OSAKEHUONEISTOREKISTERIN VAIKUTUKSET TALOYHTIÖIDEN TOIMINTAAN

LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU
Tradenomi (AMK)
Palveluliiketoiminta
Kevät 2019
Laura Karvanen

Tiivistelmä

Tekijä(t)	Julkaisun laji	Valmistumisaika
Karvanen, Laura	Opinnäytetyö, AMK	Kevät 2019
	Sivumäärä 59 sivua	

Työn nimi

Osakehuoneistorekisterin vaikutukset taloyhtiöiden toimintaan

Tutkinto

Tradenomi, palveluliiketoiminta, AMK

Tiivistelmä

Tämän työn aiheena on sähköisen osakehuoneistorekisterin vaikutukset taloyhtiöiden toimintaan. Opinnäytetyö tehtiin toimeksiantona Pysytään pinnalla –hankkeelle. Tavoitteena oli selvittää, kuinka laki huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018) ja sähköinen osakehuoneistorekisteri vaikuttavat asunto-osakeyhtiöihin. Työssä tutkittiin ennen kaikkea muutokseen valmistautumista ja osakehuoneistorekisterin vaikutuksia isännöitsijöiden näkökulmasta.

Työn teoriaosuudessa käsitellään asunto-osakeyhtiöiden toimintaa, osakkeita, lakia huoneistotietojärjestelmästä sekä osakehuoneistorekisteriä ja siihen liittyviä asioita. Empiriaosuudessa tutkittiin isännöitsijöiden mielipiteitä osakehuoneistorekisteristä sekä sen käyttöönotosta koituvia mahdollisia haasteita kvalitatiivisen tutkimuksen avulla. Tutkimusaineistoa kerättiin haastattelemalla isännöitsijöitä ja yhtä taloyhtiön hallituksen puheenjohtajaa eri yrityksistä kevään 2019 aikana.

Haastattelut toteutettiin teemahaastatteluina ja kaikki haastateltavat olivat Lahden alueelta. Teemahaastatteluiden tarkoituksena oli kerätä tietoa isännöitsijöiltä heidän tiedoistaan osakehuoneistorekisteristä, mahdollisista käytännön haasteista sekä selvittää niitä asioita, jotka isännöitsijöiden työssä käytännössä muuttuvat, kun taloyhtiöt siirtävät osakeluetteloidensa ylläpidon sähköiseen osakehuoneistorekisteriin.

Tutkimustuloksien perusteella kiinteistö- ja isännöintialalla ei vielä tiedetä hirveästi osakehuoneistorekisteristä tai siihen liittyvistä muista käytännön asioista. Tämän opinnäytetyön avulla isännöitsijät ja muut asiasta kiinnostuneet henkilöt voivat perehtyä aiheeseen ja mahdollisesti hyödyntää tätä työtä niin sanottuna oppaana, kun osakeluetteloiden siirto osakehuoneistorekisteriin on ajankohtaista.

Asiasanat

kiinteistöala, digitalisaatio, asunto-osakeyhtiö, osakehuoneistorekisteri, isännöinti

Abstract

Author(s)	Type of publication	Published
Karvanen, Laura	Bachelor's thesis	Spring 2019
	Number of pages 59 pages	

Title of publication

Effects of the electric owner apartment register to the apartment house companies

Name of Degree

Bachelor of Business Administration

Abstract

The subject of this thesis is how the electric owner apartment register affects to the work of apartment house companies. The thesis was done as an assignment for the "Pysytään pinnalla" project. The goal of the thesis was to clarify how the act on apartment house company register (1328/2018) and the electric owner apartment register affects to the housing manager's work and in the apartment house companies. In this work is researched how the housing managers are prepared for the new change and how the new change in the field of real estate may affect to their work in the future.

The thesis consists two different parts: in the theory part is review about the operation of apartment house companies, shares, act on apartment house company register and also osakehuoneistorekisteriä and the matters which are related to all of these. The empirical part of the thesis is about housing managers opinions about the owner apartment register and the possible challenges that may come when they start using the register. The empirical part was implemented with qualitative research. The research material was collected by interviewing four housing managers and one chairman of the board from different companies during the time of the spring 2019. All the interviews were carried out as theme interviews and all the interviewees were from the area of Lahti.

The purpose of the interviews was to gather information about housing managers previous knowledge about the owner apartment register and from the possible practical challenges that may come when they start to move their share registers to the electric system. In the future Maanmittauslaitos will take care of the share registers of the apartment house companies. Study results reveals that the persons working in real estate and property management sectors don't know yet much of the owner apartment register or other practical matters related to it. With this thesis housing managers or other interested persons can become familiar with the subject and possibly utilize this work as a guide when the moving share registers to the owner apartment register is timely.

Keywords

field of real estate, digitalisation, apartment house company, electric owner apartment register, housing management

SISÄLLYS

1 JOHDANTO ... 1
1.1 Toimeksiantaja ... 1
1.2 Opinnäytetyön aihe, rakenne ja tavoitteet ... 2
2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN TOIMINTA ... 4
2.1 Yhdenvertaisuusperiaate ... 5
2.2 Isännöitsijät ... 6
2.2.1 Isännöitsijöiden työ ... 7
2.2.2 Isännöitsijäntodistus ... 8
2.3 Osakkeet ... 10
2.3.1 Osakekirja ... 11
2.3.2 Osakeluettelo ... 13
2.3.3 Osakeluettelomerkinnät ... 14
2.3.4 Varainsiirtovero ... 15
2.3.5 Saantoselvitykset ... 16
2.3.6 Osakkeiden panttaus ... 18
2.3.7 Osakekirjan kuolettaminen ... 19
3 LAKI HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ ... 20
3.1 Lain valmistelu ... 20
3.2 Vaikutukset ... 21
4 OSAKEHUONEISTOREKISTERI ... 23
4.1 Paperisesta osakekirjasta luopuminen ... 24
4.1.1 Isännöitsijöiden tehtävät ... 25
4.1.2 Osakkaiden tehtävät ... 27
4.1.3 Omistusoikeuden rekisteröinti ... 28
4.2 Lunastusmenettelyt ... 30
4.3 Asiointivaltuudet ... 31
4.4 Uuden asunto-osakeyhtiön perustaminen ... 32
4.5 Osakeryhmätunnus ... 33
4.6 Pysyvä huoneistotunnus ... 34
5 TUTKIMUS OSAKEHUONEISTOREKISTERIN VAIKUTUKSISTA ... 36
5.1 Tutkimusmenetelmä ... 36
5.2 Toteutus ... 37
5.2.1 Valmistautuminen ... 38

5.2.2 Merkittävimmät muutokset 40
5.2.3 Haasteet ja kehitysideat 43
5.3 Johtopäätökset 45
6 YHTEENVETO 47
6.1 Oman työn arviointi 48
6.2 Tutkimuksen luotettavuus 49
LÄHTEET 50
LIITTEET 57

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön aiheena on sähköisen osakehuoneistorekisterin vaikutukset taloyhtiöiden toimintaan. Työ käsittelee 1.1.2019 voimaan astuneen lain huoneistotietojärjestelmästä ja sähköisen osakehuoneistorekisterin mukana tulleita muutoksia. Sähköinen osakehuoneistorekisteri on yksi suurimmista muutoksista kiinteistöalalla pitkään aikaan. Muun muassa myös asunto-osakeyhtiölaki, asuntokauppalaki, kaupparekisterilaki ja YTJ-laki muuttuivat uuden osakehuoneistorekisterin myötä. (Hienonen 2019, 14.) Tutkin työssä lakiuudistuksen vaikutuksia ja osakehuoneistorekisteriin liittyviä asioita isännöitsijöiden näkökulmasta. Työ on toteutettu toimeksiantona Pysytään pinnalla -hankkeelle.

Laki huoneistotietojärjestelmästä hyväksyttiin eduskunnassa 10. joulukuuta 2018 ja laki huoneistotietojärjestelmästä astui voimaan 1. tammikuuta 2019. Aikaisemmin osakehuoneistojen vaihdanta on perustunut paperisiin asiakirjoihin, mutta tammikuusta 2019 alkaen kaikki uudet asuntoyhtiöt perustetaan digitaalisesti ja tavoitteena on luopua paperisista osakekirjoista kokonaan. (Maanmittauslaitos 2019a.) Suomessa on kaikkiaan noin 80 000 asunto-osakeyhtiötä ja noin miljoona osakehuoneistoa. (Maa- ja metsätalousministeriö 2017.)

Rekisteriä ylläpitää Maanmittauslaitos ja mukana sitä rakentamassa ovat olleet myös Patentti- ja rekisterihallitus, Verohallinto ja Väestörekisterikeskus. (Maanmittauslaitos 2019b.) Laki huoneistotietojärjestelmästä koskee kiinteistöalalla taloyhtiöitä ja isännöitsijöitä, kiinteistönvälittäjiä, asunnon ostajia ja myyjiä, viranomaisia, kuntia ja rakennuttajia. (Maa- ja metsätalousministeriö 2019.) Kyseinen lakiuudistus on herättänyt tietenkin paljon kysymyksiä niin yksittäisten osakkeenomistajien kuin taloyhtiöiden ja isännöitsijöidenkin keskuudessa, joihin on tavoitteenani tällä opinnäytetyöllä antaa vastaus. Muun muassa isännöitsijöiden työtehtävät ja muut velvollisuudet muuttuivat hieman huoneistotietolain voimaantulon jälkeen.

1.1 Toimeksiantaja

Opinnäytetyö tehdään toimeksiantona maaliskuussa 2018 alkaneelle Pysytään pinnalla -hankkeelle. Hanketta koordinoi Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Kumppaneina hankkeessa toimivat Lahden, Kaakkois-Suomen ja Oulun ammattikorkeakoulut. Hanke kestää vuoteen 2020 asti. Pysytään pinnalla -hankkeen tavoitteena on tuottavuuden, muutoskyvykkyyden ja hyvinvoinnin parantaminen pienissä ja keskisuurissa yrityksissä sekä mikroyrityksissä. Hankkeen kehittämiskohteita ovat kivijalkaliikkeet, teollisuuden pk-yritykset ja kiinteistö- sekä isännöintialan yritykset. (Jyväskylän ammattikorkeakoulu 2018.)

Yritysten muutoskykyisyydellä tarkoitetaan valmiutta sekä myös taitoa elää muutoksessa, olla sitoutunut muutokseen sekä toteuttaa muutoksia vastuullisesti ja aktiivisesti. Muutoskykyisyys on myös yksi tärkeimmistä menestystekijöistä, joita yritys tarvitsee menestyäkseen. (Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen 2019.)

Pysytään pinnalla -hankkeessa organisaatioiden, sekä yksilöiden tuottavuutta ja hyvinvointia parannetaan kasvattamalla muutoskyvykkyyttä hankkeessa kahdella mahdollisella eri tavalla: vaihtoehtoina on joko osallistua noin vuoden mittaiseen kehittämisprosessiin taikka noin puolen päivän mittaiseen koulutukseen muutoskyvykkyyteen liittyen. (Jyväskylän ammattikorkeakoulu 2018.)

1.2 Opinnäytetyön aihe, rakenne ja tavoitteet

Tässä opinnäytetyössä käsitellään sitä, kuinka vuoden 2019 tammikuussa voimaan astunut laki huoneistotietojärjestelmästä sekä osakehuoneistorekisteri vaikuttavat taloyhtiöiden toimintaan sekä isännöitsijöiden työhön. Lähtökohtana työlle on etenkin aiheen ajankohtaisuus, mutta myös kirjoittajan mielenkiinto kiinteistö- ja isännöintialoja kohtaan. Opinnäytetyön tavoitteena on saada lukijalle selkeä kuva uudesta huoneistotietojärjestelmää koskevasta laista sekä siitä, mitä sähköisellä osakehuoneistorekisterillä ja siihen liittyvillä termeillä tarkoitetaan. Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää se, mitä asioita isännöitsijöiden ja taloyhtiöiden tulee käytännössä ottaa huomioon siirryttäessä käyttämään sähköistä osakehuoneistorekisteriä ja minkälaisia muita toimenpiteitä osakehuoneistorekisteri saattaa aiheuttaa. Kuviossa 1. on havainnollistettuna tämän opinnäytetyön rakenne. Päätutkimuskysymys on:

- ”Millainen vaikutus sähköisellä osakehuoneistorekisterillä on asunto-osakeyhtiöiden toimintaan?”

Ja alakysymyksiä ovat:

- ”Mitkä asiat muuttuvat käytännössä isännöitsijöiden työssä?”
- ”Millaisia haasteita aiheutuu silloin, kun siirrytään käyttämään sähköistä osakehuoneistorekisteriä?”

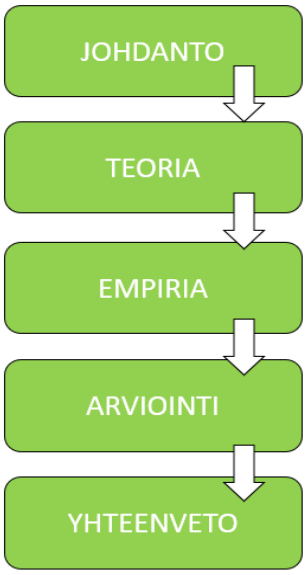
Osakehuoneistorekisterin vaikutuksia voisi tutkia esimerkiksi myös siten, kuinka se vaikuttaa pankkien tai kiinteistönvälittäjien työtehtäviin. Tässä työssä aihe rajautui kuitenkin asunto-osakeyhtiöiden toimintaan ja ennen kaikkea siihen, kuinka osakehuoneistorekisteri tulee vaikuttamaan isännöitsijöiden työhön. Myös uudistuksen vaikutuksia osakkeenomistajiin käydään työssä läpi. Työn teoriaosuudessa käsitellään asunto-osakeyhtiöiden toimintaa, osakkeita ja niihin liittyviä määritteitä, isännöitsijöiden työtehtäviä, lakia

huoneistotietojärjestelmästä sekä osakehuoneistorekisteriä ja siihen liittyviä käytännön asioita. Työssä käydään läpi ne keskeisimmät muutokset ja toimenpiteet, joita sähköiseen osakehuoneistorekisteriin siirtyminen asunto-osakeyhtiöille aiheuttaa.

Opinnäytetyö etenee teoriaosuudesta tutkimukseen osakehuoneistorekisterin vaikutuksista, jota varten toteutettiin puolistrukturoitu haastattelu eli teemahaastattelu. Tästä aiheesta ei ole aikaisemmin tehty opinnäytetöitä. Pursiainen S. (2018, 21.) ja Jääskeläinen L. (2018, 11.) ovat maininneet osakehuoneistorekisteristä lyhyesti opinnäytetöissään, jotka ovat valmistuneet vuonna 2018.

Teemahaastattelussa haastateltiin viittä eri henkilöä kevään 2019 aikana. Neljä haastateltavista toimi isännöitsijöinä ja yksi heistä oli asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja. Kaikki haastateltavat toimivat tehtävässään Lahden alueella. Haastattelun avulla haluttiin selvittää mitä tietoa isännöitsijöillä on etukäteen osakehuoneistorekisteristä, mitä he odottavat uudistukselta, milloin taloyhtiöt aikovat siirtää osakeluettelonsa sähköiseen rekisteriin ja mitä haasteita siirrosta saattaa mahdollisesti aiheutua.

Tuloksista selvisi, että asunto-osakeyhtiöt eivät ole vielä perehtyneet aiheeseen lähestulkoon ollenkaan ja moni taloyhtiö aikookin vielä odottaa ainakin syksyyn asti, ennen kuin siirtävät tietonsa osakehuoneistorekisteriin. Haastatteluihin oli myös haastavaa löytää osallistujia, koska aihe on vielä niin tuore ja siitä ei monellakaan ole vielä tietoa tässä vaiheessa. Viimeisenä työssä on yhteenveto, jossa pohditaan, toteutuivatko opinnäytetyölle asetetut tavoitteet sekä tämän tutkimuksen luotettavuutta.



Kuvio 1. Opinnäytetyön rakenne

2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN TOIMINTA

Asunto-osakeyhtiölaki (AOYL) on tullut voimaan 1. heinäkuuta 2010 ja sitä sovelletaan kaikkiin Suomen lain mukaan rekisteröityihin asunto-osakeyhtiöihin. Laissa (AOYL 2009/1599, 1. luku, 2 §.) asunto-osakeyhtiö on määritelty seuraavasti:

> *Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.*

Kansankielessä asunto-osakeyhtiöitä kutsutaan tuttavallisemmin taloyhtiöiksi. Taloyhtiöiden tarkoituksena on huolehtia asumisrakennuksista sekä niiden asukkaiden asumistarpeiden täyttämisestä ja huolehtimisesta. Asunto-osakeyhtiöt eivät tavoittele voittoa, toiminnan kasvua eivätkä myöskään osinkojen jakamista. (Sillanpää, Vahtera 2011, 16.)

AOYL perustaa pohjan koko taloyhtiöiden toiminnalle yhtiöjärjestyksen kanssa. Laissa määritellään myös taloyhtiöiden ja osakkaiden vastuut, velvollisuudet sekä oikeudet. Asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä määritellään muun muassa ne perusteet, joilla osakkaat maksavat vastikkeitaan. Taloyhtiöiden yhtiöjärjestykset hyväksytään ja rekisteröidään yhtiökokouksissa. (Isännöintiliitto 2019a.)

Yhtiökokoukset koostuvat huoneistojen osakkeiden omistajista ja näissä kokouksissa päätetään kaikki taloyhtiötä koskevat asiat. Päätökset tehdään äänten enemmistöllä, jos laissa tai yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätty. (AOYL 2009/1599, 1. luku, 9 §.) Yhtiökokouksia järjestetään yleensä vain kerran koko kalenterivuodessa. Ylimääräiset kokoukset ovat harvinaisia, eikä taloyhtiön hallintoa tulisi koskaan rakentaa vain yhtiökokouksien varaan. (Viiala, Rantanen 2015, 11.) Jos osakkeenomistaja tai osakkeenomistajat yhdessä omistavat vähintään kymmenesosan koko taloyhtiön osakkeista, on hänellä tai heillä myös silloin oikeus vaatia ylimääräisen yhtiökokouksen koollekutsumista jonkin tietyn asian käsittelemiseksi. (Viiala ym. 2008, 18.)

Jokaiselle taloyhtiölle on laadittava yhtiöjärjestys heti yhtiötä perustettaessa. Sähköinen osakehuoneistorekisteri ei vaikuta yhtiökokouksien pitämisen periaatteisiin. (Hienonen 2019, 50.) Yhtiöjärjestyksen tulee AOYL:in (AOYL 2009/1599, 1. luku, 13 §.) mukaisesti sisältää ainakin seuraavat asiat:

> *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 hyväksyttyjä 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.

Isännöitsijöiden ja taloyhtiön hallituksen on tunnettava yhtiönsä yhtiöjärjestys, jotta he voivat toiminnassaan noudattaa sen määräyksiä mahdollisimman hyvin. Myös osakkaiden olisi hyvä vähintään ainakin ennen yhtiökokoukseen osallistumista tutustua oman taloyhtiönsä yhtiöjärjestykseen. (Viiala ym. 2015, 17.)

Taloyhtiöiden pääasiallinen tarkoitus on jo siis aiemmin mainittu osakkaiden asumistarpeiden tyydyttäminen. Käytännössä se tarkoittaa esimerkiksi kiinteistön ja rakennusten ylläpitoa sekä kehittämistä sen mukaan, kuin säännökset ja määräykset edellyttävät. Yhtiöillä on kuitenkin myös muutamia rajoitteita toiminnassaan: ne eivät saa ilman osakkeenomistajien suostumusta harjoittaa sellaista toimintaa, johon liittyisi vastaavaa riskiä niin kuin elinkeinotoiminnassa. Asunto-osakeyhtiöt eivät myöskään voi olla pääosakkeenomistajina sellaisissa kiinteistöpalveluyhtiöissä, jotka tarjoavat palvelujaan muille kuin yhtiölle ja sen osakkeenomistajille. Taloyhtiöt voivat joka tapauksessa kuitenkin vuokrata rakennuksessaan olevia liikehuoneistoja yhtiön ulkopuolisille, omistaa autotalleja tai olla osakkeenomistajina kiinteistöpalveluyhtiössä. Lisäksi yhtiöt voivat sijoittaa varojaan esimerkiksi joukkovelkakirjoihin. (Sillanpää ym. 2011, 24-25.)

2.1 Yhdenvertaisuusperiaate

AOYL:in yksi tärkeimmistä periaatteista on yhdenvertaisuus. (Realia Isännöinti 2019.) Yhdenvertaisuusperiaatteella tarkoitetaan sitä, ettei asunto-osakeyhtiöiden varoja saa pyrkiä koskaan käyttämään vain yhtiön osakkeenomistajien eduksi. Taloyhtiöiden varat tulee käyttää osakkeenomistuksen sekä yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Yhdenvertaisuusperiaatteella vältytään taloyhtiöiden enemmistöosakkaiden suosimiselta. (Sillanpää ym. 2011, 24.)

AOYL:in 6. luvussa pykälässä 28 mainitaan kuitenkin, että yhdenvertaisuusperiaatteesta on mahdollista joissain tilanteissa poiketa. Periaatteesta poikkeaminen on mahdollista silloin, kun saadaan sen osakkeenomistajan suostumus, jonka kustannuksella epäoikeutettua etua aiotaan antaa. (AOYL 2009/1599, 6. luku, 28 §.)

