

Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto taloyhtiön näkökulmasta

LAB-ammattikorkeakoulu

Tradenomi (AMK)

2023

Jesse Hasu

Tiivistelmä

Tekijä(t) Jesse Hasu	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK Sivumäärä 29	Valmistumisaika 2023
Työn nimi Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto taloyhtiön näkökulmasta		
Tutkinto ja koulutusala Tradenomi (AMK), Yritysjuridiikka		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, miten huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto toteutuu taloyhtiön näkökulmasta. Opinnäytetyössä myös selvitetään järjestelmän vaikutuksista taloyhtiön hallituksen toimintaan, yhtiökokoukseen sekä miten se vaikuttaa isännöitsijän toimintaan taloyhtiön asioiden hoitamisessa.</p> <p>Työssä avataan huoneistotietojärjestelmää, jonka myötä lukija perehdytetään aiheeseen. Työ koostuu järjestelmän käyttöönoton vaikutuksista taloyhtiön eri sidosryhmissä, joiden perusteella voidaan tutkia miten järjestelmän käyttöönotto vaikuttaa taloyhtiön näkökulmasta.</p> <p>Tutkimus on oikeusdogmaattinen, jossa on kvalitatiivista puolta. Tutkimusmenetelminä käytettiin lainsäädäntöä, viranomaislähteitä, asiantuntijahaastatteluja sekä aiheeseen liittyvää kirjallisuutta. Menetelmien avulla selvitettiin miten järjestelmän käyttöönotto on vaikuttanut taloyhtiön eri sidosryhmien tehtäviin.</p> <p>Opinnäytetyön tuloksena päädyttiin siihen, että huoneistotietojärjestelmä ei ole tällä hetkellä tarpeeksi kattava, jotta siitä olisi hyötyä taloyhtiön toiminnassa. Järjestelmän vaikutukset tullaan näkemään tulevaisuudessa, kun järjestelmä on saatu valmiiksi.</p>		
Asiasanat Huoneistotietojärjestelmä, taloyhtiön hallitus, käyttöönoton vaikutukset		

Abstract

Author(s) Jesse Hasu	Type of Publication Thesis, UAS	Published 2023
	Number of Pages 29	
Title of Publication Residential and Commercial Property Information Systems implementation from the condominium's viewpoint		
Degree, Field of Study Bachelor of Business Administration, Business Law		
Abstract <p>The purpose of the thesis is to find out how the residential and commercial property information system affects condominium. The thesis discusses how the introduction of the system has affected the activities of the board of the housing company, the general meeting and the activities of the property manager in managing the housing company's affairs.</p> <p>This thesis was written using a legal-dogmatic research method with a qualitative aspect. The sources of the thesis were legislation, literature, sources from the authorities, interviews with experts and norms in the field.</p> <p>The result of the thesis is that the system is currently not comprehensive enough to be useful in the operation of a housing association. The impact of the implementation on the housing company will be seen in the future, when the system is ready.</p>		
Keywords Residential and Commercial Property Information System, housing association, effects of implementation		

Sisällys

1	Johdanto.....	1
1.1	Opinnäytetyön merkitys, tavoite ja rajausta.....	1
1.2	Tutkimusmenetelmä ja tutkimusongelma.....	2
1.3	Tutkimuskysymykset.....	2
2	Huoneistotietojärjestelmä.....	3
2.1	Tietoa järjestelmästä.....	3
2.2	Järjestelmän tarkoitus.....	3
2.3	Osakehuoneistorekisteri ja hallintakohderekisteri.....	4
2.4	Maanmittauslaitoksen tehtävät ja vastuu.....	4
2.5	Huoneistotietojärjestelmää koskevat lakimuutokset.....	6
3	Taloyhtiön hallitus.....	8
3.1	Hallituksen tehtävät.....	8
3.2	Hallituksen toiminta.....	8
3.3	Yhtiöjärjestys.....	9
3.4	Yhtiöjärjestyksen muuttamisen vaikutukset huoneistotietojärjestelmään.....	10
3.5	Taloyhtiön siirtyminen huoneistotietojärjestelmään.....	11
3.6	Taloyhtiön velvollisuudet.....	13
3.7	Taloyhtiön tiedottaminen huoneistotietojärjestelmästä.....	14
3.8	Huoneistotietojärjestelmän vaikutukset taloyhtiön toimintaan.....	14
3.9	Turvakielto- sekä osoitteenluovutustieto.....	15
4	Yhtiökokous.....	17
4.1	Yhtiökokous taloyhtiössä.....	17
4.2	Kokouksen valmistelu.....	18
4.3	Huoneistotietojärjestelmän vaikutukset kokoukseen.....	18
4.4	Yhtiökokouksen koollekutsuminen.....	19
5	Isännöitsijä.....	22
5.1	Isännöinti taloyhtiössä.....	22
5.2	Taloyhtiöiden valmistelu huoneistotietojärjestelmään.....	22
5.3	Huoneistotietojärjestelmän vaikutus isännöintiin.....	23
5.4	REST-kyselypalvelu.....	25
5.5	Isännöitsijäntodistus.....	26
6	Yhteenveto ja pohdinta.....	28
	Lähteet.....	30

Määritelmät:

AOYL Asunto-osakeyhtiölaki

HTJ Huoneistotietojärjestelmä

HTJL Laki huoneistotietojärjestelmästä

MML Maanmittauslaitos

PRH Patenti- ja rekisterihallinto

1 Johdanto

1.1 Opinnäytetyön merkitys, tavoite ja rajaus

Valitsin aiheeksi huoneistotietojärjestelmän käyttöönottamisen taloyhtiössä siksi, että taloyhtiöt, sen hallitus ja yhtiöön liittyvät sidosryhmät saisivat enemmän tietoa prosessista, joka suoritetaan taloyhtiön siirtyessä huoneistotietojärjestelmän alaisuuteen. Kun taloyhtiössä otetaan käyttöön huoneistotietojärjestelmä, siirretään taloyhtiön tiedot sähköiseen muotoon, jonka avulla parannetaan taloyhtiön asiakirjojen saatavuutta sekä niiden luotettavuutta. Huoneistotietojärjestelmä helpottaa yleisesti taloyhtiöön liittyvien asioiden hoitamista, koska järjestelmän myötä ne ovat digitaalisessa muodossa helpommin saatavissa (Maanmittauslaitos 2022a).

Aihe on merkityksellinen taloyhtiöille, jotka eivät ole vielä ottaneet käyttöön huoneistotietojärjestelmää. Aiheen tarkoituksena on käydä läpi huoneistotietojärjestelmä taloyhtiön hallituksen näkökulmasta. Työ avaa huoneistotietojärjestelmää sekä sen tuomia hyötyjä. Tässä työssä keskitytään huoneistotietojärjestelmän käyttöönottamisen ymmärryksen parantamiseen taloyhtiön näkökulmasta, koska aihealue voi olla uudenlainen, jonka myötä käyttöönoton yhtenäisen kokonaisuuden lukemisesta on hyötyä tulevaisuudessa, kun taloyhtiö ottaa käyttöön huoneistotietojärjestelmän. Työn merkitys kohdistuu taloyhtiön hallitukseen, yhtiökokoukseen sekä isännöitsijän toimiin taloyhtiössä. Aihe kohdistuu myös osakkeenomistajiin, jotka haluavat oppia enemmän taloyhtiön asioiden hoitamisesta sekä huoneistotietojärjestelmästä ja sen vaikutuksista.

Opinnäytetyön aihe on rajattu taloyhtiön näkökulmaan, eikä työssä käydä läpi sitä, miten huoneistotietojärjestelmään siirtyminen toteutuu osakkeenomistajan näkökulmasta sekä sen vaikutuksista suoranaisesti osakkeenomistajaan. Työssä tutkitaan myös sitä, miten huoneistotietojärjestelmä vaikuttaa yhtiökokoukseen sekä isännöitsijään ja sen toimiin taloyhtiön asioiden hoitamisessa. Tällä työn rajauksella määritellään miten huoneistotietojärjestelmä vaikuttaa taloyhtiöön sekä sen hallitukseen ja sen tuomista uudistuksista verraten aikaan, jolloin taloyhtiössä ei käytetty huoneistotietojärjestelmää. Työn lukemisen jälkeen, pitäisi olla selkeytynyt kuva taloyhtiön siirtoprosessista huoneistotietojärjestelmän alaisuuteen, sekä minkälaisia muutoksia järjestelmän käyttöönotto on tuonut taloyhtiöön ja sen sidosryhmien toimintaan.

1.2 Tutkimusmenetelmä ja tutkimusongelma

Opinnäytetyössä käytetään tutkimusmenetelmänä oikeusdogmaattista tutkimusta, jossa on myös kvalitatiivista puolta. Huoneistotietojärjestelmästä löytyy viranomaislähteitä, joten tämän työn tarkoituksena on, miten huoneistotietojärjestelmä vaikuttaa taloyhtiön hallituksen sekä yhtiön sidosryhmien toimintaan.

Työn tutkimusongelma on miten huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto vaikuttaa taloyhtiön hallituksen toimintaan. Opinnäytetyössä tarkastellaan HTJ:tä taloyhtiön näkökulmasta, mutta erityisesti sitä, miten sen käyttöönotto on vaikuttanut taloyhtiön toimintaan, muun muassa hallituksen toimintaan, yhtiökokoukseen sekä isännöitsijän toimintaan taloyhtiöiden asioiden hoitamisessa.

Opinnäytetyössä käytetään lähteinä lainsäädäntöä, artikkeleja, julkaisuja liittyen HTJ:än, sisäisiä normeja, ohjeistuksia, kirjallisuutta aiheesta sekä asiantuntijahaastatteluja. Haastattelin Maanmittauslaitoksen palvelupäällikköä ja kahta isännöitsijää, joista toinen työskentelee isossa isännöintiyrityksessä ja toinen pienessä isännöintiyrityksessä. Aiheesta löytyy viranomaislähteitä, sekä HTJ:stä on tehty yleistä tutkimusta.

1.3 Tutkimuskysymykset

Työn tutkimuskysymykset ovat

- Mitä vaikutuksia huoneistotietojärjestelmällä on taloyhtiön hallituksen toimintaan?
- Mitä vaikutuksia huoneistotietojärjestelmällä on yhtiökokoukseen?
- Miten huoneistotietojärjestelmä vaikuttaa isännöitsijän toimintaan taloyhtiön asioiden hoitamisessa.

Näiden tutkimuskysymysten avulla selvitetään, millaisia ovat huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton vaikutukset taloyhtiössä. Tutkimuskysymysten tarkoituksena on avata käyttöönottoa taloyhtiössä, sekä selvittää millaisia vaikutuksia järjestelmän käyttöönotolla on ollut taloyhtiöihin sekä siihen liittyvien toimijoiden toimintaan. Näiden tutkimuskysymysten avulla halutaan luoda kuva HTJ:n käyttöönoton vaikutuksista.

2 Huoneistotietojärjestelmä

2.1 Tietoa järjestelmästä

Huoneistotietojärjestelmä on järjestelmä, johon rekisteröidään asunto-osakeyhtiöiden sekä keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden omistusta ja panttioikeutta koskevat tiedot sekä mahdolliset hallintaoikeuteen kohdistuvat rajoitukset. HTJ otettiin käyttöön vuoden 2019 ensimmäisenä päivänä. Rekisteri toimii niin sanottuna väylänä viranomaisrekisterissä ylläpidettävään tietoon, joka kertoo osakkeen taloudellista arvoa sekä sen teknistä kokonaisuutta. HTJ:n ylläpidosta vastaa Maanmittauslaitos. HTJ:ssä on kaksi rekisteriä: osakehuoneistorekisteri sekä hallintakohderekisteri. Nämä kaksi rekisteriä muodostavat HTJ:n kokonaisuuden (Maanmittauslaitos 2022c).

Kun huoneistotietojärjestelmään on saatu sähköinen omistajamerkintä, niin se korvaa paperisen osakekirjan käytön asuntokaupassa sekä lainan vakuutena. HTJ parantaa tietojen ja omistajamerkintöjen saatavuutta sekä myös niiden luotettavuutta, sillä tiedot omistuksista, ominaisuuksista sekä hallintaoikeuksista ovat sähköisessä järjestelmässä jota ylläpitää viranomaistaho. Järjestelmästä on laadittu jatkokehitysohjelma, jonka myötä HTJ:n tarjoamia palveluita laajennetaan (Kiinteistöliitto 2023a).

