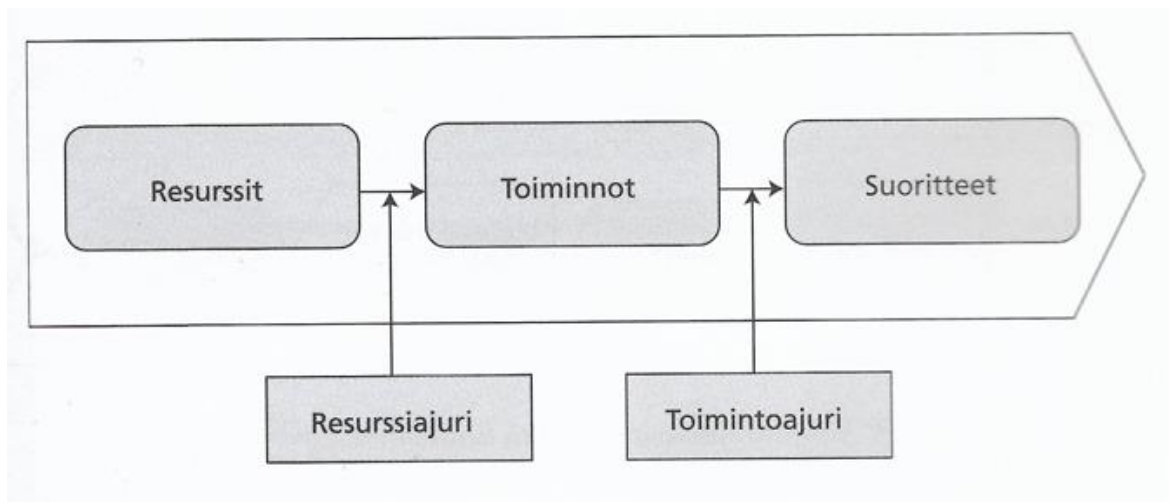
Lisäyslaskenta perustuu pitkälti välittömien ja välillisten kustannusten kohdistamiseen. Välittömät kustannukset voidaan kohdistaa suoraan suoritteille. Välittömät kustannukset kohdistetaan lähtökohtaisesti kustannuslaji kerrallaan kuten palkat, ostopalvelut, matkat yms. Välilliset kustannukset vuorostaan kohdistetaan suoritteelle laskentamenettelyin. Tällä tarkoitetaan yksinkertaisimmillaan yleiskustannuslisän käyttöä. Tyypillinen tapa laskea yleiskustannuslisä on suhteuttaa välilliset kustannukset suoritteelle kohdistettaviin välittömiin kustannuksiin, näin saadaan suhteellinen yleiskustannuslisä. Yleiskustannuslisän käyttäminen on nopea ja yksinkertainen laskentakeino esimerkiksi hinnoittelua varten. Yleiskustannuksen laskeminen perustuu historiatietoihin eli päättyneen kauden kustannuksiin. Mikäli tulevan vuoden yleiskustannusten määrän arvioidaan muuttuvan, niin arvioidun yleiskustannuslisää on mahdollista käyttää lisäyslaskennassa. (Raudasoja & Suomela 2014, 51–52.)

Yleiskustannuslisälaskelmien vertaamista organisaatioiden kesken ei katsota suositeltavaksi sillä tukitoiminnot on voitu järjestää organisaatioissa eri tavoin. Tilanteessa, jossa tukitoiminnot ovat organisaatioyksiköiden sisällä johtaa toimintojen pienempään määrään ja se vaikuttaa aina yleiskustannuslisän suuruuteen. Yleiskustannuksien suhteuttaminen substanssitoiminnan kustannuksiin on sen sijaan suositeltavaa. (Raudasoja 2014, 54.)

## 4.4 Toimintolaskenta

Toimintolaskennassa organisaation asiakokonaisuuksia katsotaan toiminnoittain. Toimintolaskennan keinoin pystytään optimoimaan yleiskustannusten kohdistamista ja sitä kautta

noudattamaan aiheuttamisperiaatteen logiikkaa. Toimintolaskennassa ideana on käyttää organisaation toimintoja kustannusten laskemisessa. Kustannukset on tarkoitettu kohdistaa resurssiajureiden avulla ydin- ja tukitoiminnoille. Toimintolaskennan katsotaan soveltuvan erinomaisesti organisaatioihin, joissa toiminnan katsotaan olevan laajaa ja toisistaan eroavaa. Kieku-järjestelmän käyttöönoton yhteydessä toimintolaskenta on yleistynyt julkisyhteisöissä. (Raudasoja & Suomela 2014, 54–56.) Toimintolaskennan prosessikuvaus esitetään kuviossa 3.



Kuvio 3. Toimintolaskenta. (Raudasoja & Suomela 2014, 55.)

#### 4.5 Standardikustannuslaskenta

Standardikustannuslaskenta perustuu erilaisten standardien käyttöön. Nämä standardit voivat olla esimerkiksi kustannuksia, myyntimääriä tai tuotantomääriä. Standardikustannuslaskenta soveltuu enemmän tuotantoyritysten kustannuslaskentaa, jossa tuotetaan suuria määriä tuotteita. Standardikustannuslaskennassa raaka-aineiden kustannusvaihteluilla on suuri merkitys tähän kustannuslaskentamalliin. Virastomaisessa budjettirahoitteisessa toiminnassa harvemmin pystytään hyödyntämään standardikustannuslaskentaa. (Järvenpää ym. 2017. 131.)

Standardit voivat perustua menneeseen siinä tilanteessa, kun aikaisempaa dataa on säilytetty pitkältä aikaväliltä. Toisaalta standardikustannuslaskentaa voidaan hyödyntää tavoitteen avulla eli voidaan asettaa jonkinlainen tavoite tuotantomäärille tai kustannuksille. Tällaisessa tilanteessa puhutaan tavoitekustannuslaskennasta, jota voidaan hyödyntää paremmin myös julkisyhteisöissä. (Raudasoja & Suomela 2014, 59.)