Yhdenvertaisuusperiaatetta sovelletaan useimmiten tilanteissa, jotka koskevat asuntoosakeyhtiöiden tilojen käyttöoikeuksien jakamista, yhtiön uudistustoimenpiteiden vastikerahoitusta sekä yhtiön varojen jakamista. Muun muassa myös autopaikkojen rakentaminen sekä jakaminen, saunavuorojen hinnat ja piha-alueiden jakaminen osakkaille ovat sellaisia tilanteita, joissa periaatetta usein sovelletaan. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen, Kuhanen 2015, 53.)

2.2 Isännöitsijät

Suomessa on noin 700 isännöintiyritystä, jotka työllistävät yhteensä jopa noin 5000 henkilöä. Isännöinnin merkitys kasvaa vuosi vuodelta suuremmaksi, koska suomalainen asuinrakennuskanta vanhenee koko ajan, eli toisin sanoen talojen peruskorjaustarve kasvaa. Isännöitsijät toimivat taloyhtiöiden toimitusjohtajina. (Isännöintiliitto 2019b.) Isännöitsijä voi olla joko luonnollinen henkilö tai rekisteröity yhteisö (isännöintiyritys), jonka valitsee aina taloyhtiön hallitus. Jos isännöitsijäksi valitaan yhteisö, on tämän yhteisön ilmoitettava taloyhtiölle, kuka sen luonnollisista henkilöistä on päävastuussa isännöinnistä. (AOYL 1599/2009, 7. luku 21 §.)

Isännöitsijöiltä ei vaadita mitään erillisiä pätevyysvaatimuksia. Pätevyyttä voidaan kuitenkin arvioida esimerkiksi koulutuksen, aikaisemman kokemuksen tai työssä osoitetun ammattitaidon perusteella. Aikaisempi kokemus työstä ei kuitenkaan ole pelkästään riittävä isännöitsijöiden pätevyyden arviointiin, koska isännöintialalla työpaikan ja asiakkaiden vaihtaminen on todella yleistä. (Sallinen, Matinkylän Huolto Oy 2018, 52.)

Isännöintiliitto on luonut isännöitsijöiden työn tueksi isännöitsijöiden eettiset ohjeet, jotka ovat esitetty kuviossa 2. Ohjeet korostavat avoimuutta ja ovat perusta toimivalle yhteistyölle. Ohjeet on hyväksytty noudatettaviksi koko isännöintialalla Suomen Isännöintiliitto ry:n, Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:n ja Suomen Kiinteistöliitto ry:n toimesta. (Isännöintiliitto 2019c.) AOYL:in 7. luvun 19. pykälän mukaan isännöitsijän asuinpaikan on kuitenkin oltava aina Euroopan talousalueella, ellei rekisteriviranomainen ole myöntänyt lupaa poikkeukseen. Muut isännöitsijöihin sovellettavat säännökset ovat pääosin samat kuin hallituksenkin jäseniin: isännöitsijänä toimiva henkilö ei saa olla alaikäinen, eikä hänelle ei saa

olla määrätty edunvalvojaa. Isännöitsijänä toimiva henkilö ei myöskään saa olla tuomittuna liiketoimintakieltoon tai olla henkilökohtaisessa konkurssissa. Näiden säännösten tavoitteena on varmistaa se, ettei henkilö, joka ei pysty huolehtimaan omista henkilökohtaisista asioistaan, ei toimisi vastuullisessa tehtävässä asunto-osakeyhtiössä. (Sillanpää ym. 2011, 218-219.)

Isännöinnistä tehdään aina kirjallinen sopimus, jossa sovitaan kuukausiveloitus. Sopimuksen tulee sisältää vähintään työsopimuslain 26.1.2001/55 2 luvun neljännen pykälän mukaiset ehdot. Sopimuksen liitteenä tulee olla myös luettelo, josta selviää kaikki isännöitsijälle tarkoitetut tehtävät. Näiden lisäksi voidaan sopia myös erillistehtävistä hintoineen. Isännöintisopimuksen voi irtisanoa milloin vain ja irtisanomisaika on yleensä 3 kuukautta. (Viiala ym. 2015, 44.)

ISÄNNÖINNIN EETTISET OHJEET

– toimii huolellisesti ja tilaajan edun mukaisesti
– kertoo palveluistaan ja hinnoitteluperusteistaan selkeästi
– toimii avoimesti tilaajan hankinnoissa ja käyttää kumppaniverkostoa tilaajan eduksi
– toimii tasapuolisesti
– edistää avoimuutta ja suhtautuu viestintään myönteisesti
– noudattaa vaitiolovelvollisuutta luottamuksellisen tiedon suhteen, eikä käytä väärin saamiaan tietoja
– huolehtii parhaansa mukaan siitä, että tilaaja tuntee isännöinnin eettiset ohjeet
– ottaa vastaan vain omien kykyjen ja resurssien mukaisia toimeksiantoja
– tiedostaa vastuunsa, velvollisuutensa ja vaikutusmahdollisuutensa
– tuntee toimialansa lainsäädännön ja normit
– huolehtii ammattitaitonsa ylläpitämisestä ja kehittämisestä
– ylläpitää ja kehittää isännöinnin arvostusta
– kunnioittaa isännöintialan muita toimijoita ja kilpailee rehellisesti
– sitoutuu harmaan talouden torjuntaan
– edistää tehokasta energian ja materiaalien käyttöä

Kuvio 2. Isännöinnin eettiset ohjeet (Isännöintiliitto 2019c)

2.2.1 Isännöitsijöiden työ

Isännöitsijöiden tehtäviin kuuluu huolehtia ennen kaikkea taloyhtiöiden arjen sujuvuudesta mutta myös siitä, että yhtiön asumiskustannukset ovat ennakoitavissa sekä mahdolliset tulevat korjaukset suunnitelmallisia. Myös taloyhtiön kiinteistönpidon organisointi ja siitä huolehtiminen ovat yksi isännöitsijän tärkeimmistä tehtävistä. Taloyhtiöiden kiinteistönpidon tavoitteena on pitää asuinkiinteistö ja sen rakennukset mahdollisen samanlaisina kuin ne olivat valmistuttuaan. (Isännöintiliitto 2019b.)

Isännöitsijöiden tehtävänä on yllä mainittujen lisäksi huolehtia myös taloyhtiöiden kirjanpidosta sekä varainhoidosta. Isännöitsijöiden tulee informoida kaikki tarpeelliset tiedot taloyhtiöiden hallitukselle. (AOYL 2009/1599, 7. luku, 17 §.) Kaikkea isännöitsijöidenkään ei kuitenkaan tarvitse tehdä yksin, vaan apuna ovat myös kiinteistösihteerit, kirjanpitäjät ja

muut yhteistyökumppanit, kuten esimerkiksi huoltoyhtiö. (Realia Isännöinti 2019.) Isännöitsijöiden monipuolisen työnkuvan hahmottamisessa auttaa muun muassa vuodenajat (vuosikello). Työn kuormitus on yleensä suurinta talvisin ja keväisin, kun on taloyhtiöiden tilinpäätösten sekä vuosittaisten kokouksien aika. Kesäisin isännöitsijöitä työllistää lomasijaisuudet ja erilaiset korjaushankkeet. Syksyisin taas viimeistellään kesän hankkeet sekä suunnitellaan jo seuraavan vuoden toimintaa. (Sallinen ym. 2018, 13.)

Isännöinnin käsikirjan mukaan hyvään isännöintiin kuuluu yhteensä kahdeksan eri osatekijää: tiedon hankkimisen, jakamisen ja käyttämisen taito, jatkuvan kaaoksen selkeyttämisen taito, oman aktiivisuuden ylläpito sekä hyvä tilannetaju, asiakkuuksien ja vuorovaikutustaitojen hallinta, oman verkoston virittäminen toimintakuntoon, luottamusta herättävä toiminta, kokonaisuuksien hallinta ja taloudellinen ajattelutapa, työssä viihtyminen sekä tietenkin oman työnsä arvostaminen. Käytännössä isännöitsijöiden toimivalta on kuitenkin erilainen jokaisessa asiakassuhteessa. Asiakassuhteet riippuvat isännöitsijän omasta osaamisesta. Ammattitaitoinen isännöitsijä ymmärtää hänelle annetut vastuut, eikä täten koskaan ylitä omia toimintavaltuuksiaan. (Kaivanto 2011, 28-31.)

2.2.2 Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijöiden täytyy myös aina pyydettäessä antaa osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus ja sen antaminen onkin yksi keskeisimmistä isännöitsijöiden tehtävistä. Isännöitsijäntodistus tarvitaan aina silloin, kun asunto myydään, vuokrataan tai kun haetaan lainaa. Isännöitsijäntodistus on muun muassa asuntokaupan tärkein ja pakollinen asiakirja. (Kaivanto 2011, 120.) Todistuksia annetaan vuosittain yhteensä noin 20 000 kappaletta ja siitä voidaan periä erillinen maksu. Hinnan määrittelevät yhdessä isännöitsijä ja taloyhtiön hallitus, jonka jälkeen hallituksen tulee vielä hyväksyä se. Isännöitsijäntodistuksien keskihinta on Isännöintipalkkiot 2017- tutkimuksen mukaan ollut noin 100 euroa. (HE 127/2018 vp, 9.)

Jos taloyhtiössä ei ole isännöitsijää, todistuksen voi hänen sijaansa antaa hallituksen puheenjohtaja. Isännöitsijän tai puheenjohtajan on kuitenkin aina päivättävä sekä allekirjoitettava isännöitsijäntodistus. (Viiala ym. 2015, 93.) Isännöitsijäntodistuksen voivat saada yhtiön osakkaat, osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävät henkilöt sekä välitysliikkeet tai kiinteistönvälittäjät, joilla on voimassa oleva osakkeiden myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto. (AOYL 2009/1599, 7. luku, 27 §.)

Isännöitsijäntodistus on käytännössä siis tiivistelmä kohteena olevan yhtiön sekä huoneiston yksilöinti-, talous- ja kunnossapitotiedoista. Todistuksesta selviää tiedot taloyhtiön

historiasta, sen hetkisestä taloudellista tilanteesta, yhtiön rakennuksista sekä jo tehdyistä ja mahdollisista tulevista korjauksista. (Omataloyhtiö.fi 2017.) AOYL:ssa (AOYL 2009/1599, 7. luku, 27 §.) on määritelty tiedot, jotka isännöitsijäntodistuksessa tulee aina vähintään olla:

> *1) yhtiön taloudellinen tila;*
>
> *2) tiedot yhtiön rakennuksista ja niiden kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;*
>
> *3) maa-alueen omistussuhteet;*
>
> *4) onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke;*
>
> *5) tiedot osakehuoneistosta ja sen kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;*
>
> *6) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi;*
>
> *7) osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus;*
>
> *8) päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kestoaika;*
>
> *9) osakkeenomistajan erääntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet;*
>
> *10) selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin;*
>
> *11) yhtiötä vastaan vireille pantu 6 luvun 36 §:ssä tarkoitettu kanne ja yhtiöjärjestyksen kohta, jota kanne koskee;*
>
> *12) 13 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva osakeantivaltuutus ja 14 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva valtuutus optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin tarkoittavien oikeuksien antamisesta; sekä*
>
> *12 a) tiedot yhtiön osakkeiden ja osakeryhmän kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin; (28.12.2018/1330)*
>
> *13) muun lain nojalla todistukseen merkittävät tiedot.*

Tarkemmin isännöitsijäntodistuksen sisältöä säädellään valtioneuvoston asetuksessa osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 12.5.2010/365.

Isännöitsijäntodistukseen tulee merkitä myös tiedot yhtiövastikkeista, joilla taloyhtiön yhteiset menot katetaan. AOYL:n mukaan uudet omistajat ovat vastuussa aikaisemman omistajan vastikkeenmaksujen laiminlyönneistä. Edellisen omistajan maksamatta jääneiden vastikemaksujen tulee näkyä todistuksessa. Rästien määrä voi olla enintään yhteenlaskettu määrä siltä kuluvalta ja viideltä edeltävältä kuukaudelta, jolloin osakkeen omistusoikeus on siirtynyt. (Kuutilo, Walttari Oy ja Pynnönen, Kiinteistöliitto 2018, 175.) Esimerkiksi asuntokauppoja tehdessä isännöitsijäntodistus saa olla maksimissaan kolme kuukautta vanha, eli jos asuntokaupat jostain syystä pitkittyvät, tulee kaupantekotilaisuuteen pyytää uusi todistus varainsiirtoveroa varten. (Isännöintiliitto 2019d.)

Valtioneuvoston asetuksen 12.5.2010/365 mukaan isännöitsijäntodistuksen tiedot tulee aina antaa päiväyksen ajankohtana yhtiön käytettävissä olevien tietojen perusteella. Todistuksen tilaajan pyynnöstä osaketta koskevat lainatiedot voidaan kuitenkin antaa myös isännöitsijäntodistuksesta ilmenevän sellaisen muun ajankohdan tietojen perusteella, joka on viimeksi päättyneen tilikauden jälkeen. Isännöitsijäntodistuksen tilaajan pyynnöstä todistus voidaan antaa myös ilman tilinpäätös-, toimintakertomus- tai talousarviotietoja. Jos näin tehdään, kyseisten tietojen puuttumisesta on mainittava isännöitsijäntodistuksessa erikseen. (Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 12.5.2010/365, 2 §.)

2.3 Osakkeet

Osakkeella tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön osuutta yhtiöstä. Yhtiön osakas omistaa osakkeen tai osakkeet, jotka siten oikeuttavat huoneiston hallitsemiseen. Osakeryhmä taas muodostuu niistä osakkeista, jotka oikeuttavat yhden huoneiston hallintaan. (Ruutu, Kiinteistöliitto Uusimaa 2018, 147.) AOYL:in 2. luvun 1. pykälän mukaisesti kaikki yhtiön osakkeet tuottavat jokaiselle osakkaalle yhtäläiset oikeudet. Asunto-osakeyhtiössä jokaisella osakkeella on yhtä suuri äänimäärä, mutta yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä niin, että jokainen osakeryhmä on vain yksi ääni. (Furuhjelm ym. 2015, 91.)

Tammikuusta 2019 alkaen kaikki osakkeet kuuluvat osakehuoneistorekisteriin. (Laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018.) Jokaisella osakkaalla on oikeus osallistua yhtiökokouksiin sekä oikeus käyttää kokouksessa valtuutettua. Valtuutetun tulee kuitenkin pystyä esittämään oikeudestaan edustaa osakasta päivätyllä valtakirjalla tai jollain muulla luotettavalla selvityksellä. Osakkailla on myös oikeus saada yhtiökokoukselle kuuluva asia kokoukseen käsiteltäväksi. Asian käsittelyä tulee vaatia etukäteen ja kirjallisesti taloyhtiön hallitukselta jo mahdollisimman ajoissa, jotta asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. (Viiala ym. 2015, 39-40.)

Muita osakkaille kuuluvia oikeuksia ovat kyselyoikeus, joka tarkoittaa sitä, että osakkaat saavat kysyä taloyhtiön hallitukselta ja isännöitsijältä tietoja asioista, jotka voivat vaikuttaa kokouksessa käsiteltävien asioiden arviointiin. Myös kunnossapitotarveselvityksien saaminen on osakkaalle tärkeää, että hän voi mahdollisesti reagoida muuttuviin asumisolosuhteisiinsa tai tulevaisuuden asumiskustannusten muuttumiseen jo etukäteen. Osakkailla on oikeus omalla kustannuksellaan tehdä osakehuoneistossaan muutoksia, mutta yhtiöjärjestyksessä määritelty huoneiston käyttötarkoitus ei saa muuttua töiden seuraamuksena. Yhtiöllä on oikeus valvoa, että muutostyöt tehdään rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta sekä valvoa sitä, että osakas noudattaa kaikkia hänelle asetettuja ehtoja. (Viiala ym. 2015, 104.)

Kaikista muutostöistä tulee tehdä ilmoitus etukäteen joko taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle kirjallisena, jos muutostyö voi vaikuttaa taloyhtiön tai muiden osakkeenomistajien vastuulla olevaan kiinteistöön, rakennukseen tai huoneiston osaan. (AOYL 2009/1599 5. luku, 2 §.) Osakkeenomistajan tehtävänä taasen on huolehtia itse siitä, että muutostyö tehdään hyvän rakennustavan mukaisesti. (AOYL 2009/1599 5. luku, 1 §.)

Osakkaan velvollisuutena on huolehtia osakehuoneistonsa sisäosista sekä ilmoittaa yhtiölle osakehuoneiston mahdollisista vioista tai puutteista, joiden korjaaminen kuuluu yhtiölle. Huoneistosta on pidettävä huolta ja kunnossapitotyöt tulee toteuttaa niin, etteivät yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen taikka huoneiston osat rikkoudu. (Viiala ym. 2015, 39-41.) Jos osakas laiminlyö kunnossapitovastuunsa, yhtiöllä on oikeus teetättää työ osakkaan kustannuksella ja vastaavasti osakas voi teetättää työn taloyhtiön kustannuksella, jos yhtiö ei ole kirjallisesta huomautuksesta huolimatta hoitanut vastuulleen kuuluvia kunnossapitotöitä niin, että siitä aiheutuu haittaa osakkaalle itselleen. (Viiala ym. 2015, 103.)

Osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia on kuitenkin oikeus käyttää vasta silloin, kun omistaja on merkitty osakeluetteloon tai osakehuoneistorekisteriin. Jos osakkeilla on useampia omistaja, he saavat käyttää osakkeenomistajan oikeuksia vain yhteisen edustajansa kautta. Yhtiön omat osakkeet eivät tuota oikeuksia yhtiössä. (AOYL 2009/1599 2. luku, 2 §.)

2.3.1 Osakekirja

Asunto-osakeyhtiölain toisen luvun pykälät 6-8 on kumottu lailla asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta 1330/2018. Vanhoja osakekirjoja voidaan käyttää kuten aiemminkin siihen saakka, kunnes taloyhtiö on siirtynyt käyttämään osakehuoneistorekisteriä. Tämän jälkeen

on mahdollista, että esimerkiksi pankit voivat vaatia paperisten osakekirjojen mitätöimistä ja omistusoikeuden rekisteröimistä sähköiseen muotoon. (Hienonen 2019, 44.)

Ennen lakia huoneistotietojärjestelmästä taloyhtiöiden velvollisuutena oli antaa osakkeenomistajalle aina osakekirja, joka toimi osakkaalle todistuksena hänen osakkeen omistuksestaan. Osakekirjan huolellinen säilyttäminen oli tärkeää, jotta osakkeenomistaja tarvittaessa pystyi tarvittaessa todistamaan niin omistus- kuin myyntioikeutensakin. Ennen osakekirjan antamista oli mahdollista käyttää myös väliaikaistodistusta, joka oikeuttaa samaan kuin osakekirja. (Ruutu ym. 2018, 147.) Sähköinen osakehuoneistorekisteri on kuitenkin mahdollistanut paperisista asiakirjoista luopumisen kokonaan. Jatkossa Maanmittauslaitos kuolettaa paperiset osakekirjat samalla, kun tiedot muutetaan sähköiseen muotoon. Paperiset osakekirjat korvataan rekisterimerkinnöillä sähköisessä rekisterissä. Muutokset osakekirjaan tehdään viimeistään osakkeenomistajan vaihdoksen yhteydessä, mutta halutessaan sen voi tehdä jo aikaisemminkin Maanmittauslaitoksen sivuilla. (Tiihonen 2018.)

Osakekirjaa ei voi eikä saa mitätöidä itse, vaan se tulee aina toimittaa Maanmittauslaitokselle. Maanmittauslaitos mitätöi uudet osakekirjat ennen osakkaan kirjaamista osakehuoneistorekisteriin. Samoin toimitaan myös väliaikaistodistuksien osalta. Osakkaat saavat myös halutessaan mitätöidyn osakekirjan muistoksi itselleen, jolloin Maanmittauslaitos toimittaa sen mitätöitynä takaisin. (Hienonen 2019, 47-48.) Vanhat osakekirjat kannattaa kuitenkin niiden mitätöinnistä huolimatta vielä säilyttää, koska niistä selviää kaikki aikaisemmat siirtomerkinnät, mitä ei osakehuoneistorekisteriin merkitä. Vanhaa osakekirjaa voi siis silloin käyttää edelleen todistuksena omasta omistuksestaan, jos esimerkiksi tietojen kirjauksessa sähköiseen järjestelmään sattuu jokin virhe. (Simola 2017.)

Osakehuoneistorekisterissä olevista mahdollisista kirjaamisvirheistä vastaa valtio. (Hienonen 2019, 18.) Huoneistotietolain (1328/2018) viidennen luvun 22. pykälän mukaisesti valtio on velvollinen korvaamaan kaiken vahingon, jos se aiheutuu

> *1) osakehuoneistorekisteriin tehtävää kirjausta tai merkintää koskevasta virheellisestä ratkaisusta taikka muusta sellaisesta virheellisyydestä tai puutteellisuudesta tai*
>
> *2) teknisestä virheestä osakehuoneistorekisterin kirjauksia ja merkintöjä koskevien tietojen käsittelyssä.*

Yksi asunto-osakeyhtiölain perusperiaatteista on osakkeiden luovuttamisen vapaus ja ainut osakkeiden luovuttamista rajoittava määräys voi olla lunastuslauseke. Lunastuslauseketta ja taloyhtiöiden ilmoitusvelvollisuutta käydään perusteellisimmin läpi tämän työn

luvussa 4.2. Käytännössä lunastuslausekkeella kuitenkin tarkoitetaan sitä, kun rajoitetaan osakkeenomistajan mahdollisuutta luovuttaa omistamansa osake haluamalleen osapuolelle. Lunastuslausekkeen lisääminen yhtiöjärjestykseen vaatii kaikkien niiden osakkaiden suostumuksen, joita asia tulisi koskemaan. (Furuhjelm ym. 2015, 51-52.)