2.2 Järjestelmän tarkoitus

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

Järjestelmän käyttöönoton tärkeimpiin tavoitteisiin kuuluu taloyhtiön tiedonsaannin parantaminen. Järjestelmä tulee olemaan jatkossa niin sanottu valtakunnallinen tietopankki, johon on koottu tiedot taloyhtiöiden perustiedoista, osakehuoneistoista sekä niiden omistajista, panttauksista sekä mahdollisista rajoituksista. MML tarjoaa järjestelmän kautta tietoa taloyhtiöiden, viranomaisten, osakkeenomistajien, yritysten sekä kansalaisten käyttöön. Tieto on helpommin saatavissa, kun se on digitaalisessa muodossa. Tällä hetkellä tietoa tarjotaan järjestelmästä tulosteina sekä rajapintapalveluina. MML:selta pystyy tilaamaan taloyhtiön osakeluettelon ja osakehuoneistotulosteen. Järjestelmä tarjoaa myös tietopalvelua ammattikäyttäjille rajapintapalvelujen myötä esimerkiksi pankki tai kiinteistönvälittäjä pystyy hakemaan HTJ:stä ajantasaisen tiedon heidän omaan järjestelmäänsä.

Huoneistotietojärjestelmän hyöty tulee näkyviin työelämässä, sillä järjestelmä helpottaa tietojen olemalla sähköisessä muodossa jopa kymmenien tuhansien henkilöiden työntekoa taloyhtiöissä, isännöinnissä, pankeissa, kiinteistönvälityksessä sekä julkishallinnoissa. Tiedonsaanti parantuu sen myötä, kun tieto osakehuoneistojen omistajista sekä panttauksista löytyvät tästä viranomaisten ylläpitämästä rekisteristä, jolla varmistetaan tiedoille julkinen luotettavuus.

Järjestelmään merkitään rajoituksia, jotka voivat rajoittaa osakehuoneiston käyttöä tai sen luovuttamista eteenpäin. Järjestelmään merkitään muun muassa tieto ulosmittauksesta, turvaamistoimenpiteestä, konkurssista sekä yrityssaneerauksesta (Osakehuoneistorekisteri, 2023d).

Järjestelmä korvaa paperisia dokumentteja, kuten osakekirjan, joten tiedonhallinta helpottuu ja luotettavuus parantuu. MML on luonut valmiudet järjestelmän jatkokehittämiselle, jonka myötä taloyhtiöistä saadaan vielä tarkemmat tiedot järjestelmään, jonka myötä taloyhtiöiden tiedot ovat järjestelmällisemmin samassa palvelussa.

2.3 Osakehuoneistorekisteri ja hallintakohderekisteri

MML merkitsee osakkeen saannon sekä panttauksen osakehuoneistorekisteriin. MML merkitsee myös tähän rekisteriin muun osakkeeseen tai osakkeen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvia rajoituksia. Rekisteriin tallennetaan kirjaamishakemus ja sen käsittelyä koskevat tiedot, rajoituksen merkitsemistä koskeva hakemus tai ilmoitus ja niiden käsittelyyn liittyvät tiedot sekä kirjaamista ja mahdollisen rajoituksen merkitsemistä koskevat ratkaisut (Laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018, 2:4 §).

MML tallentaa hallintakohderekisteriin tietoa lunastuslausekkeesta tai vastaavasta vaihdannan rajoituksesta, jos tietoa ei saada muusta viranomaisen tietojärjestelmästä sekä yhtiölle kuuluvan tai sen hallitseman kiinteistön, rakennuksen, huoneiston ja osakeryhmän tunnuksesta. Rekisteriin tallennetaan myös tieto varainsiirtoveron suorittamista koskevasta selvityksestä (Laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018, 3:13 §).

2.4 Maanmittauslaitoksen tehtävät ja vastuu

MML on vastuussa huoneistotietojärjestelmän ylläpidosta sekä sen kehittämisestä. MML on osakehuoneistorekisterin sekä hallintarekisterin pitäjä (Laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018, 4:15 §). MML kehittää HTJ:tä kahdessa ohjelmassa: HTJ1 ja HTJ2. Näiden ohjelmien ideana on tehdä järjestelmästä käytännöllinen taloyhtiöille sekä sen sidosryhmille. HTJ on jatkoa ASREK-hankkeelle, jossa sähköinen asunto-osakerekisteri perustettiin (Maanmittauslaitos, 2022a).

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen yhteydessä järjestelmää laajennetaan siten, että taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen saatavuus parantuu. Järjestelmään tuodaan muun muassa kunnossapito- ja muutostöitä koskevat tiedot sekä taloyhtiölainatiedot. Näiden tietojen siirtäminen HTJ:än vaikuttaa tiedonsaantiin eri toimijoiden järjestelmien välillä. Kehittämisen myötä tiedot siirtyvät sujuvammin eri tietojärjestelmien välillä kuten isännöintijärjestelmien, pankkien- ja vakuutuslaitosten tietojärjestelmien sekä kaupallisten tiedontuottajien järjestelmien välillä. Jatkokehittämisen tavoitteena on parantaa taloyhtiöitä koskevia tietoja sekä vähentää ylimääräistä manuaalista työtä digitalisoinnin myötä. Järjestelmän jatkokehittämistä rahoitetaan Euroopan unionin elpymis- ja palautumistukivälineestä (RRF) (Osakehuoneistorekisteri, 2023c).

Haastattelin Maanmittauslaitoksen palvelupäällikköä ja hänen mukaansa, HTJ:tä kehitetään voimakkaasti vielä usean vuoden ajan. Jatkokehittäminen mahdollistaa sen, että kaikki taloyhtiöitä koskevat tiedot on samassa paikassa sekä sen, että nämä tiedot pystyvät kulkemaan eri järjestelmien välillä sujuvasti. Näihin on tehty hankkeet nimeltä HTJ1- ja HTJ2-ohjelma. Kehittämisen painopisteenä on ollut rekisteröinnin sujuvoittaminen ja tänä vuonna tullaan kehittämään sähköistä hakemusta sekä suostumuspalvelua.

MML kehittää HTJ:ä kahdessa ohjelmassa, HTJ1- sekä HTJ2-ohjelmassa. Näiden ohjelmien myötä, järjestelmässä parannetaan tiedonsiirtoa sekä rekisteröintipalvelujen tehokkuutta ja nopeutta. HTJ1-ohjelmassa MML luo edellytykset osakeluetteloiden tietojen siirtämiselle, sekä kehitetään tietopalveluita ja rajapintoja eri toimijoiden käyttöön. HTJ1 jatkuu vuoteen 2024 saakka.

HTJ2-ohjelmassa huoneistotietojärjestelmää kehitetään siten, että se sisältää taloyhtiöiden taloudelliset tiedot, sekä taloyhtiöiden korjaus- ja muutostöihin koskevat tiedot. Ohjelma liittyy Suomen kestävän kasvun suunnitelmaan, jonka tavoitteena on taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen vakiointi sekä niiden hyödynnettävyyden parantaminen liittyen luotonantoon ja vakuushallintaan, taloyhtiöiden hallinnon sekä osakkaiden omien huoneistojen hallintaa. (Maanmittauslaitos, 2022a).

Mielestäni tavoitteena jatkokehittämisessä on vahvistaa taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen saavutettavuutta ja samalla tehdä näiden tietojen siirtymisestä sujuvampaa eri järjestelmien välillä. Tämän jatkokehittämisen avulla pyritään edistämään sekä taloyhtiöiden että eri sidosryhmien toiminnallista tehokkuutta ja tuottavuutta. Tämä laajempi ja sujuvampi tietojenvaihto auttaa parantamaan eri sidosryhmien yhteistyötä ja työnkulkua entisestään, luoden samalla perustan entistä paremmalle yhteistyölle ja tuloksellisuudelle.

2.5 Huoneistotietojärjestelmää koskevat lakimuutokset

Huoneistotietojärjestelmää koskevat lakimuutokset vahvistettiin 3.2.2023. tasavallan presidentin, Sauli Niinistön toimesta. Muutokset koskevat lakia huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018), huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulusta annettua lakia sekä asunto-osakeyhtiölakia. Lainmuutokset astuivat voimaan 1.6.2023. Muutokset koostuvat kahdesta kokonaisuudesta, osakeryhmien muutosten paremmasta hallinnasta sekä taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen saatavuutta parantavista toimenpiteistä. Tällä uudistuksella saadaan tuotettua tieto taloyhtiölainojen tosiasiallisista vastuista luottotietorekisterille.

Lakimuutoksessa osakeryhmien muutoksilla meinataan tilanteita, joissa osakehuoneistot muuttuvat. Osakehuoneistoja voidaan muun muassa yhdistää kahdesta osakehuoneistosta yhdeksi tai vastaavanlaisesti jakaa yksi osakehuoneisto kahteen osaan, kahdeksi osakehuoneistoksi. Taloyhtiöön voi myös tulla uusia osakkeita, joita ei ole ennen ollut. Osakeryhmiä koskevat muutokset edellyttävät aina taloyhtiön päätöstä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta.

Taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen saatavuuden parantamiseen liittyvät toimenpiteet kohdistuvat niihin tietoihin, jotka saadaan yhtiön käyttöön pyytämällä omistamasta huoneistosta isännöitsijätodistus. Uudistuksen tarkoitus on kehittää HTJ:stä saatavia tietoja siten, että isännöitsijätodistuksessa annettavia tietoja saataisiin käyttöön tämän järjestelmän avulla. Täten tiedonsiirto paranee järjestelmien välillä, eikä niitä tarvitsisi erikseen syöttää järjestelmiin käsin isännöitsijätodistuksen perusteella (Maa- ja metsätalousvirasto, 2023).

Hallituksen esitys HE 168/2022 eduskunnalle liittyi eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamiseen. Esitys sisältää muutosta huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin, asunto-osakeyhtiölakiin sekä huoneistotietojärjestelmästä koskevan lainsäädännön voimaantulusta annettua lakia. Muutoksien tarkoituksena on mahdollistaa HTJ:n jatkokehittäminen sekä saada käyttöön sellainen järjestelmä, joka antaa toimintaympäristön taloyhtiöiden hallinnollisille tiedoille, jolloin nämä tiedot voivat kulkea sujuvammin taloyhtiöön liittyvien tietojärjestelmien välillä (HE 168/2022).

Eduskunta hyväksyi seuraavat lait EV 167/2022 eduskunnan päätöksen mukaisesti muuttaa huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 1328/2018, 5 §, 13 §:n 1 momentin 2 kohta ja 14 §:n kohta sekä lisätä lakiin uusi 8 a—8 d §, 13 §:n 1 momenttiin uusi 3 kohta, lakiin uusi 13 a sekä 17 a—17 c §, 19 §:ään uusi 3 momentti ja lakiin uusi 25 a §. Lakimuutokset huoneistotietojärjestelmään liittyvät laajalti taloyhtiöiden tietojen käsittelyyn, osakkeenomistajan kirjaamiseen, yhtiöjärjestyksen muuttumisen yhteydessä kirjauksiin sekä merkintöihin,

hallintakohderekisteriin, tiedonantovelvollisuuksiin kohteen tiedoista sekä luotonantamiseen.

Asunto-osakeyhtiölain 1599/2009 osalta muutettiin muun muassa osakkeisiin liittyvää lainsäädäntöä, yhtiökokoukseen liittyviä kohtia, asunto-osakeyhtiön johtoon ja edustamiseen liittyvää lainsäädäntöä, jakautumiseen ja sulautumiseen liittyvää säädäntöä sekä lain soveltamista kiinteistöosakeyhtiöön sekä muuhun osakeyhtiöön.

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetun lain 1329/2018 osalta lisättiin osakeluettelon ylläpito vanhassa asunto-osakeyhtiössä ylläpidon siirtyminen MML:lle sekä muutettiin osakekirjaan liittyviä säännöksiä, osakkeenomistajan kirjaamista ja osakekirjan mitätöintiä sekä yhteisön muuttamista asunto-osakeyhtiöksi. (Eduskunta, EV 167/2022).