## 5 Maanmittauslaitoksen julkisoikeudellisten suoritteiden kustannusvastaavuus

### 5.1. Maanmittauslaitoksen kustannusvastaavuuslaskelmat yhteensä

Maanmittauslaitokselle julkisoikeudelliset suoritteet ovat suurin tuloerä ja niiden kustannusvastaavuuden seuranta on tulossopimuksen yksi tärkeimmistä elementeistä. Julkisoikeudellisten suoritteiden tuottamia tuloja vuonna 2022 oli yli 78 milj. euron edestä. Kustannusvastaavuus oli 89 % eikä julkisoikeudellisen toiminnan kustannusvastaavuustavoitetta 94 % saavutettu. Huoneistotietojärjestelmä palvelut kuuluvat Maanmittauslaitoksen julkisoikeudellisiin suoritteisiin. (Maanmittauslaitos tilinpäätös 2022, 22.) Alla oleva taulukko 1 kuvaa julkisoikeudellisten suoritteiden tilastoja.

<b>Julkisoikeudelliset suoritteet</b>				
	Toteuma	Toteuma	Toteuma	Suun
1 000 €	2020	2021	2022	2022
<b>Maksullisen toiminnan tuotot</b>				
- suoritteiden myyntituotot	70 762	74 417	78 294	81 241
- muut tuotot	0	4	3	0
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>70 762</b>	<b>74 421</b>	<b>78 297</b>	<b>81 241</b>
<b>Maksullisen toiminnan kokonaiskustannukset</b>				
- erilliskustannukset	49 404	51 722	57 980	54 692
- osuus yhteiskustannuksista	25 289	27 271	29 971	31 523
<b>Kokonaiskustannukset yhteensä</b>	<b>74 693</b>	<b>78 993</b>	<b>87 950</b>	<b>86 215</b>
<b>KUSTANNUSVASTAAVUUS</b>	<b>-3 931</b>	<b>-4 572</b>	<b>-9 653</b>	<b>-4 974</b>
<b>(tuotot - kustannukset)</b>	<b>95 %</b>	<b>94 %</b>	<b>89 %</b>	<b>94 %</b>

Eri kustannusvastaavuuslaskelmissa esitetyt tavoitteet pohjautuvat maa- ja metsätalousministeriön ja Maanmittauslaitoksen välillä solmittuun monivuotiseen tulossopimukseen. Tavoitteita on sopimusvaiheessa tarkennettu ja siksi luvut voivat poiketa vuoden 2022 talousarvion yhteydessä esitetyistä.

Taulukko 1. Julkisoikeudelliset suoritteet (Maanmittauslaitos tilinpäätös 2022)

### 5.1 Toimitustuotanto

Toimitustuotannon heikkoa kustannusvastaavuutta vuotena 2022 selittävät usean toiminta-alueen tuottojen lasku. Kiinteistötoimitusten tuotot laskivat edellisestä vuodesta 5 %, joka tarkoittaa lähes kahta milj. euroa Maanmittauslaitoksen kokoisessa virastossa. Kiinteistötoimitusten kustannukset kasvoivat samaisena vuonna 10 %, mikä johti poikkeuksellisen alhaiseen kustannusvastaavuuteen 85 %. Toimitustuotannon kustannusvastaavuus on tyyppillisesti ollut lähellä 100 % kuten tavoite kyseiselle vertailuvuodellekin oli asetettu.

Alempana havainnollistava taulukko. (Maanmittauslaitos tilinpäätös 2022, 23–24.) Taulukossa 2 julkisoikeudellisia suoritteita tutkitaan maanmittaustoimitusten näkökulmasta.

### Maanmittaustoimitukset

1 000 €	Toteuma 2020	Toteuma 2021	Toteuma 2022	Suun 2022
<b>TUOTOT</b>				
Maksullisen toiminnan tuotot				
Maksullisen toiminnan myyntituotot	37 301	37 891	35 914	39 385
Maksullisen toiminnan muut tuotot	0	4	3	0
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>37 301</b>	<b>37 895</b>	<b>35 917</b>	<b>39 385</b>
<b>KOKONAISKUSTANNUKSET</b>				
Erilliskustannukset				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	838	843	1 180	772
Henkilöstökustannukset	20 020	20 645	21 160	20 202
Vuokrat	62	71	106	66
Palvelujen ostot	624	409	350	522
Muut erilliskustannukset	4 130	5 477	7 030	4 620
Erilliskustannukset yhteensä	25 675	27 445	29 826	26 182
Osuus yhteiskustannuksista				
Tukitoimintojen kustannukset	9 450	9 176	10 253	11 979
Poistot	943	1 154	1 212	746
Korot	0	0	0	0
Muut yhteiskustannukset	1 068	892	1 121	858
Osuus yhteiskustannuksista yhteensä	11 461	11 222	12 586	13 583
<b>Kokonaiskustannukset yhteensä</b>	<b>37 136</b>	<b>38 667</b>	<b>42 412</b>	<b>39 765</b>
<b>KUSTANNUSVASTAAVUUS</b>	<b>165</b>	<b>-772</b>	<b>-6 495</b>	<b>-380</b>
<i>(tuotot - kustannukset)</i>	<b>100 %</b>	<b>98 %</b>	<b>85 %</b>	<b>99 %</b>

Taulukko 2. Maanmittaustoimitukset kustannusvastaavuus (Maanmittauslaitos tilinpäätös 2022)

## 5.2 Muut julkisoikeudelliset suoritteet

Muiden julkisoikeudellisten suoritteiden suurimpia osa-alueita ovat kirjaamisasiat ja kiinteistötietojärjestelmän tietopalvelun tuottamat tulot. Näiden tuotteiden hinnoittelu perustuu suoraan maksuperustelakiin. Toinen puoli muista julkisoikeudellisista suoritteista on erillislakien mukaisesti hinnoitellut tuotteet. Huoneistotietojärjestelmä luetaan Maanmittauslaitoksella muihin julkisoikeudellisiin suoritteisiin. Muut julkisoikeudelliset suoritteet tuottavat noin puolet Maanmittauslaitoksen julkisoikeudellisista suoritteista. Niiden kustannusvastaavuus on

yleisesti heikompaa kuin toimitustuotannon johtuen toimitustuotannon vakiintuneesta toimintatavasta. (Maanmittauslaitos tilinpäätös 2022, 24–25.) Taulukossa 3 kuvataan tilannetta muiden julkisoikeudellisten suoritteiden osalta.