2.3.2 Osakeluettelo

Vuoden 2019 tammikuusta alkaen osakeluettelot löytyvät Maanmittauslaitoksen huoneistorekisterijärjestelmästä. Tätä ennen taloyhtiöiden hallituksen tehtävänä oli ylläpitää kaikista yhtiön osakkeista luetteloa. Käytännössä luettelon ylläpito kuului kuitenkin isännöitsijöille, koska yleensä isännöitsijät ilmoittivat hallituksen kokoukseen mahdollisista luetteloon tehdyistä muutoksista. (Ruutu ym. 2018.) Taloyhtiöiden tiedot eivät kuitenkaan automaattisesti siirry osakehuoneistorekisteriin, vaan taloyhtiöiden täytyy tehdä siirto itse. Päätöksen siirrosta tekee taloyhtiön hallitus ja itse siirron joko isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja. Osakeluettelojen siirrosta sähköiseen muotoon kerrotaan tarkemmin tämän työn luvussa 3.1.

Kun osakeluetteloa ylläpitää Maanmittauslaitos, taloyhtiö tai sen johto eivät tee enää mitään osakeluettelomerkintöjä, eivätkä täten siis voi joutua esimerkiksi vahingonkorvausvastuuseen osakeluetteloiden puutteellisten tietojen takia. Yhtiö ei siirron jälkeen voi myöskään joutua vastuuseen uusien osakkeidenomistajien maksamattomien varainsiirtoverojen takia. Vaikka yhtiöt eivät osakkaiden verojen maksamisesta ole automaattisesti huolehtineet aiemminkaan, mutta erehdyksessä osakeluettelomerkintä on voitu tehdä asiaa tarkistamatta. (Hienonen 2019, 17.)

Osakeluetteloon merkitään AOYL:in toisen luvun 12. pykälän mukaisesti:

> *1) kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä;*
>
> *2) osakehuoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden;*
>
> *3) osakkeiden rekisteröintipäivä;*
>
> *4) osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty;*
>
> *5) muualla laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädetyt tiedot; sekä*
>
> *6) huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, joka on merkitty osakehuoneistorekisteriin.*

Kaikki osakeluetteloa koskettavat muutokset täytyy merkitä välittömästi osakeluetteloon. Jos osakkeen omistusoikeus siirtyy, merkintä tehdään kuitenkin vasta silloin kun varainsiirtoveron suorittamisen selvitys on valmis. Kaikki merkinnät on päivättävä, ja merkintä tehdään aina sille päivälle, jolloin se on tosiasiallisesti tapahtunut. (AOYL 2009/1599, 2. luku, 13 §.) Jos osakkeeseen kuuluu lunastusoikeus, siirtomerkintä voidaan tehdä sen jälkeen, kun tiedetään, ettei lunastusoikeutta käytetä. (Viiala ym. 2015, 90.) Lunastusmenettelystä on myös tehtävä osakeluetteloon merkintä, joka poistetaan osakeluettelosta kolmen kuukauden jälkeen merkitsemisestä, jos taloyhtiön hallitus ei muuta ilmoita. (AOYL 2009/1599 2. luku, 13 §.) Osakeluettelotiedot, jotka koskevat osakkeen aiempaa omistajaa olivat ennen lakia huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018 säilytettävä luotettavalla tavalla vielä 10 vuotta siitä, kun uusi omistaja on rekisteröity osakeluetteloon. (Furuhjelm ym. 2015, 150.) Laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018 kuitenkin kumosi tämän AOYL:n 2. luvun pykälän 14, joten jatkossa osakeluettelotiedot löytyvät osakehuoneistorekisteristä.

Osakkeiden aiempia omistajia ei siirretä osakehuoneistorekisteriin. Asunto-osakeyhtiöiden tulee kuitenkin vielä säilyttää tiedot aiemmista osakkeidenomistajista, että yhtiön nykyiset osakkaat voivat tutustua entisiä osakkaita koskeviin osakeluettelotietoihin. Sen jälkeen, kun uuden omistajan merkitsemisestä osakehuoneistorekisteriin on kulunut kymmenen vuotta, aiempia osakkaita koskevat tiedot voidaan luovuttaa ainoastaan tieteellistä tutkimusta, yhtiön historian kirjoittamista taikka tilastointia varten. Tämä kymmenen vuoden aika määräytyy siis osakeryhmäkohtaisesti. (Hienonen 2019, 38-39.)

Kaikki osakeluettelot sisältöineen ovat julkisia, joten jokaisella on oikeus tutustua niihin sekä pyydettäessä saada luettelosta tai jostakin sen osasta jäljennös. Luonnollisen henkilön syntymäaika- tai osoitetiedot saa kuitenkin luovuttaa vain osakkaalle tai sellaiselle henkilölle, joka voi osoittaa oikeutensa sitä vaativan. (AOYL 2009/1599 2.luku, 15 §.) Tietojen luovuttamista voi kuitenkin rajoittaa niin sanotulla turvakiellolla, eli väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetun lain (661/2009) 36 §:n mukaisesti, jolloin tietoja saa luovuttaa ainoastaan viranomaiselle, tai sellaiselle osakkeenomistajalle, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan. (HE 127/2018, 7.) Turvakieltoa käytetään silloin, jos henkilöllä on syy epäillä hänen oman tai perheensä turvallisuuden olevan uhattuna. Tällöin maistraatti voi henkilön pyynnöstä määrätä, ettei hänen osoite- tai kotipaikkakuntatietojansa saa antaa muulle kuin viranomaisille. (Maistraatit 2019.)

2.3.3 Osakeluettelomerkinnät

Kun osakkeenomistaja vaihtuu, tulee uuden osakkeenomistajan pyytää osakeluettelomerkinnän tekemistä. Uudella osakkaalla on oikeus käyttää yhtiössä kuuluvia oikeuksia vasta

sen jälkeen, kun hänet on merkitty osakeluetteloon tai hän on ilmoittanut luotettavan selvityksen siitä, että omistaa yhtiön osakkeita. Ennen lakia huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018, uusien osakkeidenomistajien tuli esittää joko alkuperäinen osakekirja tai jäljennös siitä saadakseen itselleen osakeluettelomerkinnän. (Furuhjelm ym. 2015, 137-138.)

Jatkossa osakeluettelomerkinnät löytyvät Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä osakehuoneistorekisteristä, joten osakkaiden ei tarvitse enää huolehtia paperisista asiakirjoista. Osakeluettelomerkinnän kirjaamisen edellytyksenä on aina myyjän suostumus omistusoikeuden siirtoon. Suostumus voi olla joko ehdoton tai ehdollinen, ja suostumuksen voi antaa jo ennen kuin saannon kirjaamishakemusta on tehty. Kirjaamisviranomaiset tutkivat aina saannon laillisuuden. Jos saanto ei ole lopullinen, se kirjataan ehdollisena. (Laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018 2.luku, 5 §.) Osakkaiden omistusoikeuden rekisteröinnistä sähköiseen tietohuoneistojärjestelmään kerrotaan tarkemmin tämän työn luvussa 3.1.3.

2.3.4 Varainsiirtovero

Omistusoikeuksia koskevat merkinnät voidaan tehdä sen jälkeen, kun varainsiirtoveron suorittaminen on selvitetty. (AOYL 2009/1599 2. luku, 13 §.) Varainsiirtoveron maksamisella ei kuitenkaan ole vaikutusta osakkeiden omistusoikeuteen, eli vaikka vero olisi maksamatta, osakas voi siitä huolimatta esimerkiksi äänestää yhtiökokouksessa esittämällä osake- ja kauppakirjansa. Varainsiirtovero maksetaan asunto-osakkeen velattomasta hinnasta ja suuruudeltaan se on 2 prosenttia. (Furuhjelm ym. 2015, 140.) Jos kyseessä on ensiasunnon ostaja, varansiirtoverolta voidaan välttyä, jos nämä Varainsiirtoverolain 29.11.1996/931 kolmannen luvun 25. pykälässä esitetyt edellytykset täyttyvät:

> *1) käyttää tai ryhtyy käyttämään vakituisena asuntonaan huoneistoa, jonka hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista hän on hankkinut vähintään puolet;*
>
> *2) ei ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista; ja*
>
> *3) on ennen luovutuskirjan allekirjoittamista täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta.*

Luovutukset ovat verovapaita ainoastaan siltä osin, kuin asuntoa käytetään omana vakituisena asuntona. Jos huoneiston ostajia enemmän kuin yksi henkilö, ainoastaan yhden ostajan omistusoikeutta vastaava osuus on vapaa varainsiirtoverosta. Esimerkiksi, jos aviopuolisot ostavat huoneiston yhteiseen omistukseen, vain toinen heistä välttyy

varainsiirtoveron maksamiselta. Toinen ostajista joutuu silti maksamaan varainsiirtoveron omasta omistusoikeuttaan vastaavasta kauppahinnan osasta. (Furuhjelm ym. 2015, 142.) Varainsiirtovero tulee maksaa sekä laskea omatoimisesti. Maksu sekä ilmoitus varainsiirtoverosta tulee suorittaa kahden kuukauden kuluessa siitä, kun kauppakirja tai muu sopimus on allekirjoitettu. Ja vaikka kyseessä on ensiasunnon ostaja, kenen ei tarvitse varainsiirtoveroa maksaa, tulee hänen joka tapauksessa tehdä ilmoitus. Tämän jälkeen ilmoituksen voi toimittaa taloyhtiön isännöitsijälle osakeluettelomerkintää varten. (Verohallinto 2019.)

2.3.5 Saantoselvitykset

Pyydettäessä osakeluettelomerkintää, osakekirjan ja varainsiirtovelan maksun lisäksi tarvitaan myös selvitys saannosta, jolla osakkeet on saatu omaan omistukseen. Myös saannot merkitään vuodesta 2019 eteenpäin osakehuoneistorekisteriin, joten taloyhtiön isännöitsijöiden ja hallituksen ei tarvitse enää jatkossa selvittää saantoselvityksiä, vaan siitäkin tulee huolehtimaan Maanmittauslaitos. (Hienonen 2019.) Saantoselvityksien laajuus vaihtelee sen mukaisesti, millä saannolla osakkeet on saatu omaan omistukseen. Osakkeet voidaan siirtää joko kaupan, vaihdon, lahjoituksen, perinnön, osituksen tai testamentin perusteella tai jollain muulla tavoin, jos yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty toisin. Nämä yleisimmät osakkeiden saannot käydään lyhyesti läpi tässä kappaleessa seuraavana.

Tyypillisin tapa, jolla asunto-osakkeet vaihtavat omistajaa, on kauppa. Asunto-osakkeiden luovutukselle ei ole määritelty erillisiä muotovaatimuksia, mutta yleensä kaupoista tehdään aina kauppakirja, koska käytännössä myynti ilman asiallista kauppakirjaa on mahdotonta, koska osakeluettelomerkintää varten taas tarvitaan virallinen selvitys osakkeen saannosta. Suullinen sopimus on kuitenkin yhtä pätevä. Jos osakkeet vaihdetaan toisiin osakkeisiin, silloin käytetään vastaavasti vaihtokirjaa. Molemmissa tapauksissa kauppa- tai vaihtokirjasta on selvittävä luovuttajan ja luovutuksensaajan tiedot sekä luovutuksen ehdot. (Furuhjelm ym. 2015, 142-143.)

Jos asunto-osakkeet lahjoitetaan, tulee lahjoituksesta tehdä selvitys. Lahjakirjasta tulee käydä ilmi samat asiat kuin kauppa- tai vaihtokirjoistakin, mutta lisäksi myös tieto siitä, mitä osaketta lahja koskee sekä lahjoituksen tarkoitus. Jos lahjoitus on tehty kirjallisesti, se tulee sitovaksi heti, kun lahjakirja luovutetaan sen saajalle. Päteväksi lahjoitus tulee kuitenkin vasta silloin, kun lahjoitettava osakekirja on luovutettu saajalleen. Lahjojen saannon yhteydessä täytyy useimmissa tapauksissa maksaa lahjaveroa. (Furuhjelm ym. 2015, 144.) Lahjaveron suuruus vaihtelee lahjan arvon sekä veroluokan mukaisesti. Veroa maksetaan silloin, jos lahjan arvo on vähintään 5000 euroa tai jos lahjoja saadaan samalta

henkilöltä kolmen vuoden aikana niin, että niiden arvo yhteensä ylittää 5000 euroa. Veroluokka sen sijaan määräytyy sukulaisuussuhteiden mukaan. (Verohallinto 2019.)

Osituksella tarkoitetaan aviovarallisuussuhteen purkamiseksi tehtävää oikeustoimea. Asunto-osakkeiden ositus tehdään silloin, jos avioliitto puretaan tai kun avioeroa koskeva asia on pantu vireille, tai silloin, kun puoliso menehtyy. Avioliittolaissa (13.6.1929/234) ei kuitenkaan määrätty sitä, että ositus olisi pakko tehdä. Lain 85. pykälän mukaan omaisuuden ositus tulee joka tapauksessa suorittaa, jos puoliso, taikka kuolleen puolison perillinen asiaa vaatii. Osituksessa ei yleensä makseta varainsiirtoveroa. Jos osakeluettelomerkintää pyydetään osituksen nojalla, pyytäjän täytyy pystyä esittämään myös osakekirja sekä osituskirja, josta selviää lainvoimaisuus. Niissä tapauksissa, jossa osituksen yhteydessä on käytetty pesän ulkopuolisia varoja, tulee esittää myös varainsiirtoverolaskelma. (Furuhjelm ym. 2015, 144-145.)

Asunto-osakkeita saadaan usein myös perintönä. Perinnönjakokirja, joka on yksi keskeisimmistä asiakirjoista perinnänjaossa, voi olla joko osapuolten välinen sopimus tai tuomioistuimen määräämän pesäjakajan suorittama perinnönjako. Jos vainajalle jää leski, vainajan perillisten ja lesken on suoritettava ositus. Osakeluettelomerkintää tehtäessä on tarkistettava osakekirja siirtomerkintöineen ja se, onko perintöosuus lunastettu pesän ulkopuolisilla varoilla vai ei. (Furuhjelm ym. 2015, 147.)

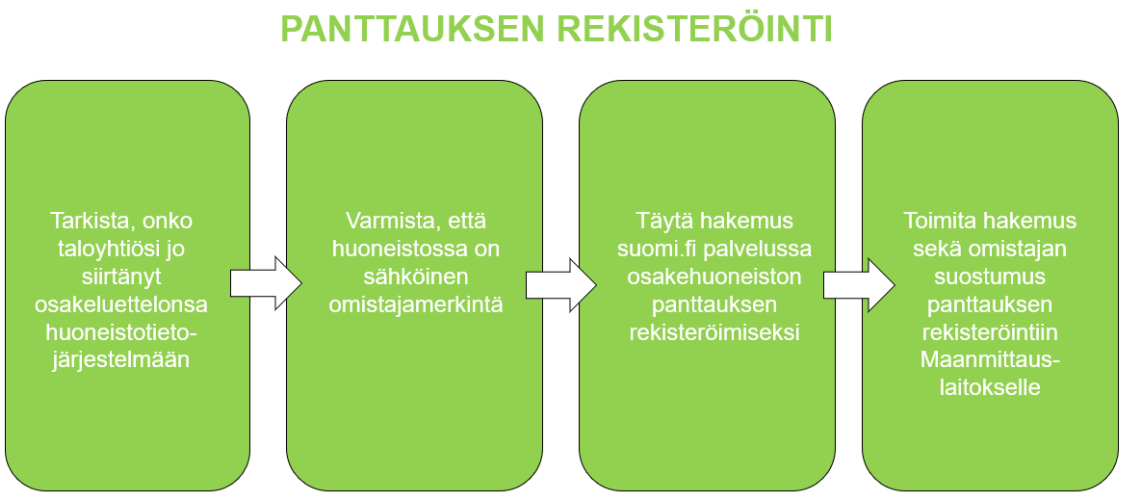
Jos osakekirjamerkintää pyydetään taasen testamenttisaannolla, merkintää pyytävän on esitettävä testamentin lisäksi myös osakekirja, josta täytyy selvitä aikaisemmat siirtomerkinnät ja sen lisäksi vainajan sukuselvitys sekä perukirja. (Furuhjelm ym. 2015, 148.) Perintökaaren (5.2.1965/40) yhdeksännen luvun ensimmäisessä pykälässä on määritelty, että testamentin saa tehdä henkilö, joka on täyttänyt 18 vuotta. Alle 18 vuotiaat henkilöt saavat tehdä testamentin silloin, jos hän on tai on ollut naimisissa. 15 vuotiaat henkilöt saavat tehdä testamentin siitä omaisuudesta, jota hänellä on oikeus hallita.

Niin perintö- kuin testamenttisaannoista tulee molemmista maksaa perintöveroa, jos perinnönjättäjä tai perinnön- tai testamentinsaaja asui kuolinhetkellä Suomessa. Veron määrä riippuu perillisten perintöosan suuruudesta, ja se määrätään jokaiselle perilliselle erikseen. Myös sukulaisuussuhteet vaikuttavat veron suuruuteen. Perintöveroa tulee kuitenkin aina maksaa kaikista 20 000 euron ja sitä suuremmista perintöosuuksista. (Verohallinto 2019.) Edellä mainittujen lisäksi osakkeisiin kohdistuvat ulosmittaukset ja turvaamistoimenpiteet merkitään osakehuoneistorekisteriin. Merkinnän voi tehdä asianomaisen viranomaisen ilmoituksesta. Merkinnässä tulee olla yksilöitävä peruste, jolla se on tehty. (Laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018 2. luku, 7 §.)

2.3.6 Osakkeiden panttaus

Panttauksella tarkoitetaan sitä, kun velallinen tai joku muu henkilö antaa omaa omaisuuttaan lainan vakuudeksi. Jos lainaa ei makseta niin kuin on sovittu, silloin lainan velkoja saa myydä vakuudeksi annetun omaisuuden, ja siten käyttää myynnistä tulleet varat lainansa maksuun. (Finanssivalvonta 2018.) Vanhoja osakekirjoja voidaan käyttää vakuutena panttauksen yhteydessä samalla tavalla kuin aiemminkin siihen asti, kunnes taloyhtiö siirtyy käyttämään osakehuoneistorekisteriä. Siirron jälkeen kaikki panttaukset kirjataan rekisteriin. (Hienonen 2019, 44.) Alla olevassa kuviossa (Kuvio 3.) on eritelty ne asiat, jotka tulee huomioida haettaessa panttauksen rekisteröintiä osakehuoneistorekisteriin.

Sähköiseen osakehuoneistorekisteriin osakkeiden panttaus voidaan kirjata pantinsaajan hakemuksesta (pantinsaajana voi olla esimerkiksi pankki, joka on myöntänyt lainan osakkaalle). Edellytyksenä kirjaukselle on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu pätevä selvitys hakijan oikeudesta ja panttaus voidaan rekisteröidä koko kohteeseen tai vain sen määräosaan. Panttauksen kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin peritään 25 euron maksu. Merkinnän poistaminen rekisteristä on sen sijaan maksutonta. (Peltokorpi 2019.)



Kuvio 3. Panttauksen rekisteröinnin vaiheet (Maanmittauslaitos 2019c)

Kirjauksessa tulee mainita pantinsaaja sekä panttivastuun enimmäismäärä euroina. Jos pantinsaajia on enemmin kuin yksi henkilö, myös keskinäinen etusijajärjestys voidaan kirjata rekisteriin hakijoiden yhteisestä hakemuksesta. Panttauksen kirjaus voidaan poistaa tai muuttaa ainoastaan rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan tai pantinsaajan hakemuksesta. Edellytyksenä panttauksen poistamiselle tai muuttamiselle on heidän suostumuksensa, joiden asema panttauksen muutoksen takia voisi heikentyä. (Laki

huoneistotietojärjestelmästä 2. luku, 6 §.) Jälkipanttaus ei ole enää 1.1.2019 jälkeen ollut mahdollista. Kaikki panttaukset ovat tammikuusta eteenpäin kirjattava osakehuoneistorekisteriin, jolloin myös panttaus tulee sitovaksi sivullisiin nähden. (Maanmittauslaitos 2019c.)

2.3.7 Osakekirjan kuolettaminen

Jos osakekirja on kadonnut, osakkaan täytyy hakea tuomioistuimesta asiakirjan kuolettamista riippumatta siitä, kuuluuko taloyhtiö osakehuoneistorekisteriin vai ei – eli kadonneiden osakekirjojen kanssa toimitaan kuten ennenkin. Osakekirjan kuolettamista hakee aina osakas, eikä koskaan taloyhtiö. (Hienonen 2019, 46.) Osakekirjan kuolettamishakemuksen liitteenä tulee olla jäljennös alkuperäisestä osakekirjasta tai muu luotettava selvitys sen sisällöstä. Sen lisäksi käräjäoikeuteen tuli esittää selvitys siitä, millä perusteella hakija on omistanut osakekirjan. Kuolettaminen tehdään taloyhtiön kotipaikan käräjäoikeudessa. (Oikeuslaitos 2019.)