Mielestäni HTJ:ä koskevat lakimuutokset olivat oleellisia, sillä nämä uudistukset auttavat järjestelmän kehittämisessä sekä ne tukevat järjestelmän toimivuutta. Lakimuutoksien myötä tulevat uudistukset antavat tulevaisuudessa HTJ:n piiriin enemmän tietoa taloyhtiön asioista, jolloin näiden tietojen kulkeminen eri tietokantojen välillä on sujuvampaa ja helpompaa. Muutoksien myötä myös toiminta selkeytyy tiedonannon näkökulmasta, sillä tiedonanto on laadukkaampaa, kun tieto on paremmin saatavilla ja yhdessä paikassa. Muutokset mahdollistavat HTJ:n jatkokehittämisen sekä myös siihen suunniteltujen ohjelmien käyttöönottamisen, sillä lakimuutos antaa järjestelmälle laajemman tietokannan taloyhtiön asioista kuin pelkästään rajapinnat, joita se sisältää tällä hetkellä.

Huoneistotietojärjestelmä kokonaisuudessaan tuo uudenlaista toimintaa taloyhtiön hallituksen, kiinteistövälittäjien, pankkien sekä isännöitsijöiden toimintaan. HTJ muuttaa tiedonkulkua sekä sen luotettavuutta, sillä järjestelmä digitalisoi erilaiset asiakirjat kuten osakekirjan. Järjestelmä tuo tulevaisuudessa suuren hyödyn isännöitsijöiden toimintaan, sillä he saavat rajapintapalveluista muun muassa tiedot osakkeenomistajan vaihdoksesta sähköisesti sekä osakkeenomistajan yhteystietojen muutostiedon suoraan HTJ:än. Tällä hetkellä, järjestelmä on kehitysvaiheessa ja sen odotetaan olevan valmis vuoden 2023 lopussa, jonka jälkeen taloyhtiöiden siirto järjestelmään on myös odotettavasti suoritettu. HTJ:n kehitysuunnitelmat tuovat järjestelmään kattavamman tietokannan, jonka myötä esimerkiksi taloyhtiön korjaus- ja muutostöihin liittyvät tiedot ovat helpommin saatavilla.

3 Taloyhtiön hallitus

3.1 Hallituksen tehtävät

Taloyhtiön hallituksen tehtävistä säädetään asunto-osakeyhtiölaissa 1599/2009. Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa myös siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty (AOYL 2009/1599, 7:2 §).

Asunto-osakeyhtiölain kommentaarin (Furuhjelm ym. 2015, 184) toisen osan mukaan, hallituksen tehtävien määrittely on jätetty tarkoituksenmukaisesti yleisluonnollisten säännösten varaan, sillä asunto-osakeyhtiöt ovat erilaisia, jonka takia hallituksen tehtäviä ei voida määrittellä kovinkaan tarkasti. Yleisluonnollisia säännöksiä puoltaa se, että käsitys siitä millaiset taloyhtiön hallituksen tehtävät ovat, muuttuvat ajan kuluessa.

Mielestäni tällainen määritelmä hallituksen tehtäville on hyvä sekä kattava, sillä kaikissa taloyhtiöissä toimitaan eri tavoilla eivätkä ne ole identtisiä, joten myöskään hallituksen tehtäviä ei voida määrittellä samanlaisiksi. Taloyhtiön hallituksen tehtävistä säädetään lain mukaisilla normeilla, joiden perusteella hallitus toimii. Vaikka hallituksen tehtäviä ei voida määrittellä yksityiskohtaisesti, niin AOYL antaa hallitukselle peruspilarit, joiden perusteella hallitus toimii.

3.2 Hallituksen toiminta

Taloyhtiön hallitusta velvoittaa toiminta huolehtia hallinnosta, kiinteistön sekä rakennusten hoidosta ja muusta taloyhtiöön kohdistuvasta toiminnasta. Hallituksen kuuluu järjestää taloyhtiön talouden valvomista sekä sen tulee varmistaa, että osakkaat ja asukkaat saavat taloyhtiössä tarpeeksi kattavaa tietoa taloyhtiöstä sekä siinä tapahtuvasta toiminnasta. Hallituksessa edustetaan taloyhtiön osakkaita, joten hallituksessa toimiessa voi joutua tilanteeseen, jossa jäsen joutuu toimimaan oman henkilökohtaisen edun vastaisesti (Isännöintiliitto 2023a).

Taloyhtiön hallituksen on toiminnassaan noudatettava asunto-osakeyhtiölakia 1599/2009, jossa määrätään seuraavan laisesti:

- *Hallituksen yleiset tehtävät (7:2 §)*
- *Hallituksen päätöksenteko (7:3 §)*
- *Hallituksen jäsenen esteellisyys (7:4 §)*

- *Hallituksen kokoontuminen (7:5 §)*
- *Hallituksen pöytäkirja (7:6 §)*
- *Hallituksen oikeus tehtävien siirtoon (7:7 §)*
- *Hallituksen jäseniin koskevia määräyksiä (7:8–13 §)*
- *Hallituksen täydentäminen (7:14 §)*
- *Hallituksen ilmoitusvelvollisuus konsernisuhteessa (7:15 §)*
- *Hallituksella on velvollisuus merkitä yhtiön ja sen osakkaan välillä solmitut sopimukset pöytäkirjaan (7:16 §).*

(Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009).

Taloyhtiön hallitus saa tavanomaisessaan toiminnassa tarvitsemiaan tietoja HTJ:stä. Osakeluettelon siirtopalveluun voi kirjautua merkitty isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja ja hakea taloyhtiön käyttöön kuuluvan taloyhtiön osakeluettelon sekä osakkaiden yhteystietolistan. Hallituksen vastuulla on tehdä päätös HTJ:än siirtymisestä (Osakehuoneistorekisteri 2023b).

Hallituksen toiminnassa on erilaisia vastuita ja velvoitteita, joista säädellään laissa. Laissa määritellään hallituksen velvollisuuksista taloyhtiön asioiden hoitamisessa, kuten aikaisemmin mainitut AOYL:sta löytyvät pykälät. Huoneistotietojärjestelmä vaikuttaa hallituksen toimintaan eri tavoin, joita käsitellään myöhemmin.

3.3 Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestyksen avulla voidaan määritellä taloyhtiöön niin sanottu sisäinen laki, joka määrittelee yhtiön säännöt. Yhtiöjärjestyksen avulla voidaan määrittää tarkemmat säännökset niihin alueisiin, joihin laki ei anna yksityiskohtaista vastausta. Jokaisella asunto-osakeyhtiöllä on oltava yhtiöjärjestys. AOYL antaa taloyhtiöiden toiminnalle niin sanotut raamit, joista voidaan poiketa yhtiöjärjestyksessä (Isännöintiliitto 2023d).

Asunto-osakeyhtiölaissa 1599/2009 säädetään yhtiöjärjestyksen sisällöstä. Yhtiöjärjestyksen tulee sisältää AOYL 1 luvun 13 pykälässä seuraavan laisesti:

- 1) *yhtiön toiminimi;*
- 2) *yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta;*
- 3) *yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste;*

4) jokaisen osakehuoneiston sijainti kiinteistöllä tai rakennuksessa, sen numero tai kirjaintunnus, rakennusalalla yleisesti hyväksytyjä mittaustapoja noudattaen laskettu pinta-ala sekä käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä;

5) järjestysnumerolla yksilöitynä mikä osake tai osakkeet (osakeryhmä) tuottavat oikeuden hallita mitäkin osakehuoneistoa;

6) yhtiön välittömässä hallinnassa olevat osakehuoneistoja vastaavat tilat siten kuin 4 kohdassa säädetään ja muut yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat;

7) yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan.

AOYL sekä yhtiöjärjestys määrittelevät taloyhtiössä säännöt sekä osakkaan velvollisuudet sekä vastuut. Yhtiöjärjestys sitoo osakkaita sekä taloyhtiön sidosryhmiä kuten isännöitsijöitä samalla tavalla kuin heitä sitoo laki tai viranomais määräykset. Aikaisemmin mainittujen yhtiöjärjestyksen tietojen lisäksi yhtiöjärjestyksessä voi olla taloyhtiössä valinnaisia yhtiöjärjestysmääräyksiä. Taloyhtiö voi poiketa yhtiöjärjestyksessä muun muassa AOYL kunnossapitoa koskevista säännöksistä lain luvalla. Yhtiöjärjestyksessä määrätään muun muassa mitkä osakkeet oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa sekä mitkä ovat yhtiövastikkeen määräämisen perusteet. Yhtiöjärjestys määrittelee hallituksen jäsenten sekä tilin- ja toiminnan tarkastajien määrän sekä hallituksen toimikauden. Isännöitsijä, hallitus sekä tilin- ja toiminnan tarkastajat ovat velvoitettuja tuntemaan yhtiöjärjestyksen sisältö. Yhtiöjärjestys koskee kaikkia taloyhtiön osakkaita ja se sitoo heitä siitä asti, kun he tulevat taloyhtiöön osakkeenomistajaksi (Taloyhtiösivut 2023b).

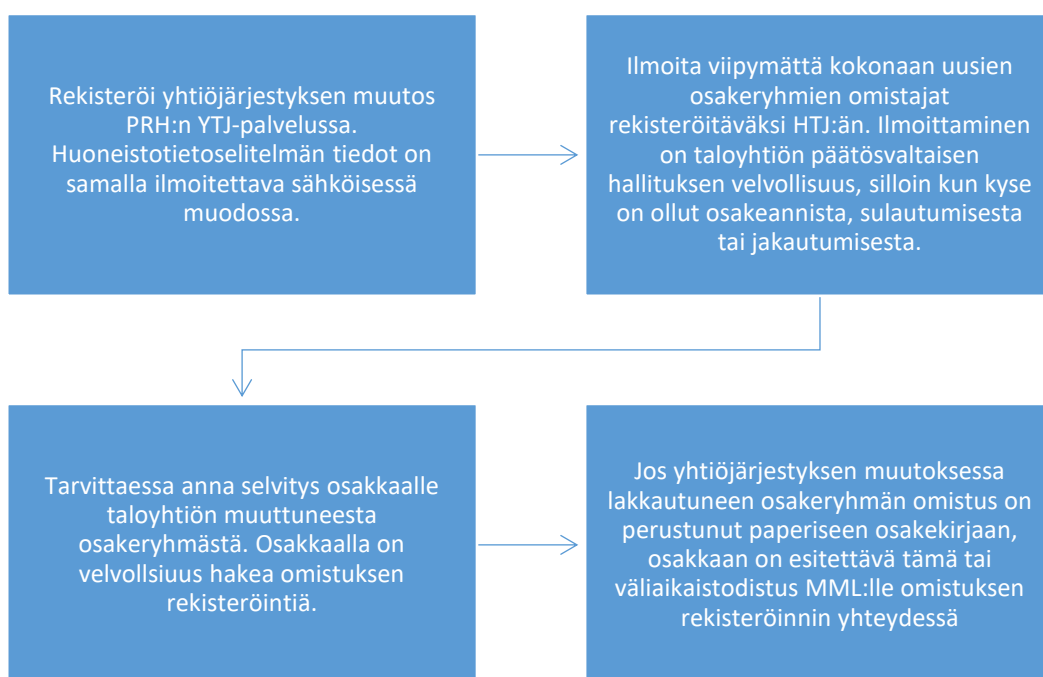
3.4 Yhtiöjärjestyksen muuttamisen vaikutukset huoneistotietojärjestelmään

Taloyhtiöissä tehtävien muutoksien kuten muutos yhtiöön, huoneistoihin tai tiloihin voivat vaikuttaa osakeryhmiin, joita voi syntyä kokonaan uudenlaisia tai jo olemassa olevat osakeryhmät voivat muuttua ja lakata olemasta. Yhtiöjärjestyksen tietojen muutoksista täytyy ilmoittaa PRH:lle, sillä muutokset tulevat voimaan vasta sen jälkeen, kun ne ovat rekisteröity kaupparekisteriin. Nämä muutokset, jotka muuttavat PRH:ssa voimassa olevaa osakeryhmään, voivat vaikuttaa HTJ:ssä jo olevaan osakeryhmään.