#### Maksuperustelain perusteella hinnoitellut erillislakien mukaiset suoritteet

	Toteuma 2020	Toteuma 2021	Toteuma 2022	Suun 2022
<b>TUOTOT</b>				
Maksullisen toiminnan tuotot				
Maksullisen toiminnan myyntituotot	33 461	36 526	42 380	41 856
Maksullisen toiminnan muut tuotot	0	0	0	0
<b>Tuotot yhteensä</b>	<b>33 461</b>	<b>36 526</b>	<b>42 380</b>	<b>41 856</b>
<b>KOKONAISKUSTANNUKSET</b>				
Erilliskustannukset				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	0	1	1	0
Henkilöstökustannukset	15 479	14 621	17 493	17 825
Vuokrat	0	0	2	3
Palvelujen ostot	135	106	156	114
Muut erilliskustannukset	8 114	9 550	10 502	10 568
<b>Erilliskustannukset yhteensä</b>	<b>23 728</b>	<b>24 277</b>	<b>28 154</b>	<b>28 510</b>
Osuus yhteiskustannuksista				
Tukitoimintojen kustannukset	8 977	9 651	10 943	11 776
Poistot	4 196	5 173	5 139	5 099
Korot	0	0	0	0
Muut yhteiskustannukset	655	1 225	1 302	1 064
<b>Osuus yhteiskustannuksista yhteensä</b>	<b>13 829</b>	<b>16 049</b>	<b>17 384</b>	<b>17 940</b>
<b>Kokonaiskustannukset yhteensä</b>	<b>37 556</b>	<b>40 326</b>	<b>45 538</b>	<b>46 449</b>
<b>KUSTANNUSVASTAAVUUS</b>	<b>-4 096</b>	<b>-3 800</b>	<b>-3 158</b>	<b>-4 594</b>
<i>(tuotot - kustannukset)</i>	<b>89 %</b>	<b>91 %</b>	<b>93 %</b>	<b>90 %</b>

Taulukko 3. Maksuperustelain perusteella hinnoitellut erillislakien mukaiset suoritteet (Maanmittauslaitos tilinpäätös 2022)

Muiden julkisoikeudellisten suoritteiden osalta kustannusvastaavuuden tavoite saavutettiin vuonna 2022 johtuen kiinteistöjärjestelmän kirjaamisasioiden kasvaneiden tulojen myötä 25.3 milj. euroon. Kirjaamisasioiden osalta kustannusvastaavuus oli 101 % ja tämän myötä huoneistotietojärjestelmän heikko 40 % heikko kustannusvastaavuus ei haitannut tulosta tällä sektorilla. (Maanmittauslaitos tilinpäätös 2022, 67.)

Huoneistotietojärjestelmään syvennyttään tarkemmin seuraavissa kappaleissa.

## 6 Huoneistotietojärjestelmän hinnoittelu

### 6.1 Vuoden 2023 hinnasto

Huoneistotietojärjestelmä hinnoitellaan julkisoikeudellisen suoritteen mukaisesti ja kyseiset tuotteet ovat arvonlisäverottomia. Maa- ja metsätalousministeriön asetuksessa Maanmittauslaitoksen maksuista sekä kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista ja korvauksista vuonna 2023 säädetään huoneistotietojärjestelmän hinnoittelun piiriin kuuluvien toimenpiteiden hinnoittelusta 2023 vuoden osalta. Näitä asioita ovat osakkeiden omistuksen, panttauksen ja rajoituksen lisäämis- tai poistamismerkintä. Huoneistojärjestelmän hinnoittelussa käytetään MA3 maksuperustetta, jolla tarkoitetaan aikaisemmin mainittua asetusta Maanmittauslaitoksen maksuista sekä kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista ja asetuksista. Asetus uusitaan joka vuosi. (Asetus 1138/2022)

Osakehuoneiston omistuksen rekisteröinnillä tarkoitetaan pakollista toimenpidettä pitkällä kymmenen vuoden siirtymäajalla siitä päivästä lukien, kun taloyhtiön osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään. Uusien taloyhtiöiden osakeluettelot vuodesta 2019 alkaen ovat suoraan perustamisensa jälkeen huoneistotietojärjestelmässä. Panttauksen kirjausta rekisteriin tulee hakea siinä tilanteessa, kun omistaja käyttää osakehuoneistoaan lainan vakuutena. Huoneistotietojärjestelmän panttausmerkintä tulee korvaavaa tässä tilanteessa perinteisen osakekirjan, joka on toiminut lainan vakuutena. Panttausmerkinnän poistamisesta ei peritä erillistä maksua. (Maanmittauslaitos 2023b.) Panttauksen liittyvä hinnasto esitetään taulukossa 4.

Tuote	Hinta € (ilman alv.)	Hinta € (sis. alv.)
7482101000 Panttauksen kirjaaminen tai muuttaminen	27,00	Ei arvonlisäveroa

**Panttauksen poistamisesta ei peritä maksua.**

Taulukko 4. Maanmittauslaitos panttauksen rekisteröinti (Maanmittauslaitos 2022)

Omistuksen rekisteröintiä voidaan hinnoitella myös tuntihinnalla. Tuntihinnoittelua säädetään koko osakekannan omistusten rekisteröimiseen tai niiden yksilöintitietojen muutoksiin. Koko osakekannan omistusten tuntihinnoittelua on mahdollista käyttää, kun yhtiön perustajaosakas hakee jo rakentamisvaiheessa yhtiöjärjestyksessä tehdyn muutoksen perusteella kaikille saman tahon osakeryhmille kerralla omistusten kirjaamista. Toinen tapaus missä

tuntihinnoittelua voidaan käyttää, on tilanne, jossa omistaja tai omistajat hakevat omistuksen kirjaamista samalla kerralla kaikille osakkeille. Omistajien suhteellisen omistusosuuden tulee olla kaikissa osakeryhmissä sama. Omistuksen kirjaamisen tuntiperusteinen hinnoittelu perustuu siihen käytettyyn työaikaan, joka pyöristetään lähimpään täyteen tai puoleen tuntiin. (Asetus 1138/2022, 6 §.; Maanmittauslaitos 2023b.)

Omistuksen kirjaamisesta voidaan periä myöhästymismaksua. Myöhästymismaksua peritään, mikäli omistuksen kirjaamishakemus viivästyy siitä säädetystä määräajasta. Myöhästymismaksun suuruus on 20 % jokaiselta alkavalta kahden kuukauden jaksolta, jonka hakemus viivästyy. Maksua ei koroteta, mikäli sen katsotaan olevan vähäinen tai se johtuu jostain osakkeensaajan henkilökohtaisesta merkittävästä toimintakykyyn vaikuttavasta syystä kuten sairastumisesta. (Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulusta 1329/2018)

Osakehuoneiston omistaja voi vaatia osakekirjan tai väliaikaistodistuksen palauttamista. Tästä perittävän maksun suuruudesta säädetään asetuksessa 1138/2022 pykälässä 6 kolmannessa momentissa. (Asetus 1138/2022 6 §.)