Jos taloyhtiö on jo siirtänyt osakeluettelonsa ylläpidon Maanmittauslaitokselle, paperista osakekirjaa ei enää anneta vaan osakekirjan haltijan oikeus kirjataan osakehuoneistorekisteriin osakkaan hakemuksesta. Omistusoikeuden kirjaaminen rekisteriin vaatii kuitenkin tuomioistuimen antaman osakekirjan kuolettamista koskevan tuomion toimittamista Maanmittauslaitokselle. (Hienonen 2019, 46.)

Jos taloyhtiö ei kuitenkaan vielä ole siirtynyt käyttämään osakehuoneistorekisteriä, joudutaan osakkaalle painamaan vielä uusi osakekirja kuoletetun tilalle, niin kuin ennen tätä uudistustakin. Ennen lakia huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018) taloyhtiö painatti osakkaille uuden osakekirjan ja silloin hänen tuli esittää yhtiölle lainvoimainen oikeuden päätös osakekirjan kuolettamisesta. Taloyhtiö ei voi antaa osakkaalle uutta osakekirjaa, ennen kuin vanha osakekirja on kuoletettu. Osakas myös vastaa aina kaikista kuluista, joita uuden osakekirjan painattamisesta aiheutuu. Uuden osakekirjan tulee olla sisällöltään samanlainen kuin vanha osakekirja, mutta siihen tehdään kuitenkin merkintä siitä, että se on annettu kuoletetun osakekirjan sijaan.

Aikaisempia siirtomerkintöjä ei merkitä enää uuteen osakekirjaan. Ja, jos taloyhtiössä ei ole koskaan annettu osakkaille paperisia osakekirjoja eikä täten myöskään väliaikaistodistuksia, tulee taloyhtiön hallituksen antaa osakeluetteloon merkitylle osakkaalle asiaa koskeva selvitys. Tämä selvitys tulee päivätä ja hallituksen päätösvaltaisen määrän jäseniä tulee allekirjoittaa se. Sen jälkeen osakas voi toimittaa kyseisen selvityksen Maanmittauslaitokselle saadakseen merkinnän omistusoikeudestaan osakehuoneistorekisteriin. (Hienonen 2019, 48.)

3 LAKI HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ

Ensimmäisen kerran osakehuoneistorekisterin perustamista on käsitelty Patentti- ja rekisterihallituksen Esiselvitys asunto-osakkeiden omistuksen sähköisestä rekisteröinnistä -julkaisussa vuonna 2004. Vuonna 2014 myös Ympäristöministeriö toteutti projektin, jossa laadittiin selvitys asunto-osakerekisterin toimintamallista. Sähköisen osakehuoneistorekisterin perustamisesta valittiin kuitenkin vasta vuonna 2015 Juha Sipilän Digitalisoidaan julkiset palvelut -kärkihanketta toteuttavaksi toimenpiteeksi. (HE 127/2018 vp s. 5)

Sähköinen osakehuoneistorekisteri on yksi merkittävimmistä muutoksista koko kiinteistöalalla pitkään aikaan. Hallituksen esitys laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp) annettiin ensimmäisen kerran eduskunnalle vuonna 2018 syyskuun 14. päivänä. Tämän jälkeen tasavallan presidentti Sauli Niinistö vahvisti lain joulukuun 28. päivänä ja laki huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018) astui voimaan 1. tammikuuta 2019. Lakia kutsutaan myös huoneistotietolaiksi. Samanaikaisesti tehtiin muutoksia myös kuuteentoista muuhun lakiin, esimerkiksi asunto-osakeyhtiölakiin ja asuntokauppalakiin. (Hienonen 2019, 14.)

Huoneistotietolakia sovelletaan kaikkiin asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä koskevien osakkeiden oikeuksien kirjaamiseen sekä rajoituksien merkitsemiseen, jos asunto-osakeyhtiön perustamisilmoitus on tehty 1. tammikuuta 2019 tai sen jälkeen. (Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta 1329/2018, 2 §.) Huoneistolain tarkoituksena on palvella huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden vaihdannan, vakuuksien hallinnan sekä näihin verrattavan toiminnan sekä yhtiön hallinnon ja osakkaiden tiedonsaannin tarpeita. Tämän lisäksi huoneistotietolailla tuotetaan tietoa myös tutkimuksia sekä tilastointia varten sekä muihin yhteiskunnan tietotarpeisiin. (Laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018 1. luku, 2 §.)

3.1 Lain valmistelu

Huoneistotietojärjestelmän lainsäädännön valmistelusta on huolehtinut Sähköisen asunto-osakerekisterin toteuttaminen -lainsäädäntötyöryhmä. Alussa hankkeelle aiottiin asettaa nimeksi sähköinen asunto-osakerekisteri (ASREK), mutta myöhemmin nimeksi valikoitui kuitenkin osakehuoneistorekisteri. (Hienonen 2019, 14-15.) Sähköisen asunto-osakerekisterin toteuttaminen -lainsäädäntötyöryhmässä ovat olleet edustettuna oikeusministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, valtiovarainministeriö ja ympäristöministeriö. Näiden lisäksi hankkeessa edustamassa ovat olleet myös kiinteistönvälittäjiä edustavat järjestöt, Isännöintiliitto, Suomen kiinteistöliitto ry ja Finanssiala ry. (HE 127/2018 vp s. 28.)

Lainsäädäntötyöryhmä toteutti helmikuussa 2018 kyselyn, joka oli suunnattu asunto-osakkeen omistajille sekä hallituksen jäsenille. Kyselyn tavoitteena oli selvittää muun muassa sitä, kuinka paperisista osakekirjoista luovuttaisiin ja mitä odotuksia osakkeen omistajilla sekä hallituksen jäsenillä on tulevaan sähköiseen asiointiin liittyen. Kyselyn tuloksista todettiin, että vastaajilla oli todella erilaiset valmiudet ryhtyä toimimaan tavalla, jonka osakehuoneistorekisteri mahdollistaa. (HE 127/2018 vp s. 28.)

Paperisesta osakekirjasta luopumiseen suhtauduttiin erittäin myönteisesti sekä todella kielteisesti. Kaikki kyselyyn vastanneista olivat 25-38 vuotiaita, joista suurin osa asuu omassa omistuksessaan olevassa osakehuoneistossa. Kyselyn perusteella ei kuitenkaan voitu tehdä sellaisia johtopäätöksiä, jotka olisivat tieteellisesti tai tilastollisesti päteviä. Työryhmä kuuli asiantuntijoita myös Verohallinnon, Patentti- ja rekisterihallituksen, Väestörekisterikeskuksen, Tietosuojavaltuutetun toimiston, Kuluttajaliitto ry:n ja OP-ryhmän edustajista. Näiltä edustajilta haluttiin kuulla muun muassa mielipiteitä hankkeen merkityksestä virastojen toimintaan sekä muista vireillä olevista hankkeista, jotka liittyisivät osakehuoneistorekisteriin. (HE 127/2018 vp s. 28-31.)

3.2 Vaikutukset

Osakehuoneistorekisterin vaikutukset riippuvat asunto-osakeyhtiöiden hallituksen, kiinteistönvälittäjien sekä isännöitsijöiden omasta valmiudesta ottaa käyttöön uudet työvälineet ja toimintatavat, jotka sähköinen osakehuoneistorekisteri heille mahdollistaa. Mutta esimerkiksi osakeluettelon ylläpidon luopumisesta aiheutuvaa kustannussäästöä on kuitenkin vaikea laskea, koska osakeluettelomerkintöjen määrä vaihtelee eri kokoisissa yrityksissä suuresti. (HE 127/2018 vp, 23-25.)

Valtioneuvoston viestintäosaston selvityksen ”Asuinhuoneistojen sähköiseen hallintaan ja vaihdantaan siirtymisen taloudelliset ja muut yhteiskunnalliset vaikutukset” mukaan osakehuoneistorekisteriin siirtymisestä tuleva kokonaishyöty isännöitsijöille, kiinteistönvälittäjille, rakennuttajille, pankeille ja osakkeiden omistajille on yhteensä noin 37,5 – 44,5 miljoonaa euroa ja tästä summasta noin 3 – 4 miljoonaa on arvioitu ainoastaan isännöitsijöiden hyödyksi. Isännöitsijöille muodostuvat taloudelliset hyödyt koostuvat pääosin isännöitsijäntodistusten tietojen ylläpidosta ja toimittamisesta, omistaja- ja yhteystietojen hakemisesta ja yhtiökokouksien tiedottamisesta sekä saanto- ja omistajavaihdosten kirjaamisista. Esimerkiksi juuri kaupantekoon liittyvät kirjaukset voidaan osakehuoneistorekisterin avulla automatisoida jatkossa lähestulkoon kokonaan. (Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminta 2018, 13-14.)

Esityksessä HE 127/2018 vp on vertailtu myös Saksan, Ranskan, Tanskan, Norjan ja Ruotsin lainsäädäntöjä, joissa kiinteistöön kohdistuvia omistuksia ja niihin liittyviä kirjaamisia on huomioitu jokaisen näiden maan lainsäädännöissä. Osakehuoneistorekisteri siis myös alentaa ulkomaisten sijoittajien riskiä ja kynnystä sijoittaa suomalaisiin asunto-osakkeisiin, kun kaikki tarvittavat tiedot löytyvät yhdestä rekisteristä ja rekisteriä ylläpitää viranomaiset.

Hallituksen esityksessä HE 127/2018 on esitetty myös muutamia osakehuoneistorekisterin välittömiä vaikutuksia. Muun muassa asunto-osakeyhtiöiden talouteen rekisteri vaikuttaa positiivisesti, koska osakekirjoja ei tarvitse enää tulevaisuudessa painattaa ollenkaan. Yhden osakekirjan painatus on kustantanut noin 500 euroa. Uusia osakehuoneistoja Suomeen rakennetaan vuosittain noin 15 000 – 20 000 kappaletta, eli vuositasolla se tarkoittaa yhteensä noin 7,5 – 10 miljoonan euron säästöjä yrityksille. Keskeisimpänä vaikutuksena on silti omistustietojen oikeellisuus ja helppo saatavuus yhdestä samasta rekisteristä. Omistusten rekisteröinti sähköisenä on myös huomattavasti helpompaa sekä nopeampaa kuin paperidokumenttien käsittely. (Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminta 2018, 22.)

Paperisista osakekirjoista luopuminen tuo myös välillisiä säästöjä osakkeenomistajille, koska osakekirjojen siirtoon liittyvät transaktiot vaihdannan sekä luotonannon yhteydessä muuttuvat. Keskeisimmäksi taloudelliseksi hyödyksi valtioneuvoston esityksessä on esitetty kuitenkin panttauksien tekemisen helpottuminen: kun osakkeiden panttaaminen on helpompaa, voivat osakkeiden omistajat täten hyödyntää myös varallisuuttaan entistä tehokkaammin. Osakkeenomistajien on helpompaa käyttää asuntovarallisuuttaan jatkossa muidenkin kuin pelkän asuntolainan vakuutena ja samalla osakehuoneistorekisteri luo edellytykset muillekin uusille sähköisille kaupankäynnin järjestelmille. (Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminta 2018, 20-22.)

Mutta niin osakehuoneistorekisterin, kuin useimmiten muidenkin uusien järjestelmien käyttöönottoon liittyy tietysti myös joitain riskejä. ASREK:in riskinä on se, että rekisteri on virheellinen tai siellä olevat tiedot eivät ole ajantasaisia tai oikeellisia. Tästä voi aiheutua se, että käyttäjien kiinnostavuus ja motivaatio palvelua kohtaan katoavat ja näin ollen myös tietojen päivittämisen motivaatio rekisteriin katoaa. Koska hankkeen valmisteluvaihe on ollut pitkä, tulee keskeisille käyttöönottajille viestintää oikea-aikaisesti ja kohdennetusti, jotta kaikki resurssit tietojärjestelmien kehittämisessä voidaan suunnata viisaalla tavalla. (Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminta 2018, 25.)

4 OSAKEHUONEISTOREKISTERI

Sähköinen osakehuoneistorekisteri (ASREK) otettiin käyttöön Suomessa tammikuussa 2019, samalla kun laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018 astui voimaan. Rekisteriä ylläpitää Maanmittauslaitos, mutta sitä rakentamassa ovat olleet myös Patentti- ja rekisterihallitus, Verohallinto sekä Väestörekisterikeskus. (Maanmittauslaitos 2019b.) Hanke on rahoitettu Digitalisoidaan julkiset palvelut -kärkihankkeella. (Valtiovarainministeriö 2019.) Kaikki uudet asuntoyhtiöt perustetaan tästä eteenpäin ainoastaan digitaalisesti, eli osakekirjoja ei enää tulevaisuudessa paineta lainkaan. Käytännössä se tarkoittaa siis sitä, että asunto-osakkeet rekisteröidään samalla tavalla kuin kaikki muutkin osakkeet. Tavoitteena on saada kaikki tiedot siirrettyä sähköiseen osakehuoneistorekisteriin viimeistään vuoteen 2025 mennessä. (Maa- ja metsätalousministeriö 2017.)

Ennen vuotta 2019 perustetut taloyhtiöt voivat aloittaa tietojensa siirron sähköiseen osakehuoneistorekisteriin toukokuusta alkaen. Vanhemmissa taloyhtiöissä päätöksen siirrosta tekee taloyhtiön hallitus ja itse siirron voi tehdä joko puheenjohtaja tai isännöitsijä. Toukokuun alussa otetaan käyttöön palvelu, jolla osakeluetteloiden tiedot voidaan siirtää huoneistotietojärjestelmään. Myöhemmin kesällä saman palvelun kautta tarjotaan myös tietopalvelua. Tietopalvelurajapinnat taloyhtiöt saavat käyttöönsä vuoden 2019 lopussa, eli tässä vaiheessa tavoitteena on pystyä hakemaan suoraan taloyhtiöiden tiedot osakehuoneistorekisteristä isännöintijärjestelmiin. (Maanmittauslaitos 2019d.) Kuviossa 4. on eritelty huoneistotietojärjestelmän eri rekisterit, josta selviää mitä mikäkin rekisteri pitää käytännössä sisällään.

Kuvio 4. Huoneistotietojärjestelmä (Hienonen 2019, 21)

Osakehuoneistorekisteristä löytää tiedot osakkeiden omistajista, panttioikeuksista sekä osakkeen hallintaoikeuteen kohdistuvista rajoituksista. Hallintakohderekisteri sen sijaan on eri viranomaisten sekä muiden toimijoiden (asunto-osakeyhtiöt, keskinäiset

kiinteistöosakeyhtiöt ja näiden toimeksiannosta isännöitsijät) rekisteri, josta löytyy asunto-osakeyhtiöiden ja osakehuoneistojen perustiedot ja osakehuoneistojen yksilöintitiedot. (Isännöintiliitto 2019e.)

Sähköinen osakehuoneistorekisteri parantaa ennen kaikkea osakehuoneistoja koskevien tietojen sekä omistajamerkintöjen saatavuutta, mutta ennen kaikkea tietojen luotettavuutta ja ajantasaisuutta. Osakehuoneistot voivat asuntojen lisäksi olla myös esimerkiksi autotalleja. Rekisteristä löytää kaikki asuntoihin ja yhtiöihin liittyvät tietopalvelut yhdestä paikasta. Kun tiedot huoneistojen omistajista sekä panttauksista ovat helposti saatavilla, muun muassa pankkiasiointi ja asuntojen vaihtotilanteet helpottuvat. Asunnon käyttäminen lainojen vakuutena on myös jatkossa helpompaa. Isännöitsijöitä osakehuoneistorekisteri auttaa esimerkiksi tietojenhallinnassa, viestinnässä ja asiakaspalvelussa. (Isännöintiliitto 2019e.)

Maanmittauslaitoksen (2019m.) huhtikuussa julkaistun uutistietokirjeen mukaan huoneistotietojärjestelmään on siirtynyt maaliskuun 2019 loppuun mennessä jo noin 200 taloyhtiötä, omistuksen rekisteröintejä on ratkaistu 5 ja panttauksen rekisteröintejä on tehty 92 kappaletta. Myös rajoitusmerkintöjä on kirjattu 78 huoneistolle ja huoneistotietojärjestelmän tulosteita on luovutettu yhteensä 20 kappaletta. Silti Maanmittauslaitos neuvoo asunto-osakeyhtiöitä vielä odottamaan siirron tekemistä. Lokakuussa avataan sähköinen siirtopalvelu taloyhtiölle, josta löytyy muun muassa esitäytettyjä tietoja taloyhtiöistä, osakehuoneistosta ja niiden omistajista. Palvelun tarkoituksena on helpottaa siirron tekemistä. Jos taloyhtiö kuitenkin haluaa aloittaa osakeluetteloidensa siirron jo toukokuussa, silloin tulee toimittaa kaikki yhtiön tiedot erikseen Maanmittauslaitokselle siirron tekemistä varten. Osakeluetteloiden siirto edellyttää sen, että taloyhtiöiden edustajatiedot ovat kaupparekisterissä ajan tasalla. (Maanmittauslaitos 2019n.)

4.1 Paperisesta osakekirjasta luopuminen

Kaikkien ennen 1. tammikuuta 2019 perustettujen taloyhtiöiden tulee siirtää omien osakeluetteloidensa ylläpito osakehuoneistorekisteriin viimeistään vuoden 2022 loppuun mennessä. Siirron voi tehdä aikaisintaan 1. toukokuuta 2019, ja sen voi tehdä taloyhtiöstä joko isännöitsijä, hallituksen puheenjohtaja tai henkilö, kuka on saanut asiointivaltuudet sähköiseen järjestelmään. (Maanmittauslaitos 2019e.) Taloyhtiön tulee myös ilmoittaa osakkaille siirrosta. Ilmoitus osakkaalle tehdään yhtiökokouskutsun toimittamistavalla. (Peltokorpi 2019.) Kuviossa 5. on havainnollistava aikataulu osakeluetteloiden siirrosta.

Siirron voi tehdä Digitaalisen osakeluettelon hyväksymispalvelussa, eikä siirrosta peritä maksua, kunhan siirto vain tehdään määräajan sisällä. Osakeluettelon siirron jälkeen asunto-osakeyhtiöiden velvollisuus osakeluetteloiden ylläpidosta sekä selvityksien

tekeminen omistajanvaihdostilanteista päättyvät ja jatkossa niistä vastaa Maanmittauslaitos. (Maanmittauslaitos 2019e.) Jos asunto-osakeyhtiöt siirtävät osakeluetteloidensa ylläpidon Maanmittauslaitokselle vasta määräajan jälkeen, peritään asian käsittelemisestä ylimääräinen maksu. Maksu määräytyy valtion maksuperustelain (150/1992) mukaisesti. (Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta 1329/2018 15 §.)

Taloyhtiöillä on oikeus saada kaikki heidän yhtiötään koskevat tiedot osakehuoneistorekisteristeristä ilmaiseksi. Myös osakkailla on mahdollisuus tarkastella omia tietojaan maksutta. Osakehuoneistorekisteristä löytää tiedot taloyhtiön omistajavaihdoksista, osakeluettelosta, osakkaiden ilmoittamat yhteystiedot ja osakehuoneistojen tiedot (osakeryhmä, hallintakohteen perustiedot, omistuskirjaukset, panttioikeudet, vallintarajoitukset ja muut rajoitukset). (Maanmittauslaitos 2019e.) Myös osakkeisiin kohdistuvat ulosmittaukset, turvaamistoimenpiteet, osakkaan konkurssi ja yrityksen saneeraus merkitään rekisteriin. (Hienonen 2019, 20.)

Kuvio 5. Aikataulu (Hienonen 2019)

4.1.1 Isännöitsijöiden tehtävät

Laki huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018) sekä sähköinen osakehuoneistorekisteri vaikuttavat myös isännöitsijöiden työtehtäviin. Rekisteri kuitenkin vähentää isännöitsijöiden työkuormitusta sekä muita työssä muistettavia asioita, eli nämä muutokset tulevat vapauttamaan aikaa muun työn tekemiseen.

Isännöitsijät käyttävät yleensä isännöintijärjestelmää, jossa he ylläpitävät osakasluetteloiden tietoja. Osakehuoneistorekisteriin tuodaan pohjatiedot Verohallinnolta, Patentti- ja

rekisterihallitukselta ja Väestörekisterikeskukselta. (Maanmittauslaitos 2019e.) Jos taloyhtiöllä on käytössään isännöintijärjestelmä, siitä voidaan luoda myös suoraan siirtotiedosto sähköistä rekisteriä varten. Maanmittauslaitoksen ohjeistuksen mukaisesti taloyhtiöiden, joilla on käytössään isännöintijärjestelmä, kannattaa tehdä siirto vasta aikaisintaan syksyllä 2019. Siirron voi tehdä silloin siten, että pohjatiedot tuodaan isännöintijärjestelmästä ja sen jälkeen tiedot hyväksytään Maanmittauslaitoksen palvelussa. Pienemmät taloyhtiöt voivat aloittaa osakeluettelojensa ylläpidon siirron kuitenkin jo toukokuusta lukien. (Hienonen 2019, 34-35.)