Kun yhtiöjärjestyksen muuttaminen koskee osakeryhmiä, edellyttää tilanne toimenpiteitä joiden avulla tiedot saadaan ajan tasalle HTJ:än esimerkiksi yhtiöjärjestyksen muuttamisen yhteydessä syntyneille uusille tai entisten osakeryhmien sijaan tulleille muuttuneille osakeryhmille on haettava omistuksen rekisteröintiä. Taloyhtiössä toimivan hallituksen on ilmoitettava osakeannilla, jakautumisessa tai sulautumisessa muodostuneiden osakeryhmien

omistajat. Yhtiöjärjestyksen muuton vaikutukset voidaan havaita parhaiten HTJ:n tulosteilla, kuten osakeluettelosta sekä osakehuoneistotulosteesta. Yhtiöjärjestyksen muutoksen yhteydessä muuttuneet osakeryhmät ovat HTJ:ssä joko ilman osakkeenomistajan tietoa tai omistukset näkyvät tulosteilla vasta sitten, kun osakeryhmiin on haettu omistuksen rekisteröintiä ja hakemus on aktiivinen.

Yhtiöjärjestyksen muutokset koskevat laajalti HTJ:ssä olevia tietoja. Kuvassa 1 käydään läpi, miten yhtiöjärjestyksen muutokset saadaan rekisteröityä HTJ:än kun taloyhtiö kuuluu jo järjestelmän alaisuuteen (Osakehuoneistorekisteri 2023f).



Kuva 1: Yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinti HTJ:än

3.5 Taloyhtiön siirtyminen huoneistotietojärjestelmään

Siirrettäessä taloyhtiön tiedot huoneistotietojärjestelmään, pitää suorittaa erilaisia toimenpiteitä. Hallituksen vastuulla on tehdä päätös osakeluettelon siirrosta, sopia osakeluettelon siirrosta sekä hallituksen vastuulla on osakkaille ilmoittaminen sen jälkeen, kun tietojen siirtäminen HTJ:n piiriin on tehty. Osakeluettelon siirron tekee joko isännöitsijä tai taloyhtiön hallituksen edustaja jos taloyhtiöllä ei ole isännöitsijää tai jos asiasta on sovittu siten, että taloyhtiön hallituksen edustaja tekee osakeluettelon siirron (Isännöintiliitto 2023c).

Kun taloyhtiön hallitus on tehnyt päätöksen osakeluettelon siirrosta HTJ:än, siirron tekijän, oli se isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja, on tarkistettava taloyhtiön tietojen oikeellisuus. Taloyhtiön yritysmuoto tarkistetaan kaupparekisteristä, sekä siirtäjällä täytyy olla oikeus käsitellä ja hyväksyä osakeluettelon siirto (Osakehuoneistorekisteri 2023a).

Taloyhtiön edustaja pääsee siirtämään osakeluettelotiedot Maanmittauslaitokselle ylläpidettäväksi. Yhtiöt, joilla on käytössään isännöintijärjestelmä, voivat siirtää tietonsa suoraan isännöintijärjestelmästä haetun siirtotiedoston avulla. Taloyhtiöiden on siirrettävä osakeluettelo HTJ:än 31.12.2023. mennessä, jolloin tästä siirrosta ei peritä viranomaismaksua. Jos taloyhtiö ei jostain syystä pysty tekemään tiedonsiirtoa Maanmittauslaitokselle määräajassa peritään tiedonsiirrosta myöhemmin maksu, joka säädellään erikseen lähempänä vuoden 2023 loppua. Hallitukselle voi syntyä vahingonkorvausvastuu, jos osakeluettelon siirtämisen laiminlyönnistä aiheutuu vahinkoa osakkeenomistajille. Siirrettävät osakeluettelotiedot koostuvat kolmesta osasta: yhtiön perustiedot, alueet ja rakennukset sekä osakeryhmät ja niiden omistajat.

Perustiedoissa ilmoitetaan taloyhtiön yhtiöjärjestyksen oikeudellinen muoto, joka määrittelee sen onko taloyhtiö asunto-osakeyhtiö vai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, taloyhtiön kotipaikka, kaupparekisteriin merkitty yhtiön rekisteröintipäivä sekä onko taloyhtiössä painetut osakekirjat. Alueet ja rakennukset sisältävät tiedon kiinteistön tyypistä ja kiinteistötunnuksen sekä rakennusten osoite- ja rakennustunnustiedot. Kirjaamisen kannalta olennaisin osa on osakeryhmät sekä niiden omistajat osio, jossa ilmoitetaan osakeryhmätunnus, osakkeet, tiedon hallintapaikasta (huoneisto, autopaikka, muu tila), mahdolliset rajoitukset kuten HITAS, arava-, lunastus-, sekä vaihdannanrajoituslausekkeet, lesken oikeus sekä testamenttiin perustuvat käyttöoikeudet ja omistajatiedot (Maanmittauslaitos 2022c).

Siirtopalvelun käytössä on tärkeää se, että siirrettävät tiedot eivät saa poiketa voimassa olevasta yhtiöjärjestyksestä. Jos taloyhtiön yhtiöjärjestys ei ole ajan tasalla, tulee osakeluettelon siirto keskeyttää ja tehdä yhtiöjärjestyksen muutos jolloin tiedot annetaan uudessa sähköisessä muodossa PRH:n palvelussa. Kun tiedot ovat siirretty sekä rekisteröity sähköisessä muodossa, yhtiöjärjestyksen huoneistosiselityksen tiedot tulevat automaattisesti PRH:sta HTJ:n siirtopalvelun pohjatiedoiksi jonka jälkeen tietojen siirtäjä voi jatkaa siirtoa täydentämällä osakeryhmien omistajatiedot.

Osakehuoneistorekisterillä on kattavat tiedot osakeluettelon siirrosta, jotka antavat siirtäjälle tukea siirron tekemiseen. Palvelun käyttöohjeissa on tietoa muun muassa yhtiön perustietojen muokkaamisesta sekä niiden rajoituksista, merkinnöistä lunastusriidoista, yhtiön perustiedoista ja niiden merkitsemisestä, alueiden ja rakennusten muokkaamisesta, omistuksista, osakeryhmien sekä omistajien muokkaamisesta, hallintakohteista, jakamattomien kuolinpesien ilmoittamisesta, osakeryhmiin kohdistuvista rajoituksista sekä yhtiön hyväksymisestä. Kun osakeluettelon siirto on suoritettu, taloyhtiö saa käyttöönsä reaaliaikaiset tiedot huoneistotietojärjestelmästä. Tämä helpottaa huomattavasti tiedonsaantia sekä päätök-

sentekoa. Taloyhtiön on oltava valmiina sopeutumaan uusiin vaatimuksiin ja valmiina vastaamaan HTJ:än käyttöönottoon liittyviin tarpeisiin. Osakeluettelon siirto edistää tehokkuutta taloyhtiön asiakirjojen hallinnassa, mikä hyödyttää sekä taloyhtiötä, osakkeenomistajia sekä isännöitsijöitä (Osakehuoneistorekisteri 2023a).

Siirron jälkeen taloyhtiö saa tiedot HTJ:stä muun muassa osakeluettelosta, osakkaiden yhteystiedoista sekä ilmoitukset omistajanvaihdoksista, joka helpottaa taloyhtiön tiedonsaantia (Omataloyhtiö 2022).

3.6 Taloyhtiön velvollisuudet

Huoneistotietojärjestelmään siirtyminen poistaa taloyhtiöltä velvollisuuksia. Taloyhtiöllä ei ole velvollisuutta selvittää huoneistojen omistajanvaihdoksia. Taloyhtiö saa tiedon uuden omistajan hakiessa omistuksensa rekisteröintiä MML:selta YTJ:ssä listattuun sähköpostiin tai YTJ:stä löytyvään viralliseen postiosoitteeseen. Taloyhtiön velvollisuus valvoa osakkeiden omistajanvaihdoksen yhteydessä suoritettavasta varainsiirtoveron maksamisesta sekä saantoasiakirjojen tutkiminen päättyy. MML merkitsee uuden omistajan osakeluetteloon saatuaan selvityksen varainsiirtoveron suorittamisesta Verohallinnolta. HTJ:n alaisuudessa taloyhtiön ei enää tarvitse ylläpitää osakkaiden yhteystietoja, vaan ne saadaan tarvittaessa MML:selta muun muassa yhtiökokouskutsun lähettämistä varten (Osakehuoneistorekisteri 2023e).

Taloyhtiön vastuulla on valvoa, että osakas käyttää osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksiaan yhtiössä vasta sitten, kun omistus on rekisteröity HTJ:än tai kun osakas on merkittynä osakeluetteloon. Taloyhtiön pitää säilyttää aiempaa osakkeenomistajaa koskevat osakeluettelot kymmenen vuoden ajan viimeisestä osakkeenomistajanvaihdoksesta ennen osakeluettelon siirtoa huoneistotietojärjestelmään. Taloyhtiön on myös säilytettävä tieto osakekirjan antamispäivästä siihen saakka kunnes osakekirja on mitätöity sekä osakkeella on sähköinen omistajamerkintä. Isännöintitodistukseen pitää merkitä tieto siitä, kuuluuko taloyhtiö HTJ:än ja perustuuko omistus osakekirjaan vai osakkeen sähköiseen merkintään huoneistotietojärjestelmässä. Huoneistotietojärjestelmän myötä, taloyhtiöllä on uusia velvollisuuksia lunastusmenettelyssä Maanmittauslaitosta kohtaan (Osakehuoneistorekisteri 2023e).

Huoneistotietojärjestelmä tuo uudenlaisia vastuita ja velvollisuuksia taloyhtiölle ja se edesauttaa tiedonsaantia. Taloyhtiöstä poistuvien vastuiden tilalle muodostuu näitä uudenlaisia velvollisuuksia ja vastuita. Järjestelmän myötä tulevat vastuut ja velvollisuudet selkeyttävät taloyhtiön ja sen hallituksen toimintaa, ja täten myös ohjaa sitä vastuullisempaan suuntaan.

3.7 Taloyhtiön tiedottaminen huoneistotietojärjestelmästä

Isännöitsijöillä on ollut suuri rooli huoneistotietojärjestelmän tuomisessa taloyhtiöiden tietoisuuteen. Haastattelin kahta isännöitsijää, joista isännöitsijä A työskentelee isommassa isännöintiyrityksessä ja isännöitsijä B työskentelee pienemmässä isännöintiyrityksessä. Isännöitsijä A mukaan, he ovat isännöitsijöinä tiedottaneet taloyhtiöille jo kolme vuotta tästä tulevasta muutoksesta, kun siirretään taloyhtiö huoneistotietojärjestelmään. Tänä vuonna tiedotukseen on vaihdettu linjaus siitä, milloin taloyhtiöitä siirretään HTJ:n piiriin sillä siirtymäaikaan tuli muutoksia, vaikka järjestelmä ei ole tällä hetkellä vielä kokonaan valmis. Taloyhtiöille ja osakkaille on tiedotettu siitä, mitä heiltä vaaditaan siirtoon liittyvissä asioissa.

Isännöinnin viestintään on kuulunut muun muassa erilaisia paperisia tiedotteita, sähköistä viestintää sekä tänä vuonna on myös kerrottu järjestelmästä taloyhtiön hallituksen tilinpäätöskokouksissa. Isännöinnillä on myös oma portaalipalvelu, jossa on tiedotettu taloyhtiöitä tulevasta järjestelmästä, sekä heidän omilla verkko-sivuillaan ja asiakaslehdessä on ollut tietoa HTJ:stä, jotta kaikki on saatu hereille tämän järjestelmän käyttöönotosta (Isännöitsijä A).

Isännöitsijä B kertoi, että heidän isännöinti tekivät huoneistotietojärjestelmästä oman tietopakettin taloyhtiön osakkaille, sillä heidän mielestään MML:n tietopaketti oli liian pitkä, jonka takia he keräsivät siitä keskeisimmät tiedot ja antoivat ne taloyhtiöille. Tietopakettin tiivistäminen oli heidän mielestä oikea vaihtoehto, sillä siten he pystyivät kiteyttämään järjestelmän tärkeimmät ominaisuudet taloyhtiön osakkaille.