Rajoituksen merkitsemisellä tai poistamisella tarkoitetaan esimerkiksi osakehuoneistoa koskevaa hallintaoikeuden merkintää. Osakehuoneistoon voidaan merkitä tai poistaa erillinen hallintaoikeus, joita ovat esimerkiksi lesken oikeus hallita asuntoa tai testamenttiin perustuva asunnon käyttöoikeus. Hallintaoikeuden rajoitus merkitään aina huoneistotietojärjestelmään. RS-rajoituksen merkitsemisellä tarkoitetaan tilannetta, kun turva-asiakirjojen säilyttämisestä on erikseen tehty asunto-osakeyhtiö tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön keskuudessa sopimus. Tämä RS-rajoituksen merkitseminen tai sen poistaminen kuuluu huoneistotietojärjestelmän piiriin ja se on osa Maanmittauslaitoksen maksullista toimintaa. (Maanmittauslaitos 2023c.)

Lain mukaan edellä mainittujen toimenpiteiden hakemusten peruuttaminen on maksutonta asetuksen mukaan silloin kun maksu on suoritettu etukäteen asiain yhteydessä ja se myös palautetaan maksajalle hakemuksen peruutuksen jälkeen täysimääräisenä ilman erillistä pyyntöä. (Asetus 1138/2022 9 a §.) Seuraavalla sivulla taulukossa 5 esitetään huoneistotietojärjestelmän omistuksen kirjaamiseen liittyvät palvelut.

Tuote	Hinta € (ilman alv.)	Hinta € (sis. alv.)
7481101000 Omistuksen rekisteröinti omistajan hakemuksesta tai taloyhtiön ilmoituksesta €/osakehuoneisto	63,00	Ei arvonlisäveroa
7481101004 Selvennyskirjaus tai muu kirjaus tai merkintä rekisteriin €/osakehuoneisto	63,00	Ei arvonlisäveroa
7481101005 Osakekirjan tai väliaikaistodistuksen palautus	11,00	Ei arvonlisäveroa
7481101006 Myöhästymismaksu (€/2kk)	12,60	Ei arvonlisäveroa
7481101090 Koko osakekannan omistuksen rekisteröinti (€/h)	101,00	Ei arvonlisäveroa
7481101091 Yksilöintitietojen muutokset (€/h)	101,00	Ei arvonlisäveroa

Taulukko 5. Osakehuoneiston omistuksen rekisteröinti (Maanmittauslaitos 2023b.)

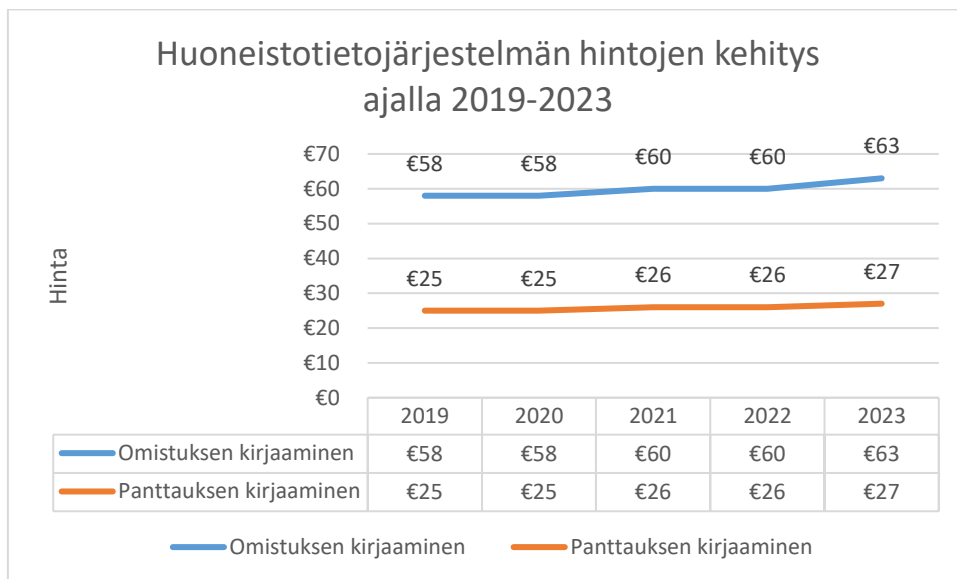
Näiden edellä kaikkien edellä mainittujen toimenpiteiden vaatimuksena on jo tehty osakeluettelon siirto. Osakeluettelon siirtoon on oikeus taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalla tai taloyhtiön isännöitsijällä. Osakeluettelon siirtoa varten on toteutettu siirtopalvelu. Vuoden 2023 loppuun asti tämä siirtopalvelu on taloyhtiölle täysin ilmaista, kuitenkin vuodesta 2024 eteenpäin palvelusta tulee maksullista. Päivästä 1.1.2024 voimaan tulee asetus, joka tulee veloittamaan osakeluettelon siirrosta 101 € taloyhtiölle. Paperisen osakeluettelon käsittelymaksun on arvioitu olevan vähintään 110 €. (Maanmittauslaitos 2023d.)

Huoneistotietojärjestelmän palveluiden perinnässä noudatetaan Valtiokonttorin yleistä lakia julkisoikeudellisten suoritteiden maksujen perinnästä. Lain mukaan maksu on perittävä suoraan suoritteen tilauksen yhteydessä, sitä luovutettaessa tai välittömästi suoritteen tuottamisen jälkeen tapahtuvana laskutuksena. (Maksuperusteasetus 1992/211 2 §.)

Mikäli valtiolle perittävää maksua ei suoriteta viimeistään eräpäivän, niin on viranomaisen ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin maksun saamiseksi. Maksamattomalle summalle peritään vuotuista viivästyskorkoa kuten korkolain 4.§:ssä määrätään. Viivästyskoron sijasta viranomaisen voi periä 10 € viivästysmaksun kun pienemmäksi. Maksun perinnässä viranomaisen on huomioitava perimisestä aiheutuvat kustannukset sekä huomioitava sen todennäköinen onnistuminen. Tarvittaessa viranomaisen voi valtion kokonaisedun huomioon ottaen luopua vähäisen maksun perinnästä. (Maksuperuste asetus 1992/211 3 §, 4 §.)