Jos taloyhtiö käyttää isännöintijärjestelmää, osakeluettelon siirto voidaan aloittaa siinä vaiheessa kun:

- osakeluettelon tiedot voidaan siirtää koneellisesti isännöintijärjestelmästä huoneistotietojärjestelmään; sekä

- tietopalvelu huoneistotietojärjestelmästä isännöintijärjestelmään voidaan ottaa käyttöön

Tiedot sähköisessä järjestelmässä ovat tärkeää pitää ajan tasalla, että asiointioikeudet säilyvät oikeilla tahoilla. Taloyhtiön hallituksen tulee aina hyväksyä siirrot ennen niiden tekemistä. Tietojen siirron jälkeen taloyhtiö saa osakeluettelonsa suoraan Maanmittauslaitokselta ja samalla myös varainsiirtoverojen maksujen valvominen siirtyy Maanmittauslaitokselle. Isännöitsijöiden on hyvä muistaa myös se, että tieto yhtiön sekä osakeryhmän kuulumisesta tulee merkitä aina isännöitsijäntodistukseen. (Maanmittauslaitos 2019e.)

Osakehuoneistorekisteri vaikuttaa edellä mainittujen lisäksi myös isännöitsijäntodistukseen sekä sen sisältöön. Vuoden 2019 alusta alkaen isännöitsijäntodistuksesta tulee käydä ilmi se, kuuluuko yhtiön osakkeet ja/tai osakeryhmä osakehuoneistorekisteriin. Jos taloyhtiö ei ole vielä siirtynyt käyttämään rekisteriä, tulee myös se merkitä isännöitsijäntodistukseen. Tämän avulla esimerkiksi asuntokauppoja tehdessä ostaja voi varmistua siitä, tarvitseeko hänen vielä saada paperinen asiakirja itselleen. Huomiona myös se, että vaikka taloyhtiö kuuluisi jo osakehuoneistorekisteriin, osakeryhmä, josta isännöitsijäntodistus pyydetään, ei välttämättä kuitenkaan siitä huolimatta kuulu. Myös tämä tieto tulee merkitä isännöitsijäntodistukseen. (Hienonen 2019, 70-71.)

Jatkossa isännöitsijöiden ei myöskään tarvitse selvittää osakkeiden erilaisia saantoja, vaan tulevaisuudessa siitäkin huolehtii Maanmittauslaitos. Hallituksen esityksen (127/2018) mukaan vuodessa tapahtuu yhteensä noin 100 000 saantoa, joista ovat 70 000 sellaisia, joihin riittää yksinkertainen selvitys ja loput 30 000 sellaisia, joihin tarvitaan monimutkaisempaa selvitystä. Oletuksena on, että yksinkertaisen saannon

selvitykseen menee arvioilta noin 15 minuuttia ja monimutkaiseen selvitykseen jopa 4 tuntia. (HE 127/2018 vp, 25.) Tämä on hyvä esimerkki siis siitä, miten paljon aikaa isännöitsijöillä vapautuu muiden työtehtävien hoitamiseen osakehuoneistorekisterin myötä.

Asunto-osakeyhtiöiden kokouskutsut lähetetään jatkossa samalla tavalla kuin ennen uudistustakin (aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta). Yhtiökokouskutsut täytyy toimittaa jokaiselle taloyhtiön osakkaalle, jonka osoitetiedot ovat yhtiön tiedossa. Osakkaat saavat pyytää kutsun lähettämistä itselleen myös esimerkiksi sähköpostilla. Kun taloyhtiö siirtyy käyttämään sähköistä osakehuoneistorekisteriä, tulee sen samalla ilmoittaa myös osakkaiden osoitetiedot Maanmittauslaitokselle, jotta yhtiökokouskutsut voidaan toimittaa. (Hienonen 2019, 50-51.)

4.1.2 Osakkaiden tehtävät

Osakkaille osakehuoneistorekisterin käyttöönotto ei aiheuta mitään välittömiä toimenpiteitä. Osakkaiden tehtävänä on kuitenkin huolehtia siitä, että paperinen osakekirja mitätöidään kymmenen vuoden määräajan sisällä. Yksittäiset osakehuoneistojen omistavat voivat jatkaa toimintaansa kuten tähänkin asti, mutta kuitenkin vain siihen saakka, kunnes taloyhtiö on tehnyt osakeluettelon siirron sähköiseen rekisteriin. Paperinen osakekirja tulee mitätöidä viimeistään kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun asunto-osakeyhtiö on siirtynyt käyttämään osakehuoneistorekisteriä. (Maanmittauslaitos 2019f.)

Sen jälkeen, kun taloyhtiö on siirtynyt käyttämään sähköistä huoneistotietojärjestelmää, osakkailla on mahdollisuus hakea omistuksen rekisteröintiä tai mitätöidä paperinen osakekirjansa Maanmittauslaitoksessa. Omistuksen rekisteröinti tai osakekirjan mitätöinti siirron tekemisen jälkeen on pakollista tehdä kuitenkin aina ensimmäisen omistajavaihdoksen yhteydessä. Toisena vaihtoehtona on myös valtuuttaa esimerkiksi pankki hakemaan rekisteröintiä osakkaan omasta puolestaan. (Maanmittauslaitos 2019f.)

Osakkeidenomistajien tiedot saadaan väestötietojärjestelmästä. Väestötietojärjestelmän rekisterissä olevista mahdollisista poikkeavista yhteystiedoista tulee aina ilmoittaa Maanmittauslaitokselle. Sähköisen omistajamerkinnän hyötynä on se, ettei paperisen osakekirjan häviämisestä taikka tuhoutumisesta tarvitse enää murehtia myös mahdolliset kustannukset osakekirjan säilyttämisestä ovat historiaa. (Maanmittauslaitos 2019g.) Sen jälkeen, kun taloyhtiö on siirtynyt osakehuoneistorekisteriin, osakkaiden tulee itse ilmoittaa yhteystietomuutoksensa Maanmittauslaitokselle. Aikaisemmin tiedot toimitettiin taloyhtiölle tai isännöitsijälle. (Hienonen 2019, 51.)

4.1.3 Omistusoikeuden rekisteröinti

Kun asunto-osakeyhtiön osakkeet vaihtavat omistajaa, tulee osakkeen uuden omistajan hakea kirjaamista osakkaaksi osakehuoneistorekisteriin. Omistusoikeuden rekisteröinti on edellytys osakkaille esimerkiksi yhtiökokoukseen osallistumiselle. (Hienonen 2019, 40.) Kuviossa 6. on esitetty osakkaiden omistusoikeuden rekisteröinnin vaiheet yksiselitteisesti asuntokaupoista itse omistuksen rekisteröintiin saakka. Jos osakekirja on kuitenkin pankissa esimerkiksi lainan vakuutena, siinä tilanteessa pankki toimii asiamiehenä omistusoikeuden rekisteröinnin yhteydessä ja täten pankki hakee samalla myös mahdollisen panttauksen rekisteröintiä sähköiseksi. (Ropponen 2019.)

Omistusoikeuden tulee ilmetä osakehuoneistorekisteristä viimeistään yhtä päivää ennen yhtiökokousta, jotta osakas voi osallistua yhtiökokoukseen. Omistusoikeuden rekisteröinnin hakemuksen vireillä olo ei siis riitä todistukseksi oikeuteen osallistua kokoukseen, eivätkä myöskään täsmäytyspäivän jälkeen tapahtuneet muutokset vaikuta osakkeenomistajan osallistumisoikeuteen tai äänimäärään. (AOYL 2009/1599 6. luku, 7. §) Jos kyseessä on ensimmäinen omistusoikeuden vaihdos, kirjaamista on haettava kahden kuukauden sisällä. Kaksi kuukautta lasketaan yleensä luovutussopimuksen tekemisestä. Joissain tilanteissa se voidaan laskea myös omistusoikeuden siirtymisestä, esimerkiksi jos kyseessä on osakkeiden saanto, jossa ei makseta varainsiirtoveroa. Myöhemmille kirjaamishakemuksille ei ole laissa säädettyä aikarajaa. (Hienonen 2019, 40-42.) Sen, onko oma taloyhtiö siirtynyt jo käyttämään sähköistä osakehuoneistorekisteriä, voidaan tarkistaa joko Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta tai oman taloyhtiön isännöitsijältä. (Maanmittauslaitos 2019h.)

Nykyinen osakkeen omistusoikeus ilmenee paperisesta osakekirjasta tai sähköisestä omistajamerkinnästä. Jos omistus on vielä paperisena osakekirjana, se tulee toimittaa alkuperäisenä uuden hakemuksen liitteeksi. Tällöin paperinen osakekirja voidaan mitätöidä samalla, kun uusi omistaja merkitään osakehuoneistorekisteriin. Jos omistusoikeus selviää sähköisestä omistajamerkinnästä, toimitetaan luovuttajan suostumus hakemuksen liitteeksi. Hakemuksen voi toimittaa Maanmittauslaitokselle joko postitse, sähköpostitse tai viemällä sen suoraan asiakaspalvelupisteeseen. Rekisteröintiä tarvittavat liitteet vaihtelevat sen mukaan, minkä tyyppinen luovutus on kyseessä. Useimmiten liitteet voi toimittaa kopiona (lukuun ottamatta osakekirjaa). (Maanmittauslaitos 2019h.)

Kuvio 6. Omistusoikeuden rekisteröinnin eri vaiheet (Maanmittauslaitos 2019i)

Omistusoikeuden rekisteröinnistä peritään 58 euron maksu. Myös silloin, jos osakekirja tai väliaikaistodistus palautetaan osakkeenomistajalle hänen omasta pyynnöstään, peritään kummastakin asiakirjasta 10 euroa. Nämä hinnat määräytyvät Maa- ja metsätalousministeriön asetuksen Maanmittauslaitoksen maksuista sekä kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista ja korvauksista perusteella. Hinnat ovat voimassa ainakin vuoden 2019 loppuun saakka. (Hienonen 2019, 85.) Jos omistusoikeuden siirto tehdään vasta kahden kuukauden määräajan jälkeen, kirjaamisesta perittävää maksua korotetaan aina 20 prosenttia jokaiselta alkavalta kahden kuukauden jakson ajalta, jolta hakemus viivästyy. Maksua ei kuitenkaan koroteta, jos kyseessä on esimerkiksi osakkeensaajan sairastuminen tai muu vastaava asia, joka vaikuttaa asiointikykyyn. (Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta 1329/2018,16 §.)

Sen jälkeen, kun paperisesta osakekirjasta on ensimmäisen omistusoikeuden rekisteröinnin yhteydessä luovuttu ja osakkeen omistaja jälleen vaihtuu, osakehuoneistorekisteriin ei pääsääntöisesti tarvitse enää toimittaa erillistä asiakirjaselvitystä vaihdosta. Uusi omistusoikeus edellyttää kuitenkin edellisen rekisteriin kirjatun osakkaan suostumusta tai jonkun muun selvitystä osakkeen saannosta. Suostumus kannattaa pyytää kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Käytännössä se tarkoittaa esimerkiksi siis sitä, että ostettuaan asunto-osakeyhtiön osakkeet, ostajan ei tarvitse enää toimittaa kauppakirjaa Maanmittauslaitokselle, vaan sen sijaan myyjän antaman suostumuksen siitä, että ostaja saadaan merkitä osakehuoneistorekisteriin osakkeiden omistajaksi.

Jos entisen omistajan suostumusta ei kuitenkaan ole mahdollista saada, tulee siinä tapauksessa asiakirjaselvitys toimittaa Maanmittauslaitokselle. Jos entinen omistaja on menehtynyt, asiakirjaselvitys koostuu perukirjasta, vainajan sukuselvityksestä, mahdollisesta perinnönjakokirjasta ja sen lainvoimaisuustodistuksesta. Jos perittävä on tehnyt testamentin, tulee myös se toimittaa Maanmittauslaitokselle. (Hienonen 2019, 42-43.)

4.2 Lunastusmenettelyt

Lunastusmenettelyihin liittyen tuli myös muutamia muutoksia samalla kun laki huoneistotietojärjestelmästä astui voimaan. Keskeisin uusi velvoite taloyhtiöille on velvollisuus informoida Maanmittauslaitosta yhtiössä kesken olevista lunastusmenettelyistä sekä siitä, että lunastusoikeutta on käytetty. Lunastuslausekkeella tarkoitetaan sitä, jos asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on rajoitettu osakkaiden oikeutta siirtää yhtiön osakkeita. Tyypillisesti lunastuslauseke mahdollistaa yhtiölle ja/tai osakkaille oikeuden lunastaa osakkeet, joiden oikeus on yhtiön ulkopuolisella eli uudella osakkaalla. Uusi osakas voi olla joko yksityis- tai oikeushenkilö, joka ei ennestään omista taloyhtiön osakkeita. Lähtökohtaisesti kuitenkin taloyhtiöiden osakkeet ovat vapaasti siirrettävissä eli myytävissä sille, kuka on tehnyt niistä parhaimman tarjouksen. (Hienonen 2019, 58-59.)

Asunto-osakeyhtiöt, joiden yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke, tulee ilmoittaa osakkeen siirtymisestä kaikille osakkaille silloin, kun osakkailla on oikeus lunastaa siirtynyt osake. Osakkeenomistajille ilmoittaminen tulee tehdä sen jälkeen, kun taloyhtiön hallitus on saanut kaikki tarvittavat tiedot lunastusmenettelyn käynnistämistä varten. Osakkeen saajan vastuulla on toimittaa tarvittavat tiedot taloyhtiön hallitukselle. Ilmoituksen tekemiselle ei ole säädetty määräaikaa tai erillisiä sanktioita, jos ilmoitusta ei tehdä.

AOYL:ssa ei ole erikseen määritelty myöskään sitä, mitä tietoja siirron saajan ilmoituksessa taloyhtiölle tulee olla. (Hienonen 2019, 60-61.) Hienosen mukaan kuitenkin oikeuskäytäntöjen perusteella voidaan ajatella niin, että ilmoituksen tulisi sisältää vähintään tieto siitä, mitä osakkeita lunastuslauseke koskee, minkä huoneiston hallintaan osakkeet oikeuttavat sekä se, onko siirron yhteydessä sovittu osakkeille joku hinta, paljonko hinta on, sekä se, kenelle osakkeet on siirretty.

Lunastusmenettelyä koskeva lainsäädäntö uudistui myös tammikuussa 2019. Tästä eteenpäin lunastusmenettely käynnistyy silloin, kun:

- *uusi omistaja on hakenut omistusoikeutensa kirjaamista osakehuoneisto rekisteriin ja*
- *asunto-osakeyhtiön hallitus on saanut osakehuoneistorekisteristä ilmoituksen osakkeen siirtymisestä ja*
- *hallitus on saanut muut ilmoituksen tekemistä varten edellä kuvatut tiedot*

Ilmoitus osakkeiden siirrosta tulee taloyhtiölle ilmoituksena osakehuoneistorekisteristä. Muut lunastuslausekeilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot tulevat osakkeen saajalta niin kuin aikaisemminkin. Ilmoituksen saamisen jälkeen taloyhtiön hallituksen ja

isännöitsijän tehtävänä on arvioida se, onko saanto lain mukaisesti lunastuksenalainen ja se, onko taloyhtiöllä kaikki tarvittavat tiedot lunastusmenettelyn käynnistämistä varten. Sen jälkeen, kun hallitus on isännöitsijän kera todenneet sen, että osakkailla on lunastusoikeus, hallituksen tulee ilmoittaa osakkeen siirtymisestä kaikille osakkaille kirjallisesti. Tämän jälkeen lunastusoikeuden käyttämisestä on aina ilmoitettava Maanmittauslaitokselle. Lunastushinta maksetaan taloyhtiön hallitukselle niin kuin aikaisemminkin. Hallitus suorittaa lunastushinnan sille henkilölle, jolta osake lunastetaan. (Hienonen 2019, 61-63.)

Kuten aiemmin jo mainittiin, jos taloyhtiön yhtiöjärjestykseen sisältyy lunastuslauseke, tulee myös siitä ilmoittaa Maanmittauslaitokselle. Maanmittauslaitos merkitsee tiedon lunastusmenettelystä osakeluetteloon samalla kun rekisteriin merkitään uusi omistajamerkintä. Tieto lunastusmenettelystä poistetaan osakeluettelosta kolmen kuukauden kuluttua automaattisesti, ellei hallitus ilmoita toisin. Käytännössä se tarkoittaa sitä, että taloyhtiön hallituksen tulee ilmoittaa Maanmittauslaitokselle, mikäli lunastusmenettely on kesken vielä kolmen kuukauden kuluttua. Jos ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä aiheutuu vahinkoa, voi yhtiön johto joutua vahingonkorvausvelvollisiksi. Taloyhtiön, jonka yhtiöjärjestykseen sisältyy lunastuslauseke, kannattaa heti sopia se, kuka on vastuussa ilmoituksen tekemisestä. Vaikka niitä tietoja, jotka tarvitaan lunastusmenettelyn käynnistämiseksi, ei olisi saatu kolmen kuukauden kuluttua eikä lunastusmenettely siten olisi vielä käynnistynyt, tulee taloyhtiön joka tapauksessa ilmoittaa lunastuslausekkeesta Maanmittauslaitokselle. (Hienonen 2019, 64-66.)

4.3 Asiointivaltuudet

Niin osakeluettelon siirto, kuin taloyhtiöiden tietopalvelutkin, molemmat edellyttävät käyttäjien tunnistamista sekä asiointivaltuuksien toteamista. Osakehuoneistorekisterissä tunnistuspalveluna käytetään suomi.fi-tunnistuspalvelua. Palvelussa on mahdollista tunnistautua käyttämällä joko Väestörekisterikeskuksen varmennekorttia, henkilökohtaista pankkitunnistetta tai mobiilivarmennetta. Isännöitsijät ja puheenjohtajat saavat asiointivaltuudet suoraan osakehuoneistorekisteriin, joten he voivat tehdä myös heti valtuuksien saamisen jälkeen kaupparekisteritietojen perusteella osakeluettelon siirron tai sen hyväksymisen tai hakea palvelusta omaa taloyhtiötään koskevia tietoja ilman kustannuksia.

Huomiona myös se, että mikäli yhtiön isännöitsijä vaihtuu, edellisen isännöitsijän tekemät valtuutukset eivät poistu palvelusta automaattisesti, vaan ne on käsiteltävä uudelleen. Isännöitsijöillä ja hallituksen puheenjohtajilla on myös mahdollisuus valtuuttaa lisää käyttäjiä suomi.fi palveluun, jos hänellä on yksin yhtiön nimenkirjoitusoikeus. Valtuudet voi antaa esimerkiksi kiinteistösihteerille tai isännöintitoimiston henkilökunnalle. (Maanmittauslaitos 2019j.)

Suomi.fi-palvelulla on suora yhteys Patentti- ja rekisterihallituksen kaupparekisteriin, eli tunnistauduttaessa palveluun, se hakee automaattisesti kaupparekisteristä sen tiedon, missä yhtiöissä palveluun tunnistautunut henkilö on isännöitsijänä tai hallituksen puheenjohtajana. Mahdollisuutena on myös antaa määräaikaiset valtuudet esimerkiksi isännöintiyrityksien toimistohenkilökunnalle. Testipalvelua on mahdollista kokeilla osoitteessa https://valtuusrekisteri.beta.suomi.fi/. Valtuutustiedot ja kaupparekisteritiedot on hyvä laittaa ajan tasalle hyvissä ajoin jo ennen kuin taloyhtiö aikoo siirtävänsä osakeluettelon sähköiseen muotoon. Yhteystietoihin olisi hyvä lisätä myös sähköpostiosoite, johon kaikki taloyhtiötä koskevat tiedot halutaan tulevaisuudessa vastaanotettavan. (Maanmittauslaitos 2019j.)

Maanmittauslaitoksen luoma asiointivaltuuksien tehtävälista isännöintiyrityksille:

- *kaupparekisteritiedot kuntoon*
- *osakeluetteloiden siirron organisointi*
- *osakeluettelon siirtoon osallistuvan henkilöstön valtuutukset kuntoon*
- *huoneistotietojärjestelmän tietopalveluiden käytön organisointi*
- *tietopalveluiden käyttäjien valtuutukset kuntoon*

4.4 Uuden asunto-osakeyhtiön perustaminen

Sähköinen osakehuoneistorekisteri tai laki huoneistotietojärjestelmästä eivät vaikuta AOYL:n 12. lukuun, jossa säädetään uusien asunto-osakeyhtiöiden perustamisesta. Asunto-osakeyhtiölaissa määrätään, että yhtiön perustamiseksi tulee aina laatia kirjallinen perustamissopimus, joka kaikkien osakkeenomistajien tulee allekirjoittaa. Luvun 12 toisen pykälän mukaan perustamissopimuksessa tulee aina olla vähintään nämä tiedot ja näiden lisäksi liitteenä myös yhtiöjärjestys:

1) sopimuksen päivämäärä;

2) kaikki osakkeenomistajat ja kunkin merkitsemät osakkeet;

3) osakkeesta yhtiölle maksettava määrä (merkintähinta);

4) osakkeen maksuaika;

5) yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen perusteet;

6) osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden alkamisen perusteet; sekä

7) yhtiön hallituksen jäsenet.

Perustamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen taloyhtiö on ilmoitettava rekisteröitäväksi kaupparekisteriin kolmen kuukauden sisällä. Jos rekisteröintiä ei tehdä määräajan sisällä, yhtiön perustaminen raukeaa. Tarkemmin yhtiöiden rekisteröimisestä säädetään kaupparekisterilaissa 129/1979. (AOYL 2009/1599, 12.luku, 7 §.)