3.8 Huoneistotietojärjestelmän vaikutukset taloyhtiön toimintaan

Taloyhtiön siirtyessä huoneistotietojärjestelmän alaisuuteen tulee taloyhtiön hallituksen tehdä päätös osakeluettelon siirtämisestä. Hallituksen tulee varmistaa, että taloyhtiön tiedot ovat ajan tasalla, kun aloitetaan huoneistotietojärjestelmään siirtyminen. Kun taloyhtiön osakeluettelo on siirretty Maanmittauslaitokselle ylläpidettäväksi, tulee taloyhtiön tiedottaa osakkaille viipymättä, että taloyhtiössä on otettu käyttöön HTJ. Taloyhtiön kuuluminen HTJ:än aiheuttaa muutoksia taloyhtiön sekä osakkaiden toimintaan. Taloyhtiö saa toimintaansa koskien tarvittavat tiedot HTJ:n rajapintapalvelusta maksutta. Taloyhtiön hallintoon liittyvät asiat, kuten kokouskutsut sekä pöytäkirjat tehdään taloyhtiön järjestelmillä. Taloyhtiön on ylläpidettävä tietojaan kaupparekisterissä, sillä tiedot HTJ:än haetaan sieltä, kuten taloyhtiöiden vastuuhenkilöt (Osakehuoneistorekisteri 2023d).

Ilmoitus HTJ:n käyttöönottamisesta tulee toimittaa osakkeenomistajille samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen on AOYL:n sekä yhtiöjärjestyksen mahdollisten kokouskutsun toimittamiseen liittyvien määräyksien mukaan toimitettava. Yhtiökokouskutsun toimittamiseen asunto-osakeyhtiössä oleville osakkeenomistajille sovelletaan AOYL:a siihen asti, kunnes yhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa ylläpidon MML:lle (Maanmittauslaitos 2022c).

HTJ luo mahdollisuudet taloyhtiöille tarkastella tietoja järjestelmän rajapintapalveluista. Rajapintapalvelun myötä, saavat taloyhtiöt ajantasaisia huoneistotietoja suoraan tästä rekisteristä. Taloyhtiöt hyötyvät tästä tiedosta siltä osin, että he voivat käyttää näitä tietoja yhtiön tavanomaisessa toiminnassa (Maanmittauslaitos 2022b).

Yhteenvetona voidaan todeta, että huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto on tärkeä askel kohti modernimpaa toimintaa taloyhtiöissä. Se vaatii yhteistyötä, avointa viestintää sekä valmiutta oppia uutta. Muutokset voivat aluksi tuntua haastavilta, mutta ne tarjoavat taloyhtiöille välineet tehdä toiminnastaan entistäkin sujuvampaa, luotettavampaa sekä tehokkaampaa.

3.9 Turvakielto- sekä osoitteenluovutustieto

Kun taloyhtiö siirtyy huoneistotietojärjestelmän alaisuuteen, on otettava huomioon turvakielto ja osoitteen luovutuskielto. Nämä ovat keinoja, joilla henkilöt voivat suojata yksityisyyttään ja estää henkilötietojensa leviämisen. Turvakielto tarkoittaa sitä, että henkilön nimiä ja yhteystietoja ei saa näyttää tai luovuttaa huoneistotietojärjestelmän tulosteilla. Turvakielto voi olla voimassa esimerkiksi silloin, kun osakkeenomistajalla on erityisiä syitä suojella yksityisyyttään. Samoin osoitteenluovutuskielto estää viranomaisten määräämän osoitetietojen luovutuksen.

Näissä tilanteissa osakkeenomistajan on kuitenkin pystyttävä osoittamaan omistuksensa eri tilanteissa, esimerkiksi isännöitsijäntodistuksen tilaamista varten osakkeenomistaja voi tilata asiakaspalvelusta muokatun osakeluettelon ja toimittaa sen isännöitsijälle. Jos omistaja tarvitsee omistuksensa osoittamista kaupan tai luotonannon yhteydessä, hän voi tilata muokatun osakehuoneistotulosteen ja toimittaa sen esimerkiksi kiinteistönvälittäjälle tai pankille.

Näiden rajoitusten takana on pyrkimys suojaan yksityisyyttä ja varmistamaan, että henkilötietoja käsitellään asianmukaisesti. On tärkeää ymmärtää, että nämä käytännöt vaikuttavat siihen, miten taloyhtiö saa ja käsittelee tietoja omistajista. Tämä lisää tietoisuutta yksityisyydensuojasta ja henkilötietojen hallinnasta nykyaikaisessa asunto-osakeyhtiön toiminnassa (Osakehuoneistorekisteri 2023b).

HTJ vaikuttaa monelta osin taloyhtiön toimintaan, sähköistettyjen asiakirjojen takia sekä tiedonhallinnan vastuun siirtyessä Maanmittauslaitoksen alaisuuteen. HTJ tarjoaa taloyhtiöissä toimiville henkilöille lisätyökalun oman toimintansa kehittämiseen, sillä tiedot muun muassa osakkeenomistajien yhteystiedoista löytyy sähköisestä rekisteristä. Osakkeenomistajilla on velvollisuus ylläpitää ajantasaisia osoitetietoja, sillä jos osakkeenomistaja ei ilmoita tietojen muutoksista, ei isännöitsijä saa ajantasaista osoitetta HTJ:stä johon isännöitsijä lähettää muun muassa yhtiökokouskutsun (Isännöitsijä B).

Kaiken kaikkiaan HTJ:n käyttöönotto vaikuttaa taloyhtiön hallitukseen toimintaan laajasti. Taloyhtiölle tulee uusia velvollisuuksia, mutta siltä lähtee myös velvollisuuksia jotka siirtyvät MML:sen alaisuuteen. Järjestelmä vaikuttaa hallituksen tavanomaiseen toimintaan, sillä tiedonsaanti muuttuu sähköisestä järjestelmästä saatavaan tietoon, jonka myötä taloyhtiöt saavat reaaliajassa tiedot muun muassa osakkeenomistajan yhteystietojen muutoksesta. Osakeluettelon siirto ja siihen liittyvät toimenpiteet ovat hallituksen vastuulla, jonka takia hallituksen tulee olla perillä taloyhtiön asioista sekä tästä tulevasta järjestelmästä. Hallituksen tukena ovat isännöitsijät, mikäli taloyhtiöllä on sellainen. Isännöitsijät auttavat taloyhtiön hallitusta järjestelmän käyttöönotossa, sekä he ohjeistavat järjestelmän mukana tulevista muutoksista ja sen vaikutuksista.

4 Yhtiökokous

4.1 Yhtiökokous taloyhtiössä

Yhtiökokouksesta ja sen koolle kutumisesta säädetään asunto-osakeyhtiölaissa 1599/2009. Yhtiökokouksessa päätetään taloyhtiön asioista. Kokouksia on kahdenlaisia, varsinainen yhtiökokous sekä ylimääräinen yhtiökokous. Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsitellään taloyhtiöön liittyviä asiakirjoja kuten tilinpäätöstä, toimintakertomusta, tilintarkastuskertomusta sekä toiminnantarkastuskertomusta. Kokouksessa päätettävistä asioista säädetään AOYL 1599/2009 6. luvun 2. pykälässä seuraavan laisesti:

- 1) *tilinpäätöksen vahvistamisesta;*
- 2) *taseen osoittaman voiton käyttämisestä;*
- 3) *vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;*
- 4) *talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä, jos tämä kuuluu yhtiökokoukselle;*
- 5) *hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta, jollei tässä laissa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin näiden toimi kaudesta tai valinnasta; sekä*
- 6) *muista yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista.*

Taloyhtiössä voidaan pitää myös ylimääräinen yhtiökokous, joka on pidettävä jos yhtiöjärjestyksessä määrätään siten, yhtiökokous tai taloyhtiön hallitus katsoo tarpeelliseksi pitää ylimääräinen yhtiökokous ja jos osakkeenomistaja, tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja vaatii sitä. AOYL (1599/2009, 3:5§) määrittää, että *ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, jos sitä vaativat tilintarkastaja, toiminnantarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on yhteensä kymmenesosa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty pienempi osa kaikista osakkeista.*

Taloyhtiön toiminnassa, yhtiökokous on ohjaava tekijä, joka määrittelee sen suunnan ja päätökset. Kokouksen toimintaan liittyvät säädökset ovat tämän takia merkitty laajasti lakiin, jotta yhtiön on parempi toimia lainmukaisesti. Yhtiökokous ei ole pelkästään muodollinen kokous, vaan kokouksen ideana on muodostaa taloyhtiön päätöksenteko sekä yhtiön kehittämiseen tarvittavat toimenpiteet.

Luvussa tarkastellaan sitä, minkälaisia muutoksia taloyhtiön yhtiökokoukseen tulee HTJ:n myötä, sekä miten sen käyttöönotto vaikuttaa kokouksen valmistelussa, sen koollekutsumisessa sekä muihin yhtiökokoukseen liittyviin asioihin. HTJ:n käyttöönotto voi tuoda mahdollisuuksia, sekä myös uudenlaisia haasteita yhtiökokouksen järjestämiseen, joita käydään läpi luvussa. Luku pyrkii syventämään ymmärrystä siitä, miten yhtiön digitalisointi sekä uusi tietojärjestelmä voivat vaikuttaa taloyhtiön yhtiökokouksen toimintaan.

4.2 Kokouksen valmistelu

Yhtiökokouksen koollekutsumisesta, sen sisällöstä, kokouspaikasta, osallistumistavasta sekä muista kokoukseen liittyvistä asioista säädellään AOYL 1599/2009 kuudennessa luvussa. Kokouskutsua varten taloyhtiöiden osakkaiden yhteystietojen selvittämiseen ei ole huoneistotietojärjestelmän mukaan tullut helpotusta Isännöitsijä A:n mukaan, vaan päinvastoin, koska tiedot eivät tule reaaliaikaisesti ja ne tulevat järjestelmästä puutteellisena isännöitsijöille, koska se järjestelmä ei tällä hetkellä toimi sillä tasolla kuin isännöitsijät tarvitsivat sen toimivan.

Isännöitsijä B kertoi, että kokouksen valmistelussa on tullut tärkeäksi se, että varmistetaan osakkeenomistajien tietojen luotettavuus, sillä muutosrekisteröintien viivästyksset ovat vaikuttaneet tietojen luotettavuuteen. Järjestelmän viiveet aiheuttavat epävarmuutta tietojen pitävyyteen, joten yhteystietojen ylläpitämisen tärkeyttä korostetaan taloyhtiöille.

Mielestäni, HTJ:n nykyinen tila, eli yhteystietojen saatavuuden vaikeutuminen viiveiden takia luovat huonomman tilanteen isännöitsijöille sekä kokouksen valmisteluun tarvittaviin toimenpiteisiin, kuten kokouksen koollekutsumiseen. Tiedonkulun pitäisi helpottaa järjestelmästä saatavien tietojen perusteella, eikä vaikeuttaa sitä. Kun tiedot eivät tule reaaliaikaisesti järjestelmään aiheuttaa tämä sen, että tiedot pitää silti selvittää vanhalla tavalla verratenaan aikaa ennen HTJ:tä. Kokouksen valmistelussa tulee olemaan tulevaisuudessa helpotusta tietojen reaaliaikaisen rekisteröinnin myötä, mutta tällä hetkellä siitä ei saa sellaista hyötyä, kun siitä on suunniteltu saatavaksi.

4.3 Huoneistotietojärjestelmän vaikutukset kokoukseen

Isännöitsijä A mukaan tällä hetkellä yhtiökokoukseen liittyvissä asioissa ollaan hämmennyksen tilassa niiden taloyhtiöiden osalta, jotka ovat HTJ:n alaisuudessa järjestelmän viivästyksistä johtuvien syiden takia. Viiveet vaikuttavat isännöitsijän operatiiviseen tekemiseen, koska he eivät tiedä kuka omistaa kyseisen osakkeen jonka omistajalle yhtiökokoukseen lähetetään kutsu johtuen muutosmerkintöjen pitkistä käsittelyajoista. Nämä pitkät odo-

tuusajat tuovat haasteensa isännöitsijöiden asiakastyöhön, sillä isännöitsijät odottavat muutosmerkintöjen tietojen päivittymistä MML:n toimesta huoneistotietojärjestelmään osakkeenvaihdon jälkeen, jolloin muutoksen rekisteröinnissä oleva viive vaikuttaa suoranaisesti heidän työhönsä.

Uudet osakkeenomistajat ovat Isännöitsijä A mukaan ihmetelleet sitä, miksi isännöitsijät eivät hoida hommiaan, sillä uudelle osakkaalle ei ole tullut tietoa taloyhtiön asioista, vaikka osakkeenvaihdos on rekisteröity MML:n toimesta. Todellisuudessa, tämä ei ole isännöitsijöistä kiinni, vaan kyse on juurikin siitä, kun osakkeenvaihdon yhteydessä muutoksenrekisteröinnissä on viivettä, niin isännöitsijälle ei välity tieto uudesta osakkaasta taikka hänen yhteystiedoistaan, johon he voisivat lähettää kutsun taloyhtiön yhtiökokoukseen.