## 6.2 Huoneistotietojärjestelmän hintojen kehitys

Vuotena 2019 aloitettu huoneistotietojärjestelmän rakentaminen sai ensimmäisen hinnastonsa asetuksessa 1348/2018. Omistuksen rekisteröinti kyseisenä vuonna maksoi 58 euroa ja panttauksen kirjaaminen 25 euroa. Vuonna 2023 vastaavat toimenpiteet maksavat 63 ja 27 euroa. Hintojen kasvua tänä aikana kertynyt noin 8,4 % mikä on varsin maltillinen, kun sitä verrataan vastaavan ajan kuluttajahintaindeksin kehitykseen. (Maanmittauslaitos 2019 a.) Alhaalla olevaan taulukkoon 6 on kerätty hinnat vertailuvuosilta.



Taulukko 6. Huoneistotietojärjestelmän hintojen kehitys 2019–2023

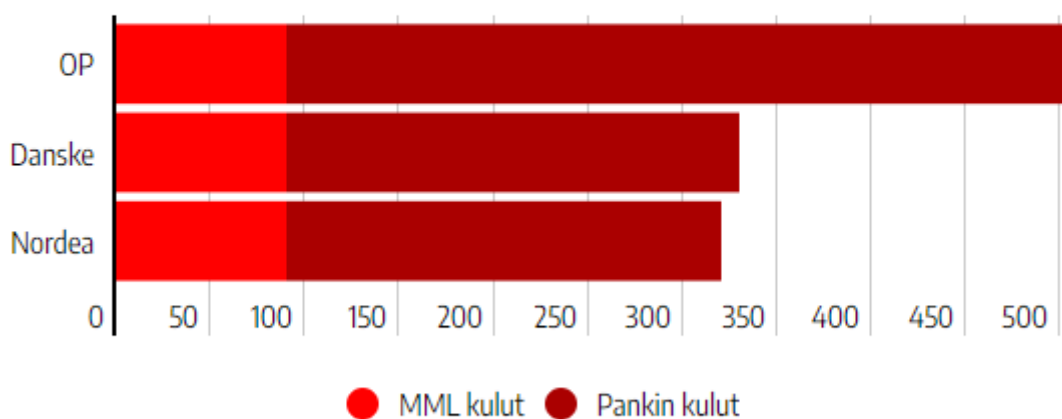
Vuoden 2021 alusta alkaen omistuksen kirjaaminen nostettiin 60 euroon ja panttauksen kirjausmerkintä 26 euroon. Hintojen nostamista on tähän mennessä toteutettu kahden vuoden välein aina vuoteen 2023 asti. (Maanmittauslaitos 2020.)

## 7 Pankkien hinnoittelu huoneistotietojärjestelmän palveluista

Pankeilla on oma osuutensa huoneistotietojärjestelmän toteuttamisessa. Monen asuntovelallisen osakekirja toimii asuntolainan panttina ja se on pankin säilytyksessä. Tämä tarkoittaa sitä, että vain pankit voivat tällä hetkellä tehdä asuntovelallisen siirron huoneistotietojärjestelmään velallisen valtuutuksella. Tämänhetkinen lainsäädäntö ei mahdollista osakkeenomistajan omaehtoista toimintaa, kun osakekirja toimii lainan vakuutena. Pankkisektorilla osakehuoneiston siirrosta huoneistotietojärjestelmään veloitetaan erilaisia summia riippuen pankista. Iltalehden selvityksen mukaan suurista asuntolainanantajista tällä hetkellä kaikista edullisin on Nordea, joka hallitsee Suomen alueen asuntolainoista noin 30 %. Nordea veloittaa Maanmittauslaitoksen hinnaston mukaisen kulun lisäksi 230 € maksun omistuksen rekisteröimisestä ja sekä panttausmerkinnästä. (Taleva 2023.) Alempana kuviossa 4 kuvataan pankkien hinnoittelua huoneistotietojärjestelmän palveluista.

### Satojen eurojen kulut

Jos osakkeenomistaja valtuuttaa pankin tekemään siirron, eli käytännössä silloin kun osakekirja on vielä pankissa lainan panttina, vastassa voi olla usean sadan euron kertakulut.



Lähde: Pankit ja MML. Grafiikka: IL.

Kuvio 4. Satojen eurojen kulut (Iltalehti 2023.)

Osuuspankilla vuorostaan täysin sama toimeksianto maksaa jopa 418 € asiakkaalle. Osuuspankin asuntokaupasta vastaava palvelupäällikkö Anna Niinimäki perustelee tilannetta seuraavasti, ”Kulut perustuvat laskennallisesti työmäärään”. Tämän lisäksi hän mainitsee asuntovelallisten myyvänsä arvion mukaan osakehuoneistonsa 70 % todennäköisyydellä seuraavan kymmenen vuoden aikana.

Tämä on sama määräaika kuin mitä osakkeenomistajille on määrätty osakehuoneiston siirtoon, kun osakeluettelo on jo siirretty huoneistotietojärjestelmään. Asuntokaupan yhteydessä määräaika omistuksen rekisteröimiselle on kaksi kuukautta. (Helsingin sanomat 2023.)

Danske Bankin laina-asiantuntijakeskuksen johtaja Mikko Jurvainen painottaa, että nyt ei ole kiire. Tähän vetoavat myös muut pankit, jotka arvioivat, että digitalisaation tuoma kehitys tulee tulevaisuudessa sallimaan rajapinnan pankin ja Maanmittauslaitoksen välille tätä siirtoprosessia varten. Rajapinnan arvioidaan tekevän prosessista yksinkertaisemman ja sulavamman. (Helsingin sanomat 2023.)

## 8 Huoneistotietojärjestelmän kustannusvastaavuuden seuranta

Huoneistotietojärjestelmän kattavuus pysyy edelleen varsin alhaisena. Tämän takia huoneistotietojärjestelmälle on asetettu alijäämäinen kustannusvastaavuustavoite. Huoneistotietojärjestelmän tekninen toteuttaminen on osoittautunut odotettua hitaammaksi ja kehittämistyö hidastaa myös tällä hetkellä kustannusvastaavuuden saavuttamista. Kehittämistyön tarpeen katsotaan hidastuvan tulevina vuosina millä katsotaan myös olevan positiivinen vaikutus rekisterin kattavuuteen. Huoneistotietojärjestelmän tuotot olivat noin 2,8 milj. euroa vuotena 2022. Suoritteen tulojen ennustetaan kasvavan merkittävästi vuodelle 2023. (Maanmittauslaitos tilinpäätös 2022, 25.) Taulukossa 7 esitetään huoneistotietojärjestelmän kustannusvastaavuuslaskelma.