Vuoden 2019 tammikuusta eteenpäin kaikki asunto-osakeyhtiöt perustetaan sähköisesti ja paperista perustamisilmoitusta ei ole enää mahdollista tehdä. Rekisteröinti tehdään Patentti- ja rekisterihallituksen (PRH) ja Verohallinnon yhteisessä yritys- ja yhteistietojärjestelmän (YTJ) sähköisessä palvelussa, jossa voi myös samalla ilmoittaa taloyhtiön yhtiöjärjestyksen tiedot. Samalla sivustolla voi tehdä myös yhtiöiden muutos- tai lopettamisilmoitukset. (Hienonen 2019, 22-23.) Tarvittaessa yhtiön voi myös samalla perustamisilmoituksella ilmoittaa Verohallinnon arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, työantajarekisteriin sekä ennakkoperinärekisteriin. Sähköinen perustamisilmoitus maksaa 275 euroa. Osoite- tai yhteystietojen muuttaminen on maksutonta. (YTJ 2019.)

Huomiona kuitenkin se, että vuoden 2019 alusta alkaen asunto-osakeyhtiöiden perustamisen yhteydessä velvollisuutena on ilmoittaa kaupparekisteriin tieto siitä, sisältääkö yhtiöjärjestys lunastuslausekkeen tai jonkun muun vaihdannanrajoituslausekkeen (suostumus- tai etuostolauseke). Vaihdannanrajoituslausekkeita voi olla taloyhtiöissä, jotka ovat perustettu ennen vuotta 1992.Taloyhtiöiden velvollisuutena on myös ilmoittaa, onko yhtiön taikka osakkaan velkojilla oikeus osakepääomaa alennettaessa velkojiensuojamenettelyssä vastustaa yhtiöjärjestyksen määräyksen muuttamista tai siitä poikkeamista. Tämä menettely on voinut olla jo aikaisemmin säädettynä yhtiöjärjestyksessä, mutta velvollisuus ilmoittaa tiedosta erikseen perustamisilmoituksen yhteydessä on uusi. Näiden lisäksi taloyhtiöiden tulee ilmoittaa myös Maanmittauslaitokselle kaikkien yhtiön osakkaiden henkilötiedot, jotta ne voidaan merkitä osakehuoneistorekisteriin. (Hienonen 2019, 23-24.)

4.5 Osakeryhmätunnus

Osakeryhmätunnus otetaan käyttöön kaikille asunto-osakeyhtiöille sekä keskinäisille kiinteistöosakeyhtiöille. Tunnus luodaan osakeryhmille, joilla siten omistetaan ja hallitaan huoneistoja, autopaikkoja ja muita yhtiön tiloja. Tunnusta käytetään yksilöinnissä esimerkiksi sähköistä asuntokauppaa tehdessä sekä myös eri toimijoiden järjestelmien välisessä tietojen vaihdossa ja linkityksessä. (Maanmittauslaitos 2019k.)

Tunnus yksilöidään koko osakeryhmän elinkaaren ajaksi. Osakeryhmätunnuksesta ei voi tulkita mitään muuta kuin tunnuksen muodostajan, eli se ei sisällä mitään riippuvuuksia muihin yhtiön tietoihin. Tunnuksen muodostaja on mahdollista tunnistaa sen kahdesta ensimmäisestä merkistä: KR tarkoittaa kaupparekisteriä ja OH tarkoittaa

osakehuoneistorekisteriä. Yhtiöt, jotka ovat rekisteröity ennen vuotta 2019, saavat osakeryhmätunnuksen Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmän eri viranomaisten tietojen muutosliikkeessä. Huoneistojen tiedot välitetään yritys- ja yhteisötietojärjestelmäpalveluun (YTJ) yhtiöjärjestyksen ja sähköisen huoneistoselitelmän rekisteröintiä varten. Tällöin tunnuksessa tulee olemaan lyhenne OH. Uusien yhtiöiden ja osakeryhmien osakeryhmätunnus luodaan kaupparekisterissä, jolloin tunnukseen tulee vastaavasti lyhenne KR. (Maanmittauslaitos 2019k.)

Osakeryhmätunnus muodostuu yhteensä 16 merkistä. Se pitää sisällään 14 aakkosnumeerista merkkiä, joista kaksi ensimmäistä ovat jo aiemmin mainitut OH tai KR. Tunnuksessa saa käyttää aakkosista kirjaimia A-Z, pois lukien kuitenkin kirjaimet O, I ja J. Numeroista tunnukseen voidaan käyttää 0-9, ilman 0 ja 1. Tunnuksen kaksi viimeistä numeroa muodostavat tarkistusnumeron. Tarkistusnumerossa numerot nolla ja yksi ovat sallittuja. Kaikki tarkistusnumerot tullaan muodostamaan ISO/IEC 7064 (MOD 97-10) esityksen mukaisesti. Tarkistusnumeron voi tarkistaa käyttämällä tarkistuslukumenetelmää MOD 97-10 ISO/IEC 7064. Jos jakojäännökseksi jää yksi, luku pitää paikkaansa. Kirjaimet voidaan muuttaa numeroiksi alla olevan muunnostaulukon avulla. *Esimerkki: KRD7AR4QP2NRHP97.* (Maanmittauslaitos 2019k.)

Taulukko 1. Kirjaimien muunnostaulukko (Maanmittauslaitos 2019k)

A = 10	O = 24
B = 11	P = 25
C = 12	Q = 26
D = 13	R = 27
E = 13	S = 28
F = 15	T = 29
G = 16	U = 30
H = 17	V = 31
K = 20	W = 32
L = 21	X = 33
M = 22	Y = 34
N = 23	Z = 35

4.6 Pysyvä huoneistotunnus

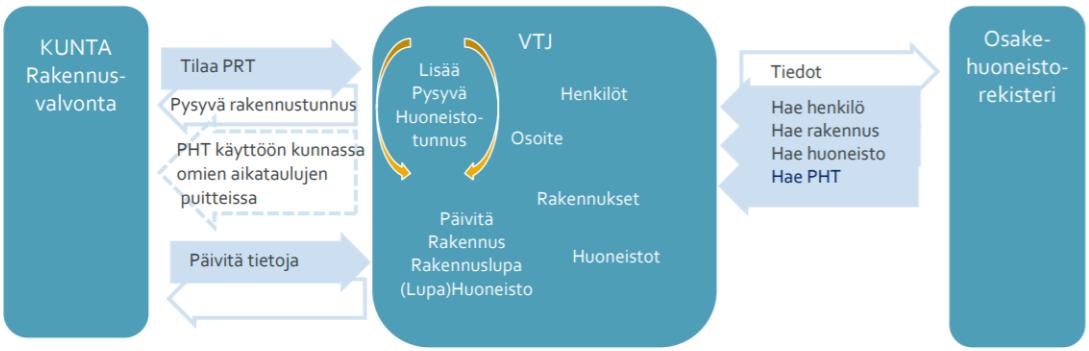
Kaikkien Suomessa asuvien henkilöiden osoitteet muodostetaan Väestötietojärjestelmässä (VTJ), jossa ylläpidetään rakennuksien asuin- ja toimitilahuoneistoja sekä niihin liittyviä muita tietoja. VTJ on osa valtakunnallista osoitejärjestelmää, jossa osoiterakenteen huoneistotunnus yksilöi kaikki huoneistot rakennustasolla. Kuviossa 7. on esitetty huoneistotunnuksien siirtymävaihe. Pysyvä huoneistotunnus on VTJ:n uusi, kaikki huoneistot

yksilöivä tunnus, jota hyödynnetään osakehuoneistorekisterissä. Osoiterakenteen huoneistotunnuksen käyttö jatkuu kuitenkin vielä normaalisti uuden huoneistotunnuksen rinnalla. Huoneistotunnuksen avulla muun muassa Posti pystyy erottamaan kerrostaloissa sen, mihin huoneistoon posti tulee jakaa. (Ylä-Kero 2018.)

Kaikille huoneistoille, jotka kuuluvat väestötietojärjestelmään, on luotu 2. joulukuuta 2018 uusi huoneistotunnus (VTJ-PHT). Myös kaikille uusille huoneistoille, jotka rekisteröidään väestötietojärjestelmään, tullaan luomaan VTJ-PHT. Huoneistotunnuksien toteuttamisesta huolehtii Väestörekisterikeskus. Tunnuksen avulla huoneistot yksilöidään niiden koko elinkaaren ajaksi. Huoneistotunnuksen tarkoituksena on käyttää sitä huoneistojen tunnistetietona yhteiskunnan järjestelmien sekä rekisterien välisessä linkityksessä ja tietojen vaihdossa. Tunnus ei sisällä mitään tietoja huoneistoista. (Maanmittauslaitos 2018l.)

Huoneistotunnus perustetaan samoin periaattein, kun pysyvä rakennustunnus (VTJ-PRT). Kuvassa 6. on esitetty huoneistotunnuksen siirtymävaihe rakennusvalvonnasta osakehuoneistorekisteriin: tunnus välitetään kuntien järjestelmiin jo rakennuslupavaiheessa, mikä edellyttää sitä, että rakennusvalvonnan järjestelmässä on asennettuna huoneistotunnuksia tukeva ohjelmistoversio. Todennäköisesti tähän menee kuitenkin vielä noin kolmesta viiteen vuotta, ennen kuin huoneistotunnus on käytössä kaikissa Suomen kunnissa.

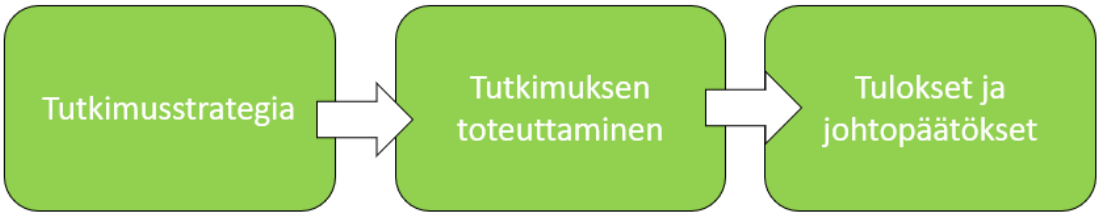
Huoneistotunnus on yhteensä 10 merkkiä pitkä. Se koostuu yhdeksän merkkiä pitkästä, 2:lla alkavasta numero-osasta sekä yhden merkin tarkistusmerkistä. Tarkistusmerkki muodostuu Valtioneuvoston asetuksen väestötietojärjestelmästä ensimmäisen luvun toisen pykälän neljännen momentin mukaisesti niin, että yhdeksännumeroinen luku jaetaan luvulla 31, jolloin siitä jää jakojäännökseksi tarkistusmerkki. Esimerkkinä 200001234A. Huoneistotunnus pysyy samana, vaikka huoneistoon tehtäisiinkin muutostöitä jossain vaiheessa sen elinkaarta. (Väestörekisterikeskus 2018.)



Kuvio 7. Huoneistotunnuksen siirtymävaihe 2019 – 2025. (Ylä-Kero 2018)

5 TUTKIMUS OSAKEHUONEISTOREKISTERIN VAIKUTUKSISTA

Tässä luvussa käsitellään opinnäytetyön empiriaosuutta. Luvussa käydään läpi tutkimusmenetelmä, tutkimuksen toteuttaminen, tavoitteet sekä viimeisenä tulokset. Opinnäytetyöhön päädyttiin toteuttamaan teemahaastatteluja isännöitsijöille alkuperäisesti suunnitellun kyselyn sijaan, koska osakehuoneistorekisteri ja siihen liittyvät asiat ovat vielä niin uusia, että tässä vaiheessa monellakaan ei ole kerennyt syntymään asiasta mielipidettä tai koko asiasta ei ole vielä riittävästi tietoa kyselyn toteuttamista varten. Opinnäytetyön tutkimustuloksia analysoidaan haastatteluissa käytettyjen kolmen eri teeman avulla. Työn kulkua on havainnollistettu alla olevassa kuviossa 8.



Kuvio 8. Empiriaosuuden eteneminen

5.1 Tutkimusmenetelmä

Tutkimusmenetelmänä tässä työssä käytettiin kvalitatiivista eli laadullista tutkimusta, joka on yksi tieteellisten tutkimusten menetelmäsuuntauksista. Laadullisen tutkimuksen avulla pyritään ymmärtämään kohteen laatua, ominaisuuksia sekä sen merkitystä. (Jyväskylän yliopisto 2015.) Tutkimuksen tavoitteena on tutkia kohdetta tai ongelmaa mahdollisimman kokonaisvaltaisesti ja sen avulla löytää tosiasioita, ennemmin kuin taas todentaa jo olemassa olevia väittämiä tai tilastoja. Hirsjärven ym. mukaan laadullisen tutkimuksen lähtökohtana on aina todellisen elämän kuvaaminen. (Hirsjärvi, Remes, Sajavaara 2007, 157.)

Laadullinen tutkimus on yleensä kokonaisvaltaista tiedonhankintaa, johon tarvittavat aineistot kerätään mahdollisimman luonnollisissa tilanteissa. Näissä tilanteissa suositaan ihmisiä tiedonkeruun välineinä, eikä täten käytetä siis ollenkaan teoriaa tai hypoteeseja. Tällöin itse tutkijan tulee luottaa enemmin omiin havaintoihinsa ja täten osata myös tarkastella aineistoja yksityiskohtaisesti ja monitahoisesti. (Hirsjärvi ym. 2007, 160.) Laadullinen tutkimus voidaan toteuttaa usealla eri tavalla. Tutkimuksen menetelmissä yleensä korostuu etenkin kohteen taustaan, tarkoitukseen, merkitykseen ja ilmiasuun liittyvät näkökulmat. (Jyväskylän yliopisto 2015.)

Tämän työn aineistonkeruumenetelmäksi valikoitui puolistrukturoitu haastattelu eli teemahaastattelu, koska kyseinen menetelmä sopii sekä laadulliseen että määrälliseen tutkimukseen. Teemahaastattelua voidaan kutsua lomake- ja avoimen haastattelun välimuodoksi. (Hirsjärvi ym. 2007, 203.) Hirsjärven ym. (2015, 48.) mukaan teemahaastattelun yhtenä hyvänä puolena on etenkin se, että etukäteen suunniteltuja kysymyksiä voidaan soveltaa haastattelutilanteissa jokaiselle, niin haastattelijalle kuin haastateltavallekin, sopivaksi niin, että tiedonhankinta voidaan maksimoida erilaisissa tilanteissa. Toisaalta, myös teemahaastattelun toteuttamisessa on omat huonot puolensa: yhtenä negatiivisena asiana voidaan nähdä se, että haastattelutilanteessa haastattelijoilla saattaa olla taipumus antaa vain sosiaalisesti suotavia vastauksia, mikä taasen voi heikentää haastatteluiden luotettavuutta. (Hirsjärvi ym. 2007, 201.)

Otantamenetelmänä työssä käytettiin eliittiotantaa, jolla taas tarkoitetaan sitä, että haastattelun kohteena on vain pieni määrä asiantuntijoita. Tutkimuksen tavoitteena oli siis tutkia ilmiötä teoriaan pohjautuen eikä suuriin tilastoihin perustuen. (Tuomi & Sarajärvi 2009, 85-86.) Vaikka haastateltavien määrä on pieni, aineiston määrä, mikä haastatteluista saadaan, on monipuolinen. Tätä opinnäytetyötä varten haastateltiin yhteensä viittä eri henkilöä. Jokainen haastattelutilanne oli luonteeltaan hiukan erilainen, koska haastatteluun osallistuneiden tietämys osakehuoneistorekisteristä vaihteli. Haastatteluun osallistui neljä isännöitsijää yksi hallituksen puheenjohtaja.

Teemahaastattelujen avulla tavoitteena oli selvittää, mitä mieltä haastateltavat henkilöt ovat osakehuoneistorekisteristä, tutkia mahdollisia käytännön haasteita ja sitä, milloin taloyhtiöt, joissa he toimivat, aikovat siirtää osakeluettelojensa ylläpidon Maanmittauslaitokselle ja sitä, kuinka osakehuoneistorekisterin käyttöönotto vaikuttaa heidän jokapäiväiseen työhönsä käytännössä. Teemahaastattelun kysymysrunko rakentui työn teoriaosuutta kirjoittaessa. Teoriaosuutta voidaan lopuksi hyödyntää myös tutkimuksen päämääränä, jos tätä tutkimusta halutaan kehittää vielä joskus tulevaisuudessa uudelleen.

5.2 Toteutus

Teemahaastattelut toteutettiin kolmen eri teeman ja niiden alakysymyksien avulla kevään 2019 aikana. Teemat pääkysymyksineen ovat tässä työssä esitettyinä taulukoissa 2, 3 ja 4 ja haastattelulomake, jota haastatteluissa käytettiin, on kokonaisuudessaan tämän työn liitteenä (Liite 1). Työhön on lainattu sitaatteja eri haastatteluista ja niihin viitataan tekstissä H1, H2 ja niin eteenpäin. Tämä opinnäytetyö on luvattu lähettää jokaiselle haastatteluun osallistuneelle työn valmistumisen jälkeen niin sanotuksi käytännön oppaaksi.

Haastatteluihin osallistui yhteensä neljä isännöitsijää ja heidän lisäkseen yksi hallituksen puheenjohtaja vastasi kysymyksiin itsenäisesti sähköpostitse. Kysymykset olivat kaikille haastatteluun osallistujille samat ja ne lähetettiin jokaiselle etukäteen ennen varsinaista haastattelua. Haastattelut olivat yksilöhaastatteluja, jotka toteutettiin haastatteluun osallistuneiden isännöitsijöiden yrityksien omissa tiloissa. Haastattelut kestivät noin 10 - 30 minuuttia, riippuen siitä, paljonko haastateltavalla oli osakehuoneistorekisteristä kerrottavaa. Kaikki haastattelut äänitettiin puhelimella tai tietokoneella ja sen jälkeen litteroitiin Word-tiedostoiksi, jonka jälkeen ne analysoitiin ja tulokset avattiin kirjalliseen muotoon ilman muita läsnäolijoita.

Ennen haastattelun varsinaista aloittamista jokaiselta haastattelijalta kysyttiin aluksi heidän taustatietojaan: ikä, koulutustausta, asema taloyhtiössä ja se, kauanko he ovat olleet alalla tai työtehtävässään. Nuorin haastatteluun osallistujista oli 29-vuotias ja vanhin taas 59-vuotias. Kaikki haastateltavista toimivat Lahden seudun alueella. Haastateltavien koulutustaustat vaihtelivat: haastatteluun osallistui kiinteistöalan insinööri, rakennusalan ja isännöinnin ammattitutkinnon suorittaneita sekä liiketalouden alan tradenomin tutkinnon suorittanut henkilö. Näiden lisäksi osa haastateltavista oli suorittanut Kiinteistöalan Koulutussäätiö Kiinkon ITS-koulutuksen ja/tai ITS-tek koulutuksen. Haastateltavien työkokemus alalta tai sen hetkisen työsuhteen pituus vaihteli 3-20 vuoteen: kuitenkin työkokemusta alalta kaikilla haastateltavilla oli keskimääräisesti laskettuna noin 8 vuotta.

5.2.1 Valmistautuminen

Ensimmäisenä teemana haastattelussa oli valmistautuminen (Taulukko 2.). Teeman ensimmäisellä kysymyksellä haluttiin selvittää haastateltavien etukäteistietämystä osakehuoneistorekisteristä ja sitä, ovatko he käyneet koulutuksissa liittyen aiheeseen sekä myös haastateltavien henkilökohtaista asennetta uudistusta kohtaan. Neljä viidestä haastateltavasta kertoi osallistuneensa Kiinteistöliiton järjestämään koulutukseen. Koulutukset oli järjestetty vuoden 2018 syksyn ja talven aikana. Yksi haastateltavista oli käynyt edellisten lisäksi myös Isännöintiliiton järjestämässä koulutuksessa aiheeseen liittyen.

Taulukko 2. Valmistautuminen

TEEMA 1. VALMISTAUTUMINEN
Kysymys 1. Oletteko käyneet mitään koulutuksia liittyen ASREK-hankkeeseen (osakehuoneistorekisteriin)?
Kysymys 2. Oletteko valmistautuneet osakehuoneistorekisterin käyttöönottoon?
Kysymys 3. Koetteko osakehuoneistorekisterin olevan hyödyllinen?

Alakysymyksenä haluttiin selvittää, onko näistä koulutuksista jäänyt mitään epäselviä asioita, joihin haastateltavat olisivat vielä mahdollisesti kaivanneet jotain täsmennystä tai vielä tarkempaa ohjeistusta. Haastatteluista nousi esiin lunastusmenettelyt ja -pykälät, sekä kaikki erilaiset saannot, joista ei oltu vielä täysin varmoja, miten ne tulee jatkossa hoitaa. Kysymykset liittyen näihin asioihin saattavat osin johtua siitä, koska myös lunastusmenettelyä koskeva lainsäädäntö uudistui vuoden alussa. Päällisin puolin jokaiselle haastateltavalle oli kuitenkin koulutuksissa selvinnyt mitä osakehuoneistorekisterillä tarkoitetaan ja miten sekä mihin sitä tullaan tulevaisuudessa käyttämään ja kuinka heidän tulee jatkossa toimia.