Isännöitsijä B kertoi kuinka isännöitsijöille tulee haasteita kokouskutsun valmistelussa, sillä isännöitsijällä voi olla eri osoitetieto kuin se tieto, mikä on MML:n listoilla. Osakas saa ilmoittaa, että hänen osoitetietonsa tulee aina väestönrekisterin merkityn osoitteen mukaan, tai sitten hän voi ilmoittaa siitä poikkeavan osoitteen, joka voi olla esimerkiksi sähköpostiosoite. Tässä vaiheessa siitä tulee ongelma isännöitsijöille, sillä he eivät tiedä mihin osoitteeseen heidän pitäisi toimittaa kokouskutsu osakkeenomistajalle.

Huoneistotietojärjestelmään liittyvät viivästykset ovat herättäneet huolenaiheita taloyhtiöissä, etenkin niissä, joissa kohdataan rekisteröinnin hitauden aiheuttamia ongelmia. Tällä on suora vaikutus isännöitsijöiden toimintaan, sekä tämä vaikeuttaa heidän operatiivista työtä. Viivästykset vaikuttavat myös kokouksen koollekutsumiseen, jonka myötä tämä vaikeuttaa heidän tekemäänsä asiakaspalvelua yhtiöille, sillä he joutuvat odottamaan muutosmerkintöjen rekisteröintiä järjestelmään oikeiden yhteystietojen saamiseksi. Rekisteröinti-viiveillä on myös suuri vaikutus uusiin osakkeenomistajiin, sillä jos tiedon päivittämisessä on viivästyksiä, se vaikuttaa isännöitsijöiden tietoon uudesta osakkeenomistajasta sekä hänen yhteystiedoistaan. Tällä hetkellä huoneistotietojärjestelmä ei ole vaikuttanut positiivisesti kokoukseen tai sen koollekutsumiseen, sillä tiedonsaannin viivästyksen takia, joutuu isännöitsijät edelleen toimimaan vanhojen tapojen mukaan kokouskutsuihin vaadittavien yhteystietojen selvittämisessä, jotta voidaan varmistaa se, että kokouskutsu tavoittaa oikeat osakkeenomistajat.

4.4 Yhtiökokouksen koollekutsuminen

Tällä hetkellä asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajille lähetettävät yhtiökokouskutsut perustuvat vanhaan asunto-osakeyhtiölakiin (AOYL 1599/2009). Tämä käytäntö on voimassa siihen asti kunnes taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon MML:lle ja tiedot tulevat saatavaksi HTJ:än. Osakeluettelon siirron yhteydessä osakkaiden yhteystiedot toimitetaan

Maanmittauslaitokselle. Tulevaisuudessa järjestelmän käyttöönoton jälkeen, taloyhtiöllä on oikeus saada maksutta tarvitsemansa osakkaiden yhteystiedot HTJ:stä tavanomaista toimintaansa varten (Maanmittauslaitos 2022c).

Isännöitsijä B kertoi, että huoneistotietojärjestelmän vaikutus kokoukseen on tuonut haasteita, sillä tieto ei tule yhtä nopeasti kuin ennen. Huoneistotietojärjestelmä on myös vaikuttanut kokouskutsun joustavuuteen, sillä ennen rekisterikäytännöt olivat tarkempia sekä joustavampia, esimerkiksi tapauksessa missä kokouskutsu postitetaan kuolinpesälle, jos yhdellä oikeuden omistajalla on turvakielto, niin kukaan kuolinpesästä ei saa kokouskutsua, vaikka he aikaisemmin saivat. Hänen kertomansa mukaan, pienellä isännöitsijäyrityksellä kokouskutsujen toimitus tapahtui heidän oman rekisterin mukaisesti, joten HTJ on vaikuttanut siltä osin kutsujen lähettämiseen, että kaikki asiakkaat eivät ole ilmoittaneet osoitteenmuutoksista suoraan Maanmittauslaitokselle. Tämän takia he peilaavat järjestelmästä saatuja yhteystietojaan heidän vanhasta rekisteristä löytyvään tietoon.

Isännöitsijä B kertoi myös, että osakkeenomistajan vaihtuessa tämä rekisteröinnin merkitsemisen viive vaikuttaa osakkeen tietojen päivittymiseen siltä osin, että he eivät tiedä yhtiökokousta lähettäessä tämän uuden osakkeenomistajan osoitetta johon kutsun voisi lähettää. Rekisteröinnin viive vaikuttaa myös siihen, että jos uusi osakkeenomistaja haluaa mennä yhtiökokoukseen, ei hän voi äänestää kokouksessa, sillä osakkaanomistajan tieto ei ole vielä päivittynyt rekisteriin.

Järjestelmän myötä yhtiökokouskutsujen lähetys sekä yhteystietojen toimittaminen digitalisoituu, joka tuo hyötyjä muun muassa tiedonkulun nopeuteen ja tarkkuuteen, mutta se voi myös herättää huolenaiheita tietosuojasta ja tietoturvasta. Järjestelmän tarkoituksena on tuoda helpottavuutta yhtiöiden toimintaan, joten myös yhtiökokouksen koollekutsumiseen vaikuttaa laajalti HTJ:ään siirtyminen. Järjestelmän hyödyt eivät vielä näy kokouksen koollekutsunnassa, sillä järjestelmän viiveet vaikeuttavat yhteystietojen ajantasaisuuden säilymistä.

HTJ on tuonut muutoksia yhtiökokoukseen liittyviin asioihin. Järjestelmä vaikuttaa kokouksen valmisteluun sekä sen koollekutsumiseen, ja tällä hetkellä järjestelmässä on ongelma yhteystietojen rekisteröinnin ajantasaisuudessa. Yhteystietojen muutoksien rekisteröintiviiveiden takia, isännöitsijöiden työ hankaloituu kokouksen koollekutsumisessa sekä sen laatimisessa, sillä heidän pitää edelleen selvittää vanhalla tavalla osakkeenomistajan yhteystiedot. Viiveet osakkeenomistajan tietojen päivittämisessä aiheuttaa haasteita uusille taloyhtiöille, osakkeenomistajille sekä isännöitsijöille.

Järjestelmän käyttöönoton odotetaan kuitenkin helpottavan yhtiökokouksen valmistelua tulevaisuudessa, kun osakkeenomistajien yhteystiedot ovat saatavilla reaaliaikaisesti. HTJ:n

tavoitteena on digitalisoida ja helpottaa yhtiöiden sekä isännöitsijöiden toimintaa, mutta samalla sen tarkoituksena on myös huolehtia asiakirjojen tietosuojasta ja tietoturvasta. HTJ:n vaikutukset yhtiökokoukseen tulee konkretisoitumaan paremmin tulevaisuudessa, kun järjestelmä on saatu valmiiksi sekä se toimii sen odotetulla tavalla.

5 Isännöitsijä

5.1 Isännöinti taloyhtiössä

Isännöitsijän yleisistä tehtävistä taloyhtiössä säädellään asunto-osakeyhtiölain 1599/2009 seitsemännessä luvussa. AOYL 7 luvun 17 pykälän mukaan, isännöitsijän tehtävänä on huolehtia kiinteistön ja rakennusten pidosta sekä hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden sekä määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen sekä varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty. Isännöitsijän pitää antaa tarpeellinen tieto hallitukselle ja sen jäsenelle, jotka ovat tarpeellisia hallituksen tehtävien hoitamisessa.

Taloyhtiössä pitää olla isännöitsijä, jos yhtiöjärjestys näin määrää tai asiasta on päätetty yhtiökokouksessa. Kaikissa keskikokoisissa sekä suuremmissa taloyhtiöissä on yleisesti ottaen ostettu isännöintipalvelut, jolloin ammatti-isännöitsijä hoitaa kyseisen taloyhtiön isännöintiä. Pienissä taloyhtiöissä ei ole välttämättä isännöitsijää lainkaan. Taloyhtiön hallitus valitsee isännöitsijän, sekä tarvittaessa se myös vaihtaa isännöitsijän, solmii isännöintisopimuksen sekä hallitus huolehtii sen toteutumisen valvonnasta ja tarvittaessa sen päivittämisestä. (Kiinteistöliitto 2023b).

Isännöintiliiton mukaan isännöinti huolehtii siitä, että taloyhtiön päätökset tehdään lainmukaisesti sekä siitä, että hallitus saa riittävästi tietoa ja käyttää asiantuntijoita apuna taloyhtiön tulevaisuuden päätöksenteossa. Isännöinti laatii taloyhtiölle sen strategian pohjalta seuraavan tilikauden talousarvion. Isännöinti hoitaa kokousten järjestelyt sekä asianmukaisen kokouskutsun toimittamisen. (Isännöintiliitto 2023b).

Isännöitsijä on keskeinen toimija taloyhtiössä, jonka tehtävänä on muun muassa varmistaa taloyhtiön päätöksenteon lainmukaisuus, sekä auttaa taloyhtiön hallitusta omalla tietämyksellään. Isännöitsijä taloyhtiössä edistää yhtiön tehokasta toimintaa, ja pitää huolen siitä, että yhtiön asiat hoidetaan lainmukaisesti.

5.2 Taloyhtiöiden valmistelu huoneistotietojärjestelmään

Isännöintiliitto on luonut HTJ:än siirtymisestä tietopakettin prosessinkulusta heidän sivuilleen, jonka myötä isännöitsijät sekä asiasta kiinnostuneet ovat pystyneet tutustumaan aiheeseen sekä sen kulkuun paremmin. Liitto on tehnyt kattavan ohjeistuksen siitä, mikä vaihe on isännöitsijän tai taloyhtiön hallituksen vastuulla, sekä sieltä käy myös ilmi prosessin aikataulut. Isännöitsijöiden tulee saada taloyhtiön hallitukselta päätös osakeluettelon

siirrosta, jonka jälkeen heidän pitää sopia osakeluettelosta siirto. Isännöitsijöillä on avainasema taloyhtiöiden tiedottamisessa, sillä tämä järjestelmä vaikuttaa laajalti heidän työnteoonsa (Isännöintiliitto 2023c).

Isännöitsijä B kertoi, että huoneistotietojärjestelmän alkuvaiheessa he selvittivät osakeluetteloista osakkeet, joista puuttui luettelomerkintä tai joiden tiedoissa oli jonkinlaisia vajavaisuuksia, ja ilmoittivat näille osakkeenomistajille tietojen päivittämisestä ennen HTJ:än siirtoa. Heidän yrityksensä on ollut aina todella huolellisia siitä, että osakeluettelot ovat olleet ajan tasalla, jolloin osakeluettelon tarkastamisvaiheen prosessi ei ole ollut heille mitenkään erityisen raskas. Isännöinnissä on hänen mukaansa tärkeä säilyttää kaikki tiedot huoneistojärjestyksessä kiinteistöittäin, jolloin heidän on ollut helpompaa tarkistaa saantokirjoista se, mihin heidän merkintänsä ovat perustuneet.

Isännöitsijä B kertoi heidän isännöintinsä laatineen taloyhtiöistä yhtiökohtaiset talokansiot, joissa jokaisella taloyhtiöllä on omat kotisivut, joihin on lisätty osakastasolle tiedot MML:n linkeistä sekä he ovat tutustuneet myös itse MML:n materiaaleihin HTJ:än siirtymiseen vaadittavista lomakkeista, jotta he ovat osanneet mahdollisimman nopeasti vastaamaan heidän asiakkaidensa kysymyksiin.

Mielestäni Isännöintiliitto on tehnyt kattavan tietopaketin isännöitsijöille, joka käsittelee HTJ:än siirtymistä. Tämä tietopaketti muodostaa hyvän perustan, jonka avulla isännöitsijät voivat tarkistaa prosessin eri vaiheiden aikataulut sekä vastualueet. Isännöitsijöiden rooli taloyhtiön siirtyessä HTJ:än on merkittävä, sillä he pystyvät tarjoamaan reaaliaikaisesti tästä järjestelmästä asiakkaille tietoa, jonka avulla asiakkaat pystyvät oppimaan lisää järjestelmästä. Isännöitsijän huomioidut osakeluettelon tietojen ylläpidon tärkeydestä ovat hyviä, sillä siirtyminen helpottuu, kun osakeluettelon tiedot ovat ajan tasalla. Isännöitsijöiden aktiivinen vuorovaikutus asiakkaiden kanssa helpottaa yleisesti koko prosessin läpi viemistä.