€1 000	Toteuma 2020	Toteuma 2021	Toteuma 2022	Ennuste 2023	Arvio 2024	Arvio 2025	Arvio 2026
<b>TUOTOT</b>							
Maksullisen toiminnan tuotot							
Maksullisen toiminnan myyntituotot	1 111	1 335	2 806	6 392	8 352	9 233	11 179
Maksullisen toiminnan muut tuotot							
Tuotot yhteensä	1 111	1 335	2 806	6 392	8 352	9 233	11 179
<b>KOKONAISKUSTANNUKSET</b>							
Erilliskustannukset							
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	0	0	0	0	0	0	0
Henkilöstökustannukset	1 252	1 723	2 860	4 302	4 489	4 759	4 889
Vuokrat	0	0	0	0	0	0	0
Palvelujen ostot	1	0	4	5	5	6	6
Muut erilliskustannukset	581	630	780	1 013	1 209	1 228	1 291
Erilliskustannukset yhteensä	1 834	2 354	3 645	5 321	5 704	5 992	6 186
Osuus yhteiskustannuksista							
Tukitoimintojen kustannukset	502	772	1 073	1 919	2 051	2 138	2 177
Poistot	1 173	1 569	1 589	1 591	1 591	1 571	1 571
Korot	0	0	0	0	0	0	0
Muut yhteiskustannukset	190	320	697	1 115	1 161	1 216	1 244
Osuus yhteiskustannuksista yhteensä	1 864	2 661	3 360	4 624	4 803	4 925	4 992
Kokonaiskustannukset yhteensä	3 699	5 015	7 004	9 945	10 506	10 918	11 179
KUSTANNUSVASTAAVUUS (Tuotot-kustannukset)	-2 587 30 %	-3 680 27 %	-4 198 40 %	-3 553 64 %	-2 154 79 %	-1 685 85 %	0 100 %

Tuotot ja kustannukset sisältyvät Maanmittauslaitoksen nettoperiaatteella budjetoituun toimintamenomomenttiin 30.70.01.

Taulukko 7. Kustannusvastaavuuslaskelma huoneistotietojärjestelmä (Maa- ja metsätalousministeriön lausuntopyyntö 2023)

Huoneistotietojärjestelmään vuotena 2023 tehtyjen kirjauksien sekä muiden merkintöjen maksujen tulisi vastata suoritteiden tuottamisesta aiheutuvia kokonaiskustannusten määrä eli omakustannusarvoa. Tähän mennessä tavoitetta ei ole vielä kustannusvastaavuuden osalta saavutettu. Järjestelmän hitaan käyttöönoton vuoksi toiminnan arvioidaan olevan vielä edelleen vuosina 2024–2025 alijäämäistä ja tämänhetkisen arvion mukaan kustannusvastaavuus tullaan saavuttamaan vasta vuotena 2026. (Maa- ja metsätalousministeriö lausuntopyyntö 2023.)

Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmän tuotteiden kysyntä on suoraan riippuvainen osakeluettelon siirtäneiden taloyhtiöiden määrästä. Tästä syystä toiminnan volyyymi on ollut matala-asteista myös vuosina 2020–2023. Vuotena 2022 keväällä toteutettiin osakeluetteloiden siirtopalvelu sekä tietojen haku rajapinnankautta Maanmittauslaitoksen rekisteristä isännöintijärjestelmille. Tämä mahdollistaa osakeluettelon helpomman siirtoprosessin. Siitä huolimatta ennalta asetettua 25 % tavoitetta siirrettyjen osakeluetteloiden määrälle vuotena 2022 ei saavutettu. Osakeluettelon siirron maksuttomuus päättyy 2023 vuoden lopussa, jonka ennustetaan kiihdyttävä siirtojen määrää. (Maa- ja metsätalousministeriö lausuntopyyntö 2023.) Taulukossa 8 on mahdollista nähdä huoneistotietojärjestelmään jo tapahtuneiden kirjausten määrä, sekä tulevia arvioita niiden kasvusta.

#### Kirjaukset ja merkinnät huoneistotietojärjestelmään kpl

	Toteuma 2019	Toteuma 2020	Toteuma 2021	Toteuma 2022	Arvio 2023	Arvio 2024
Kirjaukset ja merkinnät osakehuoneistorekisteriin	4 197	21 999	26 568	60 272	128 250	135 300
Osakeluetteloiden siirrot						
Siirron tehneiden taloyhtiöiden lkm (kum.)	89	1 350	4 500	9 000	67 500	76 500
Osakehuoneistorekisterin kattavuus vuoden lopussa	0,1 %	1,5 %	5,0 %	10,0 %	75,0 %	85,0 %

Taulukko 8. Kirjaukset ja merkinnät huoneistotietojärjestelmään kappalemäärän mukaan (Maa- ja metsätalousministeriön lausuntopyyntö 2023)

Arvion mukaan palkkaratkaisut ja muut kustannukset tulevat nostamaan huoneistotietojärjestelmän yleistä kustannustasoa keskimäärin 6,5 % vuonna 2024. Tulevan 2024 vuoden hakemusmäärien ennakoitu kasvu tulee myös lisäämään henkilöresurssien tarvetta. Maanmittauslaitoksen tietohallinnon kustannukset ovat kasvaneet myös 34 % vuoden 2023 aikana verrattaessa samaista ajanjaksoa vuoteen 2022. Suhteessa yleiseen kustannustason huoneistotietojärjestelmän toteuttamiseen kohdistuneet kulut ovat nousseet

enemmän. Tämänhetkiset voimassa olevat hinnat on määritelty voimassa olevan asetuksen mukaan siten, että myönnettyä erillisrahoitusta huoneistotietojärjestelmän kehittämisessä ei niissä ole huomioitu. Edelle esitettyjen tekijöiden myötä voimassa oleviin hintoihin esitetään 9,5 %:n korotusta. Tämä tulisi tarkoittamaan sitä, että vuotena 2024 omistuksen rekisteröimisestä veloitettaisiin 69 € maksu. Vuoden 2024 hinnaston arvioidaan tulevan vastaamaan tilannetta, jossa toiminnan volyymi on saavuttanut kasvuvaiheen jälkeen normalisoituneen taso. Kustannusvastaavuutta ei tulla saavuttaman vielä lähivuosina johtuen maltillisen volyymin ja kasvaneiden hetkellisen henkilötyön määrän myötä. (Maa- ja metsätalousministeriö lausuntopyyntö 2023.)