> *”Menee sitten tietenkin niin, että kenelläkään ei sitten ihan tarkkaa ole tiedossa, miten se tulee sitten menemään, mutta varmaan se suurin minun käsittääkseni tuli selväksi, että miten se tulee tapahtumaan.” (H1.)*

Seuraavana kysymyksenä tämän teeman alla tutkittiin haastateltavien ja heidän taloyhtiöidensä valmistautumista osakehuoneistorekisterin käyttöönottoon. Tässä vaiheessa ei vielä kukaan haastateltavista ole tehnyt mitään valmisteluja siirron tekemistä varten, ainoastaan yksi haastatteluun osallistujista oli merkinnyt osakehuoneistorekisterin taloyhtiöiden tilinpäätöksissä tuleviin asioihin. Kaikki haastateltavat tiesivät sen, että Maanmittauslaitos suosittelee siirron tekemistä vasta myöhemmin syksyllä 2019 ja aikoivat vasta silloin alkaa miettimään siirron toteuttamista, vaikka se olisikin jo mahdollista toukokuusta alkaen.

Moni haastateltavista kertoi vielä odottavansa siirron tekemistä ja katsovansa, miten rekisteriin siirtyminen tulee onnistumaan muissa asunto-osakeyhtiöissä. Jokainen haastateltava oli tietoinen myös siitä, että siirtymä osakehuoneistorekisteriin tulee tehdä viimeistään vuoden 2022 loppuun mennessä. Niin sanottuna seuraavana askeleena kaikki haastateltavat pitivät sitä, että aiheesta keskusteltaisiin ja tehtäisiin päätöksiä taloyhtiöiden hallituksien kokouksissa. Kuitenkaan vielä kukaan haastatteluun osallistuneista ei osannut sanoa sataprosenttisen varmaksi sitä, tullaanko siirto osakehuoneistorekisteriin taloyhtiöissä tekemään vielä tänä vuonna vai mahdollisesti myöhemmin.

> *”Kyllä se on varmasti tätä päivää, kun digitalisoidutaan ja siirrytään sähköiseen muotoon.” (H1.)*

Ensimmäisen teeman viimeisellä kysymyksenä haluttiin selvittää haastateltavien henkilökohtaisia ja ammatillisia mielipiteitä sekä mahdollisia ennakkoluuloja osakehuoneistorekisteristä. Kaikki haastateltavat olivat pääosin myönteisiä uudistuksen suhteen ja kokivat sen suurimmaksi osaksi työtään helpottavana asiana. Eräs haastateltavista myös mainitsi, että osakehuoneistorekisterin avulla voidaan ennaltaehkäistä muun muassa myös harmaata

taloutta, kun verottajat saavat tiedon osakesiirroista suoraan sähköisestä rekisteristä, jolloin mahdollinen verojen kierto ei ole enää niin helppoa.

Useammassa haastattelussa nousi esiin myös osakekirjojen kuolettaminen, mikä tuleekin nyt monelle yksityishenkilölle ajankohtaiseksi, kun omistajamerkinnät tulisi saada sähköiseen muotoon ja paperinen osakekirja pitäisi toimittaa Maanmittauslaitokselle sähköistä omistajamerkintää varten. Yksi haastateltavista neuvoi myös taloyhtiöitä valmistelevana toimenpiteenä jo tässä vaiheessa tarkistamaan yhtiöjärjestyksensä, että siellä ovat huoneistoselitelmät ja omistussuhteet ajan tasalla. Tämän avulla voidaan säästää aikaa ja helpottaa asioiden hoitamista etenkin silloin, kun taloyhtiöiden tietojen siirto osakehuoneistorekisteriin on ajankohtainen.

> *”Kyllä sitä voisi arvella, että se helpottaa ja poistaa itseltä sitä vastuuta, tavallaan ainakin. Kun se on sitten tuollainen valtakunnallinen rekisteri ja siellä viranomaiset sitä hoitaa.” (H3.)*

5.2.2 Merkittävimmät muutokset

Seuraavana teemahaastattelun teemana on merkittävimmät muutokset (Taulukko 3.) Tämän teeman kysymyksillä haluttiin tutkia sitä, miten isännöitsijät kokevat heidän työnkuvansa muuttuvan osakehuoneistorekisterin myötä ja sitä, mihin kaikkeen se tulee käytännössä heidän työssään vaikuttamaan. Tämän teeman alla tutkittiin myös siitä, mitä taloyhtiöiden hallituksessa on osakehuoneistorekisteristä keskusteltu ja ovatko taloyhtiöt tehneet vielä mitään päätöksiä siitä, milloin he aikovat siirtyä käyttämään sähköistä huoneistotietojärjestelmää.

Taulukko 3. Merkittävimmät muutokset

TEEMA 2. MERKITTÄVIMMÄT MUUTOKSET
Kysymys 1. Mitkä ovat teidän työnne kannalta merkittävimmät muutokset osakehuoneistorekisterin käyttöönoton yhteydessä?
Kysymys 2. Onko taloyhtiönne hallituksessa keskusteltu osakehuoneistorekisteristä?
Kysymys 3. Oletteko jo päättäneet, milloin taloyhtiönne siirtyy käyttämään sähköistä osakehuoneistorekisteriä?

Haastatteluun osallistuneiden isännöitsijöiden työhön osakehuoneistorekisteri ei tule loppujen lopuksi vaikuttamaan mitenkään radikaalisti. Isännöitsijät kirjoittavat isännöitsijäntodistukset samalla tavalla kuin ennenkin, mutta todistukseen tulee muistaa kuitenkin jatkossa kirjata tieto siitä, onko taloyhtiö kirjattu sähköiseen rekisteriin vai ei. Käytännössä työtehtäviä häviää isännöitsijöiltä ainoastaan pois, eli mitään uutta ei ainakaan vielä tässä

vaiheessa isännöitsijöiden tarvitse opetella, lukuun ottamatta osakehuoneistorekisterin käyttöä sitten, kun se on jokaisessa taloyhtiössä ajankohtaista. Esimerkiksi varainsiirtoveroista tai osakkeiden saannoista isännöitsijöiden ei tarvitse enää jatkossa huolehtia, kun sen tulee hoitamaan Maanmittauslaitos. Hallituksen puheenjohtajien toimenkuvaan sähköisen osakehuoneistorekisterin käyttöönotto ei tule vaikuttamaan millään tavalla.

Yhtenä positiivisena asiana haastatteluissa nähtiin myös paperisten osakekirjojen säilytyksen loppuminen, koska täten niitä ei tulevaisuudessa tarvitse enää myöskään kuolettaa tai hankkia uusia osakekirjoja kadonneiden tilalle osakkeenomistajille. Sekä se, että kaikki tarvittavat tiedot löytyvät yhdestä samasta rekisteristä ja täten sen myötä työaikaa vapautuu muihin tehtäviin, oli haastateltavien mielestä etenkin positiivista. Ja se, että osakehuoneistorekisteri on viranomaisten ylläpitämä rekisteri, herätti paljon luottamusta haastatteluun osallistuneissa henkilöissä.

> *”Ja kun paperiset osakekirjat häviää, ei pyöri niitä enää missään eikä ole niitä enää kenelläkään kotona hukattavanaan. Ei tarvitse kuoletella eikä hankkia uusia.” (H3.)*

> *”Se on äkkiä kyllä puolen vuoden prosessi, kun osakekirjoja lähdetään kuolettamaan.” (H4.)*

Osakehuoneistorekisteriin siirtymävaihe saattaa kuitenkin aiheuttaa isännöitsijöille myös hiukan ylimääräistä työtä. Muun muassa epäselvät asuinhuoneistojen omistussuhteet tai kadonneet osakekirjat voivat olla sellaisia asioita, jotka saattavat kuormittaa isännöitsijöiden työtä osakehuoneistorekisterin siirtymävaiheessa. Rekisterin käyttöönottoon haastateltavat suhtautuivatkin hiukan varautuneesti. Ennakkoluuloja oli muun muassa liittyen järjestelmien toimivuuteen sekä tietojen saatavuuteen ja ajantasaisuuteen (esimerkiksi internetsivuston huoltokatkot ja muut käytäntöön liittyvät asiat). Isännöintijärjestelmien ja osakehuoneistorekisterin linkitettävyyden suhteen ei myöskään vielä tässä vaiheessa haastateltavat pitäneet suuria odotuksia yllä, mutta silti haastateltavat uskovat, että nämäkin järjestelmät toimivat varmasti sitten ajallaan.

> *”Tuskin kaikki menee niin kuin Strömsössä.” (H1.)*

Tämän teeman seuraavalla kysymyksellä haluttiin selvittää, ovatko asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäsenet tietoisia osakehuoneistorekisteristä ja se, mitä taloyhtiöiden hallituksien kokouksissa aiheesta on mahdollisesti keskusteltu. Haastatteluissa kuitenkin selvisi, että suurimmaksi osaksi taloyhtiöiden hallituksissa edustavat henkilöt eivät ole kuulletkaan koko aiheesta tai osakehuoneistorekisteristä ei ole vielä keskusteltu kokouksissa kertaakaan. Ainoastaan kaksi haastateltavista kertoi puhuneensa osakehuoneistorekisteristä

hallituksen jäsenien kanssa, mutta tässä vaiheessa osakehuoneistorekisteri on kuitenkin ainoastaan tiedoksi saatettuna ja asiasta tullaan todennäköisesti perehtymään paremmin vasta syksyllä 2019 tai jopa myöhemmin. Muissa taloyhtiöissä muutokseen ei vielä oikeastaan ole reagoitu millään tavalla.

> *”Mielenkiinnolla odotellessa, koska ensimmäinen tieto putkahtaa. Muutenhan nämä vanhat taloyhtiöt sitten ruvetaan, millä aikataululla nyt ruvetaankaan sitä viemään.” (H3.)*

Osakkeenomistajat sen sijaan ovat olleet haastatteluiden perusteella enemmän kiinnostuneita sähköisestä huoneistotietojärjestelmästä ja tietojensa muuttamisesta sähköisiksi. Isännöitsijät ovat kuitenkin vielä tässä vaiheessa joutuneet neuvomaan yksityishenkilöitä odottamaan lisäohjeita heidän puoleltaan. Tämäkin asia nousi keskusteluissa esiin. Se, ettei osakehuoneistorekisteristä ja sinne siirtymisestä ole oikeastaan uutisoitu kuin isännöinti- tai kiinteistöalojen julkaisuissa, nähtiin myös erittäin positiivisena asiana. Pahimmassa tilanteessa aihe olisi useissa otsikossa – jolloin rekisteri aiheuttaisi ylimääräistä työtä isännöitsijöille jo etukäteen, kun yksityishenkilöt haluaisivat tietää asiasta koko ajan lisää.

Viimeisellä kysymyksellä haluttiin selvittää sitä, ovatko asunto-osakeyhtiöt, joissa haastatteluun osallistuneet isännöitsijät toimivat, tehneet vielä mitään päätöksiä siitä, milloin he aikovat siirtää osakeluetteloidensa ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Kuitenkin jo edellisen kysymyksen perusteella voidaan päätellä, että päätöksiä siirron tekemisestä ei vielä ole yhdessäkään asunto-osakeyhtiössä tehty. Ainoastaan yksi haastateltavista henkilöistä osasi kertoa sen, että isommat taloyhtiöt aikovat siirtyä käyttämään osakehuoneistorekisteriä mahdollisesti jo syksyllä 2019. Maanmittauslaitos on suositellut siirron aloittamista myös vasta syyskuusta eteenpäin, jonka kaikki haastatteluun osallistuneista tiesivät ja moni kertoikin aikovansa odottaa vielä syksyyn.

Useampi haastateltavista kertoi aloittavansa taloyhtiöiden tietojen siirron aluksi todennäköisesti pienemmillä taloyhtiöillä, jotta voidaan käytännössä katsoa miten siirto tulee tapahtumaan ja samalla nähdään myös se, mitä mahdollisia käytännön ongelmia siitä saattaa syntyä, jolloin ne voidaan huomioida siinä vaiheessa, kun siirtoa aloitetaan tekemään suuremmissa asunto-osakeyhtiöissä.

> *”Sitten kun ne järjestelmät pystyvät kommunikoimaan sen niiden järjestelmän kanssa, niin se on varmaan se merkittävin steppi. Sitten varmaan aloitetaan pienillä taloyhtiöillä ja katsotaan miten se menee.” (H2.)*

5.2.3 Haasteet ja kehitysideat

Viimeisenä teemana haastatteluissa oli haasteet ja kehitysideat. Taulukossa 4. on esitetty tämän teeman kysymykset. Näillä kysymyksillä haluttiin tutkia niitä asioita, mitä haasteita osakehuoneistorekisterin käyttöönottoon isännöitsijöiden näkökulmasta saattaa liittyä. Kehitysideoita aiheeseen liittyen haastatteluun osallistuneilla henkilöillä ei vielä tässä vaiheessa ollut yhtään. Mielipiteet ja mahdolliset ongelmat tai haasteet osakehuoneistorekisteristä syntyvät todennäköisesti vasta siirtymän ja osakehuoneistorekisterin hetken käytön jälkeen, joten niitä on vielä tässä vaiheessa mahdotonta oikeastaan miettiäkään.

> *”Aika uusi asia vielä meillekin, tuntematon maailma. Ei osaa oikein vielä tässä kohtaa sanoa mitään.” (H3.)*

Taulukko 4. Haasteet ja kehitysideat

TEEMA 3. HAASTEET JA KEHITYSIDEAT
Kysymys 1. Mitä tai minkälaisia haasteita koette syntyvän osakehuoneistorekisterin käyttöönotosta?
Kysymys 2. Haluaisitteko/kaipaisitteko jonkinlaista tukea ennen kuin siirrytte käyttämään osakehuoneistorekisteriä ja/tai jälkeen siirtymävaiheen?
Kysymys 3. Onko teillä kehitysideoita (esimerkiksi Maanmittauslaitokselle) aiheeseen liittyen?

Ensimmäinen kysymys tutkii mahdollisia haasteita tai ongelmia, joita osakehuoneistorekisterin myötä isännöitsijät saattavat työssään kohdata. Kaikki haastateltavat olivat kuitenkin positiivisia uudistuksen suhteen ja eivät uskoneet, että järjestelmän käyttöönotosta syntyisi mitään sen suurempia ongelmia.

> *”Jos ne järjestelmät toimii niin ei kai siinä sitten mitään. Suhteellisen mukavasti on nyt tämä uudistus tullut eikä ole syytä epäillä, etteikö se toimisi.” (H1.)*

Osakehuoneistorekisterin suhteen ollaan optimistisia, mutta silti kuitenkin pienellä varauksella. Loppujen lopuksi haasteitakaan ei tässä vaiheessa tätä uudistusta osattu vielä paljoakaan miettiä tai kertoa haastatteluissa. Haastatteluun osallistuneet henkilöt olivat sitä mieltä, että ongelmia ei todennäköisesti pääse syntymään, kunhan vain järjestelmät toimivat ja tiedot siellä ovat ajan tasalla sekä aina tarvittaessa saatavissa. Myös mahdollisten asuinhuoneistojen varoituksien ja muiden sen kaltaisten asioiden toivotaan näkyvän osakehuoneistorekisteristä reaaliajassa.

> *”Haasteet liittyy varmaan siihen, että miten se sitten oikeasti tapahtuu. Välttämättähän näissä ei nyt ikinä kannata olla ensimmäinen kuka näitä tekee. Koska silloin se ongelmien määrä on todennäköisesti isompi. Se on varmaan se isoin haaste, että miten se sitten oikeasti menee.” (H2.)*

Seuraavan kysymyksen tavoitteena oli selvittää sitä, tarvitaanko osakehuoneistorekisterin siirtymävaiheessa tai siirron jälkeen mahdollisesti apua käytännön asioiden hoitamiseen. Tähän kysymykseen ainoastaan yksi haastateltavista vastasi kieltävästi – kaikkien muiden haastatteluun osallistuneiden mielestä jonkinlaista tukea siirtymävaiheessa tullaan todennäköisesti tarvitsemaan. Tässä vaiheessa on tiedossa ainakin se, että Maanmittauslaitos ottaa käyttöön tämän vuoden lokakuussa siirtopalvelun asunto-osakeyhtiöille. Kyseisestä palvelusta löytää esitäytettyjä tietoja taloyhtiöistä ja osakehuoneistoista sekä huoneistojen omistajista. (Maanmittauslaitos 2019n.) Kuitenkaan sitä, minkälaista tukea mahdollisesti tullaan tarvitsemaan, ei vielä osattu kertoa. Kaikki käytännön asiat tulevat todennäköisesti ratkeamaan juurikin vasta silloin, kun osakehuoneistorekisteriä aloitetaan oikeasti käyttämään.

> *”Kunhan se rekisteri toimii eikä ole liian hankala käyttää. Mitä helpompi käyttää niin sen parempi. Ei siinä oikeastaan mitään muuta huomioitavaa minun mielestäni.” (H2.)*

Haastateltujen henkilöiden toiveina oli saada muun muassa myös kirjalliset ohjeet, kuinka heidän tulee toimia siirron jälkeen. Nämä ohjeet voitaisiin toimittaa eteenpäin myös osakkeenomistajille, jotta turhalta kyselyltä heidän puolestaan vältyttäisiin. Myös se mietitytti haastatteluun osallistuneita, pitääkö osakkeenomistajien tai koko asunto-osakeyhtiöiden varautua minkäänlaisiin väärinkäytöksiin osakehuoneistorekisterin osalta. Tähän ei työn kirjoittakaan valitettavasti osaa vielä tässä vaiheessa valitettavasti vastata, mutta koska osakehuoneistorekisteri on valtion ylläpitämä järjestelmä ja he vastaavat myös mahdollisista kirjaamisvirheistä rekisterissä, vastaa valtio täten todennäköisesti myös mahdollisista väärinkäytöksistä ja niistä aiheutuvista kuluista.

Tavoitteena on tietenkin se, ettei väärinkäytöksiä pääsisi tietenkään koskaan tapahtumaan. Tämänkin asian suhteen isännöitsijöiden kannattaa pysyä aina perillä siitä, kenellä oikein on asiointioikeudet järjestelmään. Viimeisenä kysymyksenä haastatteluissa oli mahdolliset kehitysideat. Kuten aiemmin jo edellä mainittiin: niitä ei oikeastaan kukaan vielä tässä vaiheessa osannut kertoa. Loppujen lopuksi osakehuoneistorekisterin ja sen käyttöön siirtymisestä haastateltavat olivat luottavaisia ja uskovat sen olevan positiivinen muutos heidän työnsä kannalta.

5.3 Johtopäätökset

Kaikki haastatteluun osallistuneista henkilöistä ovat hyvin tietoisia osakehuoneistorekisteristä ja sen mukana tulleista uudistuksista. Uskon kuitenkin, että asiasta selviää vielä enemmin sen jälkeen, kun osakehuoneistorekisteri otetaan hiljattain jokaisessa asunto-osakeyhtiössä käyttöön. Kuviossa 9. on esitetty muutamia asioita, jotka nousivat lähestulkoon jokaisessa haastattelutilanteessa jossain vaiheessa esiin. Tässä vaiheessa tätä uudistusta, ei haastatteluun osallistuneilla henkilöillä vielä kuitenkaan ollut kehitysideoita tai sen suurempaa moitittavaa osakehuoneistorekisteristä. Haastatteluiden perusteella osakehuoneistorekisteri nähdään kuitenkin positiivisesti isännöitsijöiden työtä helpottavana asiana.

Tämän työn tavoitteena on olla mahdollisimman helppolukuinen ja selkeä, niin sanottu opas kaikille aiheesta kiinnostuneille. Jatkotutkimuksena voitaisiin tutkia esimerkiksi sitä, miten siirto asunto-osakeyhtiöissä on onnistunut, mitä ongelmia siirron aikana tai sen jälkeen on syntynyt – tai tutkia esimerkiksi kappaleessa 5.2.3. mainittuja mahdollisia väärinkäytöksiä ja sitä, kuinka siinä tilanteessa toimitaan, jos rekisterissä olevat tiedot päättyvät niin sanotusti vääriin käsiin.

Kuvio 9. Teemahaastatteluiden keskeisimmät asiat

Haastatteluihin osallistui yhteensä vain 5 henkilöä, joka on työn kirjoittajan mielestä hiukan pieni määrä huomioiden se, että tätä tutkimusta voitaisiin pitää täysin luotettavana. Toisaalta, Saaranen-Kauppinen, A. ja Puusniekka A. (2009, 25.) mukaan laadullisen tutkimuksen avulla voidaankin usein vain ”raapaista tutkittavan ilmiön pintaa”, eikä niinkään kuvata suoraviivaisesti todellisuutta. Silloin laatu korvaa määrän.

Syynä haastatteluun osallistuneiden pieneen määrään oli se, että kiinnostuneita osallistujia oli vaikea tavoittaa, ja ne jotka tavoitettiin, saattoivat sanoa suoraan, että aiheesta ei olisi ollut vielä kuitenkaan tässä vaiheessa mitään kerrottavaa. Mielestäni kaikki toteutetut

teemahaastattelut onnistuivat loppujen lopuksi hyvin suhteessa siihen, kuinka uusi aihe osakehuoneistorekisteri vielä toistaiseksi on. Uskon myös, että tämän työn pohjalta on helppo tehdä uusi tutkimus esimerkiksi rekisterin todellisista käytännön haasteista, jotka selviävät varmasti vielä tämän vuoden – tai viimeistään vuoden 2022 loppuun mennessä.

Tämän tutkimuksen tuloksena voidaan todeta, että isännöitsijät aloittavat osakehuoneistorekisterin käytön avoimin mielin ja osakehuoneistorekisteriä pidetään positiivisena uudistuksena. Isännöitsijöiden ei jatkossa tarvitse muun muassa selvitellä enää erilaisia saantoja, jotka vievät joskus hyvinkin paljon aikaa. Kun taloyhtiössä on siirretty käyttämään osakehuoneistorekisteriä, Maanmittauslaitos hoitaa osakkeiden saantojen selvittelyt. Taulukossa 5. on koottuna vielä muutamia asioita, jotka muuttuvat osakehuoneistorekisterin myötä, niin isännöitsijöiden kuin osakkeenomistajienkin näkökulmasta.