5.3 Huoneistotietojärjestelmän vaikutus isännöintiin

Isännöintiin kohdistuvista vaikutuksista tietojen sähköistymisessä on tehty aikaisemmin tutkimusta ASREK-hankkeen yhteydessä. ASREK-hanke liittyy sähköiseen asunto-osakerekisteriin. Vaikutuksista on tehty valtioneuvoston tutkimus, jossa käydään läpi isännöitsijöiden toimintaan vaikuttavia muutoksia. Isännöitsijätodistukseen kohdistuvat vaikutukset liittyvät tiedonvientiin tähän järjestelmään, perustietojen tuottamiseen, isännöitsijätodistuksen kuluihin sekä hintaan ja isännöitsijätodistuksen tietojen siirtymistä yritystä vaihdettaessa. Sähköisen rekisterin myötä isännöinnissä tarvittavien tietojen käytettävyys helpottuu varsinkin isännöintitoimiston vaihdoksessa.

Järjestelmän taloudelliset hyödyt liittyvät pääsääntöisesti omistaja- ja yhteystietojen hakeamiseen yhtiökokouksia sekä tiedottamista varten, saanto- ja omistajavaihdoksen kirjaamiin sekä isännöitsijätodistuksen tietojen ylläpitämiseen ja todistusten toimittamiseen. Selvityksessä on tarkasteltu sitä, että minkälaisia hyötyjä tällainen järjestelmä toisi isännöintiin. (ASREK-raportti, Sivut 12—14)

Isännöitsijä A kertoi, että vanhojen taloyhtiöiden siirtyminen HTJ:än on asettanut tällä hetkellä haasteita, sillä siirto järjestelmään on aiheuttanut isännöitsijälle monen kuukauden pimmennon siitä, kuka asunnot omistaa. Isännöitsijän valmistelut yhtiökokoukseen ei ole Isännöitsijä A mukaan helpottunut, sillä tiedot eivät tule reaaliaikaisesti järjestelmästä, ja ne tulevat puutteellisesti tällä hetkellä. Järjestelmä ei toimi tällä hetkellä vielä siinä määrin, että asiakkaita voitaisiin palvella tarpeen mukaisesti. Isännöitsijä joutuu vielä pyytämään samat dokumentit osakkailta tiedonsaantihaasteiden vuoksi jotka todistavat tarvittavat tiedot esimerkiksi vastikemaksuvelvollisuuden suorittamisesta, eli tieto kuka maksaa vastikkeet ja mistä päivästä ei välity HTJ rajapinnasta isännöintiin. Tällä hetkellä huoneistotietojärjestelmästä ei ole niin paljon hyvää kerrottavaa, sillä rinnakkaiskäytön aika, kun huoneistotietojärjestelmään siirretään taloyhtiötä, on luonut omat haasteensa juurikin näiden viivästyksien takia.

Isännöitsijä A kertoi myös, että tämän hetkinen tilanne jos verrataan aikaa ennen HTJ käyttöönottoa, kun osakas antoi isännöitsijälle riittävät dokumentit kaupanteon jälkeen, joudutaan edelleen pyytämään dokumentit osakkailta sekä haistellaan HTJ:n rajapinnoista tulevia muutostietoja sekä sähköpostitse tulevia muutosilmoituksia ja näiden kolmen perusteella selvitetään mikä näistä on oikea tieto. Isännöitsijä on puun ja kuoren välissä tällä hetkellä ja sillä ei ole edellytyksiä toimia järkevästi, tehokkaasti ja asiakasystävällisesti. Järjestelmän hyödyt eivät ole realisoituneet vaan työmäärä on kolminkertaistunut ja tehnyt suomalaisten taloyhtiöiden hallinnoimisen hoitamisen haastavaksi.

Isännöintitodistukseen ei ole Isännöitsijä A mukaan tällä hetkellä tullut muutoksia HTJ:n myötä muuten kuin, että saadaan tieto järjestelmästä kenelle isännöitsijätodistuksen voi antaa. Isännöitsijätodistuksen ei ole vielä tullut tietoa miten se muuttaa isännöitsijätodistuksen sisältöä. Tällä hetkellä HTJ ei ole tuonut vaikutuksia isännöitsijöiden arkeen taloyhtiön asioiden hoitamisessa, sillä järjestelmän toimivuus ei vielä näy heidän työssään.

Isännöitsijä B kertoi, että turvakielto kuolinpesässä tuo uudenlaisia haasteita HTJ:n myötä. Jos kuolinpesään kuuluu henkilö, jolla on turvakielto, niin isännöitsijä ei saa HTJ:stä tietoja kuolinpesän omistajista. Tästä syntyy ongelma, kun lähetetään osakkeenomistajille yhtiökokoukseen kutsu, sillä isännöitsijä ei saa osoitetietoja, johon lähettää kokouskutsu.

Isännöitsijä B mukaan, HTJ tuo heidän arkeensa muun muassa muutoksia kuolinpesiin, jakamattomiin kuolinpesiin sekä perinnönjaon hoitamiseen. HTJ helpottaa heidän toimintaansa näiltä osin, sillä esimerkiksi ennen jakamattomassa kuolinpesässä on ollut isännöitsijän vastuulla tarkastaa se, että se on oikea, ja siellä on kaikki virkatodistukset sekä se on muuten kunnossa. Näiden tarkistaminen jää HTJ:n myötä pois isännöitsijältä. Hänen mukaansa, on aika työlästä tarkistaa ja ottaa vastuu siitä, että kaikki on tarkistettu oikein kuolinpesässä.

HTJ:n käyttöönotto on osoittautunut hyödylliseksi sekä haastavaksi isännöitsijöiden työskentelyssä taloyhtiöiden asioiden parissa. Järjestelmän tuomat hyödyt ovat yksinkertaisia, mutta se on aiheuttaa tällä hetkellä ongelmia, joiden käsittely tuo lisätyötä isännöitsijöiden toimintaan.

Erityisesti HTJ:n viivästyksset ovat tuottaneet haasteita isännöitsijöille, muun muassa yhtiökokousten valmistelussa sekä osakkeenomistajien tiedottamisessa yhteystietojen rekisteröinnin viivästyksen johdosta. Tiedonkulku järjestelmään ei ole ollut reaaliaikaista, joka on rasittanut isännöitsijöiden työntekoa. Järjestelmän hyötynä tulee yhteystietojen saaminen järjestelmästä, mutta viivästyksien takia, ovat isännöitsijät joutuneet pyytämään samat tiedot vielä vanhalla tavalla sekä vertaamaan tätä tietoa HTJ:stä saatavaan tietoon. Tämä lisätyö on hidastanut isännöitsijöiden prosesseja sekä vaikeuttanut tietojen ajantasaisuutta.

Järjestelmältä odotetaan tulevaisuudessa helpotusta isännöitsijöiden sekä taloyhtiöiden toimintaan. Erityisesti isännöitsijätoimistojen vaihdot sekä osakkeenomistajien tietojen hallinta voisivat olla sujuvampia digitaalisen järjestelmän ansioista. Nämä käytännön muutokset sidosryhmien toimintaan nähdään myöhemmin, kun HTJ on täysin toiminnassa, sekä sen vaikutukset ovat tulleet selkeämmin esiin.

HTJ:llä on potentiaalia tuoda tehokkuutta sekä helpotusta isännöitsijöiden työtehtäviin, erityisesti kuolinpesien sekä perintöasioiden käsittelyyn. Järjestelmä voi yksinkertaistaa prosesseja, mutta tämä vaikutus nähdään vasta ajan myötä, sen jälkeen kun järjestelmä on täysin toimintakykyinen, ja sen tuomat mahdollisuudet ovat tulleet selkeämmin esiin asioiden hoitamisen arjessa. Tällä hetkellä voidaan todeta, että HTJ on tuonut hyötyjä, mutta myös haasteita. Järjestelmän todellinen hyöty nähdään vasta tulevaisuudessa, käyttöönoton jälkeen ja tietoviiveiden korjaantumisen myötä.

5.4 REST-kyselypalvelu

Isännöitsijöiden toimintaan on luotu huoneistotietojen kyselypalvelu nimeltä REST, josta saa huoneistoihin liittyviä perustietoja. Isännöintijärjestelmätoimittajille tarkoitettua palve-

lusta isännöintitoimistot saavat käyttöönsä ajantasaisia tietoja HTJ:sta suoraan omaan järjestelmäänsä, josta he voivat selvittää muun muassa osakehuoneiston osakeryhmätunnuksen, tiedon siitä onko taloyhtiön tiedot siirretty HTJ:n ylläpidettäväksi sekä onko osakehuoneistolle merkitty sähköinen omistajamerkintä.

Taloyhtiöt yksilöidään REST-palveluun erillisellä tunnisteella. Tunnisteena käytetään valtuutusavainta, jonka avulla tarkistetaan taloyhtiön edustajan, yleensä isännöitsijän oikeus kyseisen taloyhtiön tietoihin. Valtuutusavaimen voimassaolo tarkistetaan jokaisen kyselykerran yhteydessä. REST-palvelusta nähdään muun muassa yhtiön perustiedot, osakeryhmän perustiedot, ryhmien hallintakohteet, yhteystiedot, rajoitukset, omistajat, koodistot, tiedotteet sekä valtuutusavaimet. Palvelu on isännöitsijöiden käytössä ympäri vuorokauden (Maanmittauslaitos, 2022b).

Palvelu on isännöitsijöille hyvä työkalu, jonka tiedot ovat todellinen voimavara työnteossa. Tietojen yhdistäminen yhteen palveluun helpottaa tiedonhallintaa sekä sen käytettävyyttä. Tietopalvelu tarjoaa myös tiedoille turvaa sekä tietojen vastuullista käsittelyä, joka auttaa isännöitsijöitä taloyhtiöiden asioiden hoitamisessa sekä asiakaspalvelussa, jota he tekevät yhtiöille.

5.5 Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijäntodistuksesta käy ilmi muun muassa taloyhtiön rakennukset, maa-alueen omistussuhteet, yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke mikäli sellainen on sekä selvitys lainavastuista. Isännöitsijäntodistuksesta selviää huonekohtaisina tietoina muun muassa tiedot huoneiston pinta-alasta sekä huonemäärästä, osakeluetteloon merkitystä omistajasta, mahdolliset maksamatta jätetyt yhtiövastikkeet sekä erilaiset rajoitukset kuten käyttö- ja luovutusrajoitukset. Isännöitsijäntodistuksesta voi tilata myös suppeamman version esimerkiksi vuokrausta varten (Taloyhtiösivut 2023a).

Vuoden 2019 alussa, tehtiin merkittävä muutos isännöitsijäntodistukseen ja sen laatimiseen. Muutoksen myötä, isännöitsijäntodistukseen lisättiin uudenlaisia vaatimuksia, jotka ovat vaikuttaneet isännöintitodistuksesta saatavaan tietoon, kun verrataan aikaa ennen HTJ:ä. Isännöitsijäntodistukseen tuli muutos, jonka myötä todistukseen on pitänyt merkitä tieto siitä, kuuluuko taloyhtiö huoneistotietojärjestelmään. Todistukseen tuli myös uusi tietokohta, jonka myötä todistukseen tulee merkitä tieto siitä, kuuluuko sen kattama osakeryhmä HTJ:än (Osakehuoneistorekisteri 2023b).

Mielestäni näiden muutoksien tarkoituksena on ollut tehostaa tiedon saatavuutta, sen avoimuutta sekä hallintaa taloyhtiöissä. Tietojen merkintä todistukseen auttaa osakkaita sekä

sidosryhmiä ymmärtämään taloyhtiön tilannetta selkeämmin, sekä se helpottaa myös tiedonkulkua.