## 9 Yhteenveto ja pohdinta

Vuotena 2019 käyttöön otettu järjestelmä on lyhyen matkansa aikana käynyt läpi pitkän tien aina kehittämisvaiheesta tähän päivään asti. Huoneistotietojärjestelmä on edelleen vielä keskeneräinen mutta sen toteuttamisessa on saavutettu jo merkittäviä tavoitteita, joita tulevaisuudessa voidaan hyödyntää yhteiskunnallisesti merkityksellisesti. Huoneistotietojärjestelmän tuotteiden hinnoittelun taustalle rakentuneiden tekijöiden löytäminen ja niiden julki tuominen ovat osa tätä luotettavaa läpinäkyvää prosessia Suomen valtiolla.

Huoneistotietojärjestelmän julkisoikeudellisten suoritteiden hinnoittelun osalta sen jatkuvuuteen ja hintojen maltilliseen kasvuun vaikuttavat tekijät ovat toisistaan riippuvaisia. Lähtökohtana on julkisen suoritteen omakustannusarvon määrittäminen, joka ohjaa palvelun tai tuotteen hinnoittelua. Huoneistotietojärjestelmän hankkeen osalta merkittävimmän kehittämistyön katsotaan olevan jo takanapäin unohtamatta mahdollista rajapintaa, joka tullaan toteuttamaan maanmittauslaitoksen ja pankkien välille.

Kyseessä olisi tässä tilanteessa niin sanottu digitaalinen massakonversio, millä olisi merkittävin vaikutus huoneistotietojärjestelmän kustannusvastaavuuden toteutumiseen sekä koko uuden sähköisen järjestelmän toiminnalle. Tämänhetkinen aggressiivinen pankkien hinnoittelu omistuksen rekisteröinneistä sekä panttauksista hidastaa asunovelallisten toimintaa sähköiseen järjestelmään siirtymisessä. Esimerkiksi Suomessa asunovelallisten määrän osuus on 2022 vuotena ollut 30,8 % (Tilastokeskus 2023).

Projektimuotoisissa hankkeissa valtiolla kustannusvastaavuuteen pyrkiminen ei saa tapahtua kohtuuttoman hinnan muodossa kuluttajalle toisin kuin yrityssectorilla. Maltillinen hinnoittelu on vielä tähän mennessä ollut mahdollista. Toki osakeluettelon maksuttomuuden poistamisella vuodesta 2024 eteenpäin pyritään kiihdyttämään hankkeen tavoitteen saavuttamista sekä nostamaan järjestelmän käyttöastetta. Tämä tulee lisäämään henkilöstön määrän lisäämistä, jonka voi huomata lisääntyneiden työpaikkailmoitusten merkeissä sekä uutisten avulla. Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelupisteet ovat ruuhkautuneet vuoden 2023 loppupuoliskolle, johtuen kuluttajien käsityksestä, että omistuksen rekisteröiminen olisi ilmaista, kun sen tekee vuoden 2023 aikana. Maksuttomuus koski tässä tilanteessa osakeluetteloiden siirtoa, joka on prosessin ensimmäinen vaihe ennen omistusten sekä panttausten ja muiden merkintöjen hakemista.

Nämä edellä mainitut tekijät ovat osa suoritteen kustannuksia sekä tuottoja, joilla tulee olemaan vaikutusta huoneistotietojärjestelmän hintojen muodostumiselle. Tämän lisäksi toinen merkittävä tekijä on yleinen kustannustason nousu sekä heikentynyt julkisen talouden

rahoitusasema tulee rajoittamaan myönnettävien määrärahojen määrään virasto- sekä hankekohtaisesti.

Kustannusvastaavuuden saavuttamista vuoteen 2026 mennessä voidaan pitää hyvinkin realistisena huomioiden kaikki kerätty aineisto sekä aikaisemmin tuotettu tieto. Kasvua hankkeen käyttöönottoasteessa voi tapahtua jopa arvioita enemmän kuin tähän mennessä on arvioitu, ellei asiasta tiedottaminen muutu kuluttajien sekä muiden sidosryhmien suuntaan.

## Lähteet

Eskola, J. & Suoranta, J. 2014. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. Laadullisen tutkimuksen ja teorian verkkokäsikirja. Viitattu 8.11.2023. Saatavissa <https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/kvali/>

HAUS koulutus. 2020 Valtiokonttori. Esittäjä Sini Pesonen. Viitattu 8.11.2023. Saatavissa [https://vkazprodwordpressstacc01.blob.core.windows.net/wordpress/uploads/sites/4/2020/04/Maksullisen-toiminnan-perusteet\\_HAUS\\_20200422.pdf](https://vkazprodwordpressstacc01.blob.core.windows.net/wordpress/uploads/sites/4/2020/04/Maksullisen-toiminnan-perusteet_HAUS_20200422.pdf)

Julkisen talouden hintaindeksi, Tilastokeskus. Viitattu 12.11.2023 <https://www.stat.fi/til/jmhi/>

Laadullinen tutkimus 2.0. Alasuutari Pertti, kirjoittaja. 2011. Viitattu 9.11.2023

Laadullisen aineiston analyysi, Taanila Anja 2007. Viitattu 8.11.2023 <https://docplayer.fi/423803-Laadullisen-aineiston-analyysi.html>

Laki huoneistotietojärjestelmästä 132/2018.

Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaansaattamisesta 1329/2018. Viitattu 12.11.2023. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2018/20181329>

Maa- ja metsätalousministeriön asetus Maanmittauslaitoksen maksuista sekä kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista ja korvauksista vuonna 2023, 1138/2022. Viitattu 12.11.2023. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2022/20221138>

Maanmittauslaitos toimintakertomus ja tilinpäätös 2022. Viitattu 12.11.2023 Saatavissa <https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2023/06/Maanmittauslaitoksen-tilinpaatos-2022.pdf>

Maanmittauslaitos 2019. Viitattu 25.11.2023. Saatavissa <https://www.maanmittauslaitos.fi/ajankohtaista/palvelumaksuihin-tehtiin-muutoksia-112019>

Maanmittauslaitos 2023a. Huoneistotietojärjestelmä tuo taloyhtiöiden ja osakehuoneistojen tiedot yhteen. Viitattu 8.11.2023. Saatavissa <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistotietojarjestelma>

Maanmittauslaitos 2023b. Hae osakehuoneiston omistuksen rekisteröintiä. Viitattu 11.11.2023. Saatavissa <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/huoneiston-omistajalle/hae-omistuksen-rekisterointia>

Maanmittauslaitos 2023c. Rekisteröi osakehuoneiston hallintaoikeuden rajoitus. Viitattu 12.11.2023. Saatavissa <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/huoneiston-omistajalle/rekisteroi-hallintaoikeuden-rajoitus>

Maanmittauslaitos 2023d. Taloyhtiön osakeluettelon siirto huoneistotietojärjestelmään maksaisi jatkossa vähintään 101 euroa 12.10.2023. Viitattu 16.11.2023. Saatavissa <https://www.maanmittauslaitos.fi/ajankohtaista/taloyhtion-osakeluettelon-siirto-huoneistotietojarjestelmaan-maksaisi-jatkossa>

Maa- ja metsätalousministeriö. Muistio luonnoksesta Maa- ja metsätalousministeriön asetukseksi Maanmittauslaitoksen maksuista sekä kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista ja korvauksista vuonna 2024. PDF-dokumentti. viitattu 17.11.2023. Saatavissa: [https://mmm.fi/documents/1410837/2653356/\\_+VMMM+LUONNOS+MUISTIO+MML+maksuA+.pdf/af264913-d61e-1745-74bf-5dad1e55062d/\\_+VMMM+LUONNOS+MUISTIO+MML+maksuA+.pdf?t=1697108765411](https://mmm.fi/documents/1410837/2653356/_+VMMM+LUONNOS+MUISTIO+MML+maksuA+.pdf/af264913-d61e-1745-74bf-5dad1e55062d/_+VMMM+LUONNOS+MUISTIO+MML+maksuA+.pdf?t=1697108765411)

Monimenetelmällinen näkökulma omaehtoisen opiskelen hyötyihin, Manninen 2015. Viitattu 8.11.2023

Pesonen, H. 2023. Maanmittauslaitoksen toimipaikkoja ruuhkautunut asuntonsa osakekirjaa tuovista ihmisistä – määräpäivä lähestyy, mutta se koskee taloyhtiöitä. Aamulehti 15.11.2023. Viitattu 16.11.2023. Saatavissa <https://www.aamulehti.fi/talous/art-2000009990305.html>

Raeste, J. 2023. Pankit pyytävät 230-540 € asunnon osakekirjan sähköistämistä-sitä ei todellakaan kannata tehdä nyt. Helsingin sanomat 19.10.2023. Viitattu 19.11.2023. Saatavissa <https://www.hs.fi/talous/art-2000009925433.html>

Raudasoja, K. & Suomela, U. 2014. Kustannuslaskennasta kustannusten hallintaan. Sanoma Pro Oy.

Taleva, K. 2023. Uusi satojen eurojen maksu odottaa asunnonomistajia. Iltalehti 8.9.2023. Viitattu 17.11.2023. Saatavissa <https://www.iltalehti.fi/asumisartikkelit/a/3a2bf709-7139-4da8-8d12-bdf1b47b1001>

Valtiokonttori. 2014. Maksullisen toiminnan kustannusvastaavuuslaskelman laatiminen. Viitattu 6.11.2023. Saatavissa, <https://www.valtiokonttori.fi/maaraykset-ja-ohjeet/maksullisen-toiminnan-kustannusvastaavuuslaskelman-laatiminen/>

Valtiokonttori 2023a. Kirjanpidon tilit ja tilikartta. Viitattu 21.11.2023. Saatavissa <https://www.valtiokonttori.fi/maaraykset-ja-ohjeet/kirjanpidon-tilit-ja-tilikartta/>

Valtiokonttori 2023b. Tiedolla johtaminen. Aihe: Tietoja valtion maksullisesta toiminnasta 2022. Viitattu 14.11.2023. Saatavissa

[https://vkazprodwordpressstacc01.blob.core.windows.net/wordpress/2023/09/Tietoja-  
valtiorakenteesta-toiminnasta-2022.pdf](https://vkazprodwordpressstacc01.blob.core.windows.net/wordpress/2023/09/Tietoja-<br/>valtiorakenteesta-toiminnasta-2022.pdf)

Viita, A. 2023. Ulkoinen ja sisäinen laskentatoimi: Mitä eroa niillä on? Viitattu 25.11.2023. Saatavissa <https://ahtiviita.com/ulkoinen-ja-sisainen-laskentatoimi/>

Tutkimusstrategiat – Jyväskylän yliopiston Koppa. Viitattu 8.11.2023.

[https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/mo-  
nimenetelmaysyys](https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/mo-<br/>nimenetelmaysyys)

Valtionhallinnon ABC. Viitattu 9.11.2023. <https://www.tutkihallintoa.fi/valtiorakenteesta-abc/>

Valtion kirjanpidon käsikirja. Viitattu 15.11.2023. PDF-tiedosto. Saatavissa:

[https://vkazprodwordpressstacc01.blob.core.windows.net/wordpress/2023/01/Valtion\\_kirja-  
npidon\\_kasikirja\\_13012023.pdf](https://vkazprodwordpressstacc01.blob.core.windows.net/wordpress/2023/01/Valtion_kirja-<br/>npidon_kasikirja_13012023.pdf)

Valtion maksuperustelaki 150/1992.

Valtiontalousarvioesitys 2023. Valtiovarainministeriö. Viitattu 17.11.2023. Saatavissa

[https://budjetti.vm.fi/indox/tae/frame\\_year.jsp?year=2023&lang=fi](https://budjetti.vm.fi/indox/tae/frame_year.jsp?year=2023&lang=fi)

Valtiontalousarvioesitys 2024. Valtiovarainministeriö. Viitattu 19.11.2023. Saatavissa

[https://budjetti.vm.fi/indox/tae/frame\\_year.jsp?year=2024&lang=fi](https://budjetti.vm.fi/indox/tae/frame_year.jsp?year=2024&lang=fi)