Isännöinti taloyhtiössä luo taloyhtiön toiminnalle johdonmukaisen rakenteen. Isännöitsijä pystyy auttamaan taloyhtiön hallitusta heidän lakisääteisten velvoitteiden hoitamisessa sekä he pystyvät tarjoamaan ajankohtaista tietoa käynnissä olevista hankkeista tai muutoksista kuten HTJ:stä. Kokonaisuudessaan, isännöitsijöillä on suuri osa taloyhtiöiden siirtämisessä HTJ:än, sillä he pystyvät toteuttamaan taloyhtiöiden siirron oikein, tai he pystyvät tarjoamaan tietoa taloyhtiölle siirtoprosessista mikäli taloyhtiöt haluavat itse suorittaa siirron. Haastateltujen isännöitsijöiden mielestä järjestelmä ei toimi tällä hetkellä sen tarvittavalla tasolla, sillä tiedonkulku on hidastunut sekä vaikeutunut ja tämä on vaikuttanut suoraan heidän toimintaansa taloyhtiön asioiden hoitamisessa. He kuitenkin näkevät järjestelmässä sen tarjoamat tulevaisuuden hyödyt, jotka konkretisoituvat järjestelmän valmistumisen jälkeen sekä järjestelmän kehityshankkeiden toteutuessa.

6 Yhteenveto ja pohdinta

Työn tarkoituksena oli selvittää huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton vaikutuksia taloyhtiöihin. Työssä käsiteltiin järjestelmää taloyhtiön hallituksen, yhtiökokouksen sekä isännöitsijään kohdistuvista vaikutuksista HTJ:n myötä. Järjestelmä on pitkä hanke, jonka myötä taloyhtiöiden sekä muiden sidosryhmien toiminta helpottuu tietojen digitalisoitumisen myötä sekä se antaa enemmän luotettavuutta tiedoille.

Tutkimuksen aikana haastattelin eri toimijoita, muun muassa isännöitsijöitä sekä MML:n henkilökuntaa, jotka kertoivat järjestelmän käyttöönoton vaikutuksista sekä sen tulevaisuudesta ja hyödyistä. HTJ vaikuttaa laajasti taloyhtiöön ja sen asioiden hoitamiseen. Ensimmäinen tutkimuskysymys oli, miten järjestelmä vaikuttaa taloyhtiön hallituksen toimintaan. HTJ:n myötä, taloyhtiön hallituksen velvollisuudet muuttuvat, sillä osa velvollisuuksista siirtyy MML:n vastuulle, mutta taloyhtiölle tulee myös uudenlaisia velvollisuuksia ja vastuita järjestelmän myötä. Osakeluetteloiden siirto helpottaa taloyhtiön tietojen luotettavuutta. Järjestelmä tuo selkeyttä taloyhtiön hallituksen toimintaan, sekä se antaa hallitukselle laajemat työkalut yhtiön asioiden vastuullisempaan sekä kehittävämpään toimintaan. Järjestelmä vaikuttaa yhtiön tavanomaiseen toimintaan, koska tiedonsaanti siirtyy digitaaliseen muotoon.

Seuraava tutkimuskysymys oli miten järjestelmä vaikuttaa yhtiökokoukseen. Järjestelmän myötä yhtiökokouksen valmistelu sekä sen koollekutsuminen ovat muuttuneet. Tällä hetkellä yhtiökokoukseen on tullut enemmän haittoja kuin hyötyjä HTJ:n myötä, johtuen järjestelmän muutosrekisteröintien viiveistä. Yhtiökokouksen valmistelussa joudutaan edelleen varmistamaan osakkeenomistajien yhteystiedot sekä niiden ajantasaisuus, sillä järjestelmästä saatu tieto ei ole välttämättä ajan tasalla. Viiveiden takia, myös uusien osakkeenomistajien tiedot tulevat viiveellä HTJ:n tietoihin, jolloin heiltä saattaa jäädä saamatta kutsu yhtiökokoukseen, sillä omistajan tiedot eivät ole päivittyneet. Järjestelmän odotetaan helpottavan yhtiökokoukseen liittyviä asioita tulevaisuudessa, kun järjestelmän tiedot on saatu ajan tasalle sekä ne päivittyvät reaaliajassa. Nämä vaikutukset tulevat konkretisoitumaan järjestelmän valmistuessa.

Kolmas tutkimuskysymys oli miten järjestelmä vaikuttaa isännöitsijän toimintaan taloyhtiön asioiden hoitamisessa. Tällä hetkellä isännöitsijöiden näkökulmasta järjestelmä ei ole tarpeeksi kattava, sillä HTJ:ssä on muun muassa pitkät jonot rekisterin muutoksenmerkinnöissä, mikä vaikeuttaa isännöitsijöiden työntekoa. Järjestelmä vaikuttaa muun muassa osakkeenomistajien tietojen saamiseen, tiedottamiseen ja osakkeenomistajan vaihdoksien rekisteröitymiseen. Järjestelmä aiheuttaa isännöitsijöille lisätyötä, sillä he joutuvat edelleen

selvittämään samat tiedot osakkeenomistajilta ja taloyhtiöiltä kuin ennen HTJ:n käyttöönottoa. Työtaakka on lisääntynyt järjestelmän myötä isännöitsijöillä, jonka takia järjestelmä ei ole helpottanut heidän työtään, vaan päinvastoin se on hankaloittanut sitä. Isännöitsijät näkevät järjestelmän hyödyt tulevaisuutta ajatellen, mutta tällä hetkellä se ei ole heidän mielestään tarpeeksi toimiva alusta.

Asiantuntijahaastattelut antoivat työlle ajankohtaista tietoa taloyhtiön sielunelämästä, sekä ne avasivat järjestelmän tämän hetkistä toimivuutta. Järjestelmässä on taloyhtiön sidosryhmien mukaan kehitettävää, mutta järjestelmä on otettu vastaan hyvin, sillä järjestelmän myötä tulevat muutokset helpottavat sidosryhmien toimintaa taloyhtiön asioiden hoitamisessa.

Työn perusteella, HTJ:n käyttöönotto ei ole tällä hetkellä tuonut suuria hyötyjä taloyhtiön hallituksen toimintaan. Järjestelmässä olevat viiveet sekä sen viimeistely ovat vaikuttaneet järjestelmän toimivuuteen ja sen käyttämiseen. HTJ on hanke, joka on jatkoa AS-REK-hankkeelle ja sen odotetaan valmistuvan vuoden 2023 lopussa. Tällä hetkellä näen järjestelmän hyötyjen konkretisoituvan tulevaisuudessa, kun järjestelmä on saatu ajan tasalle sekä tiedonsaanti ja tietojen rekisteröinti on saatu reaaliaikaisesti päivittyväksi. Tulevaisuudessa, kun järjestelmä on valmistunut, odotetaan sen parantavan sekä helpottavan taloyhtiön sekä isännöitsijöiden toimintaa. Digitalisoinnin myötä, taloyhtiön tietojen käytettävyys paranee sekä niiden luotettavuus parantuu tietojen ollessa viranomaisten valvonnan alaisuudessa. Järjestelmän hyödyt tullaan näkemään tulevaisuudessa, sen jälkeen kun kaikki taloyhtiöt ovat siirretty HTJ:n alaisuuteen ja järjestelmä on saatu kokonaan valmiiksi.

Työn tuloksiin päädyttiin viranomaislähteiden, lainsäädännön, asiantuntijahaastatteluiden sekä aiheeseen liittyvän kirjallisuuden avulla. Työssä käytetyt lähteet ovat laajalti viranomaissäädöksien perusteilla laadittuja, joten lähteitä voidaan kutsua luotettaviksi. Järjestelmästä löytyvä lähdemateriaali painottuu itse järjestelmään ja sen rajapintoihin.

Tulevaisuudessa, huoneistotietojärjestelmästä voitaisiin tehdä jatkotutkimusta siltä osin, miten sen käyttöönoton vaikutukset ovat näkyneet taloyhtiön toiminnassa järjestelmän valmistumisen myötä, sekä ovatko järjestelmän hyödyt konkretisoituneet sen valmistumisen myötä. Huoneistotietojärjestelmä on todella laaja, joten aiheesta voisi tehdä myös tutkimusta sen tarjoamista rajapinnoista isännöitsijöille sekä miten se toimii isännöitsijöiden käytössä olevien järjestelmien kanssa ja miten tiedonkulku toimii näiden järjestelmien välillä.

Lähteet

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.

ASREK-raportti. Viitattu 3.5.2023. Saatavissa https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160794/14-2018-ASREK_raportti.pdf

Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen, Kuhanen. Asunto-osakeyhtiölaki, kommentaari 2. osa. 2015.

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi., HE 168/2022.

Maanmittauslaitos 2022a. Hankkeet, Huoneistotietojärjestelmä. Viitattu 27.3.2023. Saatavissa <https://www.maanmittauslaitos.fi/hankkeet/huoneistotietojarjestelma>

Maanmittauslaitos 2022b. Huoneistotietojen rajapintapalvelut. Viitattu 10.8.2023. Saatavissa <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/ammattilaiskayttajille/huoneistotietojen-rajapintapalvelut>

Maanmittauslaitos 2022c. Viitattu 23.3.2023. Saatavissa <https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2023/06/Huoneistokirjaamisen-kasikirja-02062023.pdf>

Maa- ja metsätalousministeriö 2023. Huoneistotietojärjestelmää koskevat lakimuutokset vahvistettiin. Viitattu 26.4.2023. Saatavissa <https://mmm.fi/-/huoneistotietojarjestelmaa-koskevat-lakimuutokset-vahvistettiin->

Laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018.

Kiinteistöliitto 2023a. Taloyhtiöiden omistustiedot siirretään sähköiseen huoneistotietojärjestelmään. Viitattu 27.3.2023. Saatavissa <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/ajassa/huoneistotietojarjestelma/>

Kiinteistöliitto 2023b. Isännöinti taloyhtiössä. Viitattu 26.4.2023. Saatavissa <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/isannointi/>

Isännöintiliitto 2023a. Taloyhtiön hallitus. Viitattu 29.3.2023. Saatavissa <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiossa/taloyhtion-hallitus/>

Isännöintiliitto 2023b. Mitä on isännöinti. Viitattu 26.4.2023. Saatavissa <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/>

Isännöintiliitto 2023c. Lainsäädännöt ja normit. Viitattu 26.4.2023. Saatavissa https://www.isannointiliitto.fi/isannointiliitto-vaikuttaa/lainsaadannot-ja-normit/huoneistotietojarjes-telma/?_gl=1*52pyr0*_up*MQ..*_ga*Mzg0NzM0NzAuMTY5MjlxNDc5Mw..*_ga_KP8M6D9PKZ*MTY5MjlxNDc5My4xLjEuMTY5MjlxNDc5OC4wLjAuMA..

Isännöintiliitto 2023d. Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys. Viitattu 28.8.2023. Saatavissa <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiössä/asunto-osakeyhtiolaki-ja-yhtiöjärjestys/>

Osakehuoneistorekisteri 2023a. Mitä taloyhtiön tulee tehdä ennen siirtoa. Viitattu 19.4.2023. Saatavissa <https://osakehuoneistorekisteri.fi/mita-taloyhtiön-tulee-tekda-ennen-siirtoa>

Osakehuoneistorekisteri 2023b. Tietopalvelut. Viitattu 19.4.2023. Saatavissa <https://osakehuoneistorekisteri.fi/tietopalvelut>

Osakehuoneistorekisteri 2023c. Jatkokehittäminen. Viitattu 3.5.2023. Saatavissa <https://osakehuoneistorekisteri.fi/jatkokehittäminen>

Osakehuoneistorekisteri 2023d. Tiedonsaanti. Viitattu 10.8.2023. Saatavissa. <https://osakehuoneistorekisteri.fi/taustatietoa>

Osakehuoneistorekisteri 2023e. Siirron jälkeen. Viitattu 12.8.2023. Saatavissa <https://osakehuoneistorekisteri.fi/siirron-jalkeen>

Osakehuoneistorekisteri 2023f. Yhtiöjärjestyksen muutokset. Viitattu 28.8.2023. Saatavissa <https://osakehuoneistorekisteri.fi/yhtiöjärjestyksen-muutokset>

Omataloyhtiö 2022. Miten siirrän taloyhtiöni osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään? Viitattu 19.4.2023. Saatavissa https://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/17684/mml_miten_siirran_osakeluettelon.htm

Taloyhtiösivut 2023a. Isännöitsijäntodistus. Viitattu 29.8.2023. Saatavissa <https://www.taloyhtiosivut.fi/public?pageid=85247>

Taloyhtiösivut 2023b. Yhtiöjärjestys. Viitattu 28.8.2023. Saatavissa <https://www.taloyhtiosivut.fi/public?pageid=85245>