Järjestelmästä toivotaan saavan tietoa järjestelmällisesti ennen siirtymävaiheen aloittamista, jotta itse siirron tekeminen aikanaan on mahdollisimman yksinkertaista. Parhaiten järjestelmän käytön tulee oppimaan vain sitä käyttämällä. Siirtymävaiheen onnistumiseen jokaisessa asunto-osakeyhtiössä vaikuttaa suuresti Maanmittauslaitoksen toiminta sekä heidän informointinsa ja tarpeellinen ohjeistus aiheesta. Käytännössä myös siirron tekemisen mahdollisuus riippuu isännöitsijätoimistojen ohjelmantoimittajien sekä itse isännöitsijöiden omasta aktiivisuudesta ja innosta linkittää osakehuoneistorekisteri yhteen heidän omien järjestelmiensä kanssa.

Taulukko 5. Isännöitsijät ja osakkeenomistajat

ISÄNNÖITSIJÄT
• Isännöitsijäntodistukseen tieto siitä, kuuluuko taloyhtiö osakehuoneistorekisteriin vai ei • Saantoselvityksistä huolehtii jatkossa Maanmittauslaitos • Kaupparekisteritiedot ajantasalle! • Huolehtiminen oikeiden henkilöiden asiointivaltuutuksista suomi.fi -palvelussa • Yhtiökokouskutsut lähetetään samalla tavalla kuin ennenkin • Lunastuslausekkeista tulee ilmoittaa Maanmittauslaitokselle • Paperisten osakekirjojen kuolettaminen loppuu

OSAKKEENOMISTAJAT
• Osakkaille ei välittömiä toimenpiteitä • Paperinen osakekirja tulee toimittaa Maanmittauslaitokselle mitätöimistä varten (v. 2032 mennessä) • Mahdollisista yhteystietomuutoksista ilmoittaminen Maanmittauslaitokselle

6 YHTEENVETO

Tässä luvussa käydään läpi yhteenveto koko opinnäytetyöstä, kirjoittajan oman työn arviointia opinnäytetyöprosessin aikana sekä tämän tutkimuksen luotettavuutta. Opinnäytetyön tarkoituksena oli perehtyä vuoden 2019 tammikuussa voimaan astuneeseen lakiin huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018 sekä sähköiseen osakehuoneistorekisteriin ja sen mukana tulleisiin muutoksiin. Työn päätavoitteena oli kuvata kaikki ne asiat, mitä tulee ottaa huomioon ennen ja jälkeen sen, kun asunto-osakeyhtiöt siirtävät osakekirjojensa ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Opinnäytetyö tehtiin toimeksiantona Pysytään pinnalla -hankkeelle.

Opinnäytetyön teoriaosassa tutkittiin asunto-osakeyhtiöiden toimintaa, osakkeita, isännöitsijöiden työtä, lakia huoneistotietojärjestelmästä ja sähköistä osakehuoneistorekisteriä. Työn tutkimusosassa selvitettiin puolistrukturoidun haastattelun eli teemahaastattelun avulla isännöitsijöiden ennakkotietoa osakehuoneistorekisteristä, mahdollisia käytännön haasteita ja niitä asioita, jotka heidän työssään tämän muutoksen myötä muuttuvat. Kolme pääteemaa, joita teemahaastatteluissa käytettiin, olivat:

1. Valmistautuminen
2. Merkittävimmät muutokset
3. Haasteet ja kehitysideat

Kaikki haastattelut toteutuivat suunnitellusti, vaikka haastavin osuus olikin työn tekemisessä kirjoittajalle teemahaastatteluiden sopiminen ja sen jälkeinen tutkimustulosten avaaminen. Eniten haastetta koitui haastatteluun osallistuneiden henkilöiden pienestä määrästä, mutta uskon että haastatteluita tehtiin riittävästi aiheen tämän hetkisen selvittämisen kannalta. Teemahaastatteluiden haasteena oli myös se, etteivät isännöitsijät vielä tässä vaiheessa osanneet kertoa mielipiteitään tai mahdollisia haasteita, koska taloyhtiöissä ei ole vielä siirrytty käyttämään osakehuoneistorekisteriä tai osakeluetteloiden siirtämisestä ei ole vielä keskusteltu ollenkaan.

Toisaalta syynä siihen, ettei haastatteluun saatu tarpeeksi kiinnostuneita osallistujia on myös se, että kevät taloyhtiöissä on suhteellisen kiireellistä. Yleensä muun muassa juuri maalis- ja huhtikuussa pidetään asunto-osakeyhtiöiden jokavuotiset yhtiökokoukset. Kirjoittajan henkilökohtaisesta mielestä oli erittäinkin yllättävää myös se, kuinka vieras ja tuntematon aihe osakehuoneistorekisteri on vielä monelle eri taholle jopa isännöintialalla.

Loppujen lopuksi olen kuitenkin tyytyväinen haastatteluista saamiini tuloksiin ja mielestäni tutkimustuloksista saatiin vastaus päätutkimuskysymykseen, joka oli ”Millainen vaikutus sähköisellä osakehuoneistorekisterillä on asunto-osakeyhtiöiden toimintaan?”.

6.1 Oman työn arviointi

Tässä luvussa arvioidaan työn kirjoittajan työskentelyä koko opinnäytetyöprosessin aikana sekä mahdollisia haasteita, joita kirjoittamisen aikana on tullut vastaan. Opinnäytetyössä saavutettiin kaikki sille asetut tavoitteet: työ valmistui suunnitellussa ajassa ja tutkimuskysymykseen saatiin tällä työllä mielestäni kattava vastaus.

Haasteena kirjoittamisen aikana oli kirjoittajan oman ajankäytön priorisointi, mutta työskentely oli kuitenkin siitäkin huolimatta tehokasta alusta loppuun. Myös oikean tiedon löytäminen oli aika ajoin haasteellista, koska osakehuoneistorekisteri on aiheena toistaiseksi niin uusi, eli kirjallisuutta siitä ei vielä oikeastaan löydy ollenkaan. Teoriaosuuden kirjoittaminen oli joka tapauksessa mielenkiintoista ja sain siitä paljon tärkeää tietoa sekä mahdollisesti valmiudet työskennellä tulevaisuudessa esimerkiksi isännöitsijän työtehtävissä.

Täten tälle työlle on mahdollista tehdä jatkotutkimus esimerkiksi siinä vaiheessa, kun kaikki taloyhtiöt ovat siirtyneet käyttämään sähköistä huoneistotietojärjestelmää ja alan ihmisille on kerennyt syntyä mielipiteitä osakehuoneistorekisterin toimivuudesta tai niistä muutoksista, joita osakehuoneistorekisteri on aiheuttanut. Vaikka ASREK ei tulekaan todennäköisesti vastaamaan näinä alkuvuosina kaikkien sitä koskevien henkilöiden odotuksiin, uskon että taloyhtiöiden taloudelliset hyödyt ja osakehuoneistorekisterin käytöstä seuraavat helpotukset useiden toimijoiden työssä tulevaisuudessa korvaavat ne haasteet, mitä asunto-osakeyhtiöt, isännöitsijät tai osakkeenomistajat saattavat nyt kohdata siirtyessään käyttämään sähköistä osakehuoneistorekisteriä.

Aihe opinnäytetyöhön saatiin toimeksiantajalta. Työn kirjoittajalla ei vielä tammikuun 2019 alussa ollut minkäänlaista ideaa siitä, mistä aiheesta olisi opinnäytetyön voinut kirjoittaa. Henkilökohtaisesti työn kirjoittaja on kuitenkin tyytyväinen, että päädyin tekemään opinnäytetyöni juuri osakehuoneistorekisteristä. Aihe on ennen kaikkea ajankohtainen, koska laki huoneistotietojärjestelmästä ja sähköinen osakehuoneistorekisteri otettiin käyttöön vasta tammikuussa 2019. Opinnäytetyö valmistui sille tarkoitetussa ajassa ja etenkin teoriaosuus oli mielenkiintoinen ja henkilökohtaisesti opin asunto-osakeyhtiöiden toiminnasta paljon uutta, josta uskon olevan hyötyä tulevaisuudessa.

6.2 Tutkimuksen luotettavuus

Teemahaastatteluiden runko sekä kysymykset olivat mahdollisimman yksinkertaisia, eikä haastatteluun osallistuneiden henkilöiden tarvinnut täten valmistautua siihen erikseen. Kaikki haastattelut onnistuivat ongelmitta ja niille sovitussa ajassa. Mielestäni haastatteluita voidaan pitää luotettavana, koska ne toteutettiin jokaiselle osallistujalle samalla tavalla ja ne jokainen myös äänitettiin. Haastatteluiden litteroinnit toteutettiin samalla tavalla ja kirjoittaja litteroi ne henkilökohtaisesti eikä esimerkiksi delegoinut sitä tehtäväksi muille. Tällöin myös haastatteluun osallistuneiden anonyymisyys säilyi.

Tutkimuksen luotettavuuteen liittyy kuitenkin edellä mainittujen lisäksi muitakin tärkeitä huomioon otettavia seikkoja. Laadullista tutkimusta arvioidaan usein sen reliaabeliuden ja validiuksen perusteella. Reliaabelius tarkoittaa sitä, kun tutkitaan samaa henkilöä kaksi kertaa, saadaan molemmilla kerroilla sama tulos tai niin, että tutkimuksen toteuttaa kaksi tai useampi määrä eri henkilöitä, ja heidän tutkimustuloksensa ovat samoja. Näihin määrittämistapoihin tulee kuitenkin suhtautua varauksella, koska erilaiset henkilöt tulkitsevat asioita eri tavoin, jonka takia tuloksetkin voivat poiketa toisistaan. (Hirsjärvi & Hurme 2015, 186.)

Toisena luotettavuuden arvioinnin mittarina käytetään usein tutkimuksen validiutta eli pätevyyttä. Hirsjärvi ym. mukaan validius tarkoittaa tutkimusmenetelmän kykyä mitata sitä, mitä on tarkoituskin mitata. Validiutta voidaankin arvioida erilaisilla näkökulmilla: ennustevalidius, tutkimusasetelmavalidius ja rakennevalidius. Lyhyesti tutkimuksen validiuksella tarkoitetaan siis sitä, sopiiko kuvaus ja siihen liitetyt selitykset sekä tulkinnat yhteen. Laadullisen tutkimuksen luotettavuutta lisää myös tutkijan tarkka selostus siitä, kuinka tutkimus on toteutettu ja mitkä ovat sen tulokset. (Hirsjärvi ym. 2007, 226-227.)

Tätä tutkimusta tehdessä noudatettiin ennen kaikkea rehellisyyttä ja huolellisuutta etenkin haastatteluiden tallentamisessa ja arvioimisessa ja työssä käytettiin myös monipuolisesti erilaisia lähteitä, jotka ovat kaikki mahdollisimman ajan tasalla. Näillä perusteilla tätä tutkimusta voidaan pitää mielestäni luotettavana.

LÄHTEET

Painetut lähteet

Furuhjelm, M., Kanerva, A., Kinnunen, H., Kuhanen, P. 2015. 3. uudistettu painos. Asunto-osakeyhtiölaki, Kommentaari osa 1. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Hienonen, V. 2019. ASREK ja sähköinen osakehuoneistorekisteri. Opas taloyhtiöille. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Hirsjärvi, S., Remes, P., Sajavaara, P. 2007. 13., osin uudistettu painos. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Tammi.

Kuutilo, H., Walttari Oy ja Pynnönen, K., Kiinteistöliitto. Uuden asunto-osakeyhtiön perustaminen. Isännöinnin käsikirja. 2018. 17. painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Ruutu, K., Kiinteistöliitto Uusimaa. Taloyhtiön hallinto. Isännöinnin käsikirja. 2018. 17. painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Sallinen, M., Matinkylän Huolto Oy. Isännöinnin rooli ja toimintaympäristö. Isännöinnin käsikirja. 2018. 17. painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Tuomi, J & Sarajärvi, A. 2009. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Helsinki: Tammi.

Viiala, H., Rantanen, R. 2015. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Viiala, H., Rantanen, R. 2008. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Käytännön opas asunto-osakeyhtiöiden isännöintiin, hallituksen jäsenille ja osakkaille. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Elektroniset lähteet

Finanssivalvonta. 2018. Takaus ja panttaus [viitattu 24.2.2019] Saatavissa: https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksia-ja-vastauksia/pankkipalvelut/takaus-ja-panttaus/

Eduskunta. 2018. Hallituksen esitys HE 127/2018 vp [viitattu 12.2.2019] Saatavissa: https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Sivut/HE_127+2018.aspx

Hienonen, V. Kiinteistöliitto. 2019. Hyötyä vai haittaa? [viitattu 15.2.2019] Saatavissa: https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/lakipahkina/hyotyavaihaittaa/

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2015. Tutkimushaastattelu [viitattu 12.4.2019] Saatavissa: https://www.ellibslibrary.com/book/9789524958868

Isännöintiliitto. 2019a. Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys [viitattu 1.2.2019] Saatavissa: https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiossa/asunto-osakeyhtiolaki-ja-yhtiojarjestys/

Isännöintiliitto. 2019b. Mitä on isännöinti? [viitattu 4.2.2019] Saatavissa: https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/

Isännöintiliitto. 2019c. Isännöinnin eettiset ohjeet [viitattu 4.2.2019] Saatavissa: https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/nain-ostat-isannointia/hae-isannointia/isannoinnin-eettiset-ohjeet/

Isännöintiliitto. 2019d. Isännöitsijäntodistus [viitattu 15.2.2019] Saatavissa: https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/isannoitsijantodistus/

Isännöintiliitto. 2019e. Osakehuoneistorekisteri (Asrek) [viitattu 6.2.2019] Saatavissa: https://www.isannointiliitto.fi/isannointiliitto-vaikuttaa/toimintaymparistoon-vaikuttaminen/lainsaadannot-ja-normit/osakehuoneistorekisteri/

Jyväskylän ammattikorkeakoulu. 2018. Pysytään pinnalla [viitattu 17.1.2019] Saatavissa: https://www.jamk.fi/fi/Tutkimus-ja-kehitys/projektit/pysytaan-pinnalla/etusivu/

Jyväskylän yliopisto. 2015. Laadullinen tutkimus [viitattu 17.4.2019] Saatavissa: https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/laadullinen-tutkimus

Jääskeläinen, L. 2018. Osakeluettelomerkinnät asunto-osakeyhtiössä. Opinnäytetyö. [viitattu 9.5.2019] Saatavissa: https://www.theseus.fi/handle/10024/149717

Kaivanto, K. 2011. Isännöinnin käsikirja. Kiinteistöalan Kustannus Oy. [viitattu 5.2.2019] Saatavissa: https://www.ellibslibrary.com/book/978-951-685-247-1

Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Onnistunut muutos – tukea onnistuneen muutoksen suunnitteluun ja läpivientiin [viitattu 17.1.2019] Saatavissa: https://www.ilmarinen.fi/siteassets/liitepankki/tyohyvinvointi/opas-onnistunut-muutos.pdf

Korhonen, S. 2018. Osakehuoneistorekisteri. Keskeiset muutokset lainsäädännössä. ASREK-info isännöitsijöille [viitattu 14.2.2019] Saatavissa: https://osakehuoneistorekisteri.fi/documents/5472997/10705084/Keskeiset+muutokset+lains%C3%A4%C3%A4d%C3%A4nn%C3%B6ss%C3%A4/d6af4f20-31ff-40ae-d905-68f324f4b0e2

Laaksonen, A., Tapola, E. 2019. Maanmittauslaitoksen palvelut. Osakeluettelon siirto huoneistotietojärjestelmään [viitattu 13.3.2019] Saatavissa:

https://osakehuoneistorekisteri.fi/documents/5472997/12414291/Osakeluettelon+siirtopalvelut.pdf/ebec1607-a2a5-3116-3f77-76a0f986f7ca/Osakeluettelon+siirtopalvelut.pdf.pdf

Maa- ja metsätalousministeriö. 2017. Sähköisen asunto-osakerekisterin toteutus käynnistyi Saatavissa: https://mmm.fi/artikkeli/-/asset_publisher/sahkoisen-asunto-osakerekisterin-toteutus-kaynnistyi

Maa- ja metsätalousministeriö. 2018. ASREK - Sähköinen asunto-osakerekisteri [viitattu 16.1.2019] Saatavissa: https://mmm.fi/asrek

Maa- ja metsätalousministeriö. 2018. Laki huoneistotietojärjestelmästä hyväksyttiin eduskunnassa [viitattu 16.1.2019] Saatavissa: https://osakehuoneistorekisteri.fi/artikkeli/-/asset_publisher/1410837/laki-huoneistotietojarjestelmasta-hyvaksyttiin-eduskunnassa

Maanmittauslaitos. 2019a. Huoneistotietojärjestelmä (ASREK-hanke) [viitattu 16.1.2019] Saatavissa: https://www.maanmittauslaitos.fi/hankkeet/asrek

Maanmittauslaitos. 2019b. Huoneistotietojärjestelmä käyttöön [viitattu 31.1.2019] Saatavissa: https://osakehuoneistorekisteri.fi/etusivu

Maanmittauslaitos. 2019c. Luottolaitoksille [viitattu 6.2.2019] Saatavissa: https://osakehuoneistorekisteri.fi/luottolaitoksille

Maanmittauslaitos. 2019d. Tietopalvelurajapinnat [viitattu 6.2.2019] Saatavissa: https://osakehuoneistorekisteri.fi/tekniset-rajapinnat/tietopalvelurajapinnat

Maanmittauslaitos. 2019e. Osakeluettelon siirto ja hyväksyminen [viitattu 14.2.2019] Saatavissa: https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto-ja-hyvaksyminen

Maanmittauslaitos. 2019f. Mitä muutos tarkoittaa asunnon omistajalle? [viitattu 21.2.2019] Saatavissa: https://osakehuoneistorekisteri.fi/mita-muutos-tarkoittaa-asunnon-omistajalle-

Maanmittauslaitos. 2019g. Tiedote taloyhtiöille huoneistotietojärjestelmän käyttöönotosta [viitattu 21.2.2019] Saatavissa: https://osakehuoneistorekisteri.fi/artikkeli/-/asset_publisher/tiedote-taloyhtioille-huoneistotietojarjestelman-kayttoonotosta

Maanmittauslaitos. 2019h. Rekisteröi osakehuoneiston omistusoikeus [viitattu 14.2.2019] Saatavissa: https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/rekisteroi-huoneiston-omistusoikeus

Maanmittauslaitos. 2019i. Luottolaitoksille [viitattu 1.3.2019] Saatavissa: https://osakehuoneistorekisteri.fi/luottolaitoksille

Maanmittauslaitos. 2019j. Taloyhtiöiden ja isännöitsijöiden asiointivaltuudet [viitattu 1.3.2019] Saatavissa: https://osakehuoneistorekisteri.fi/taloyhtioiden-ja-isannoitsijoiden-asiointivaltuudet

Maanmittauslaitos. 2019k. Uuden osakeryhmätunnuksen käyttöönotto vuonna 2019 [viitattu 6.2.2019] Saatavissa: https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeryhmatunnus

Maanmittauslaitos. 2019l. Pysyvä huoneistotunnus otettu käyttöön [viitattu 11.3.2019] Saatavissa: https://osakehuoneistorekisteri.fi/huoneistotunnus

Maanmittauslaitos 2019m. Huoneistotietojärjestelmän palvelut käyttöön vaiheittain – sähköinen osakeluettelon siirtopalvelu avataan lokakuussa [viitattu 8.4.2019] Saatavissa: https://uutiskirje.maanmittauslaitos.fi/a/s/165889965-15ce67c48d830865905ac7772dd8ad61/3171699

Maanmittauslaitos 2019n. Huoneistotietojärjestelmän palvelut käyttöön vaiheittain – sähköinen osakeluettelon siirtopalvelu avataan lokakuussa [viitattu 8.4.2019] Saatavissa: https://www.maanmittauslaitos.fi/ajankohtaista/huoneistotietojarjestelman-palvelut-kayttoon-vaiheittain-sahkoinen-osakeluettelon

Maistraatit. 2019. Turvakielto [viitattu 14.3.2019] Saatavissa: https://www.maistraatti.fi/fi/Palvelut/kotikunta_ja_vaestotiedot/Turvakielto/

Oikeusministeriö. 2018. Asunto-osakeyhtiölaki [viitattu 22.1.2019] Saatavissa: https://oikeusministerio.fi/asunto-osakeyhtiolaki

Oikeuslaitos. 2019. Asiakirjan kuolettaminen [viitattu 17.2.2019] Saatavissa: https://oikeus.fi/tuomioistuimet/karajaoikeudet/fi/index/hakemusasiat/asiakirjankuolettaminen.html

Omataloyhtiö.fi. 2019. Isännöitsijäntodistus - mistä sen saa ja kuka sen voi antaa? [viitattu 4.2.2019] Saatavissa: https://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/9317/isannoitsijantodistus__mista.htm

Peltokorpi, V. 2019. Osakehuoneistorekisteri hallituksen näkökulmasta – eli ”ASREK” pähkinänkuoressa. Taloaseman webinaari 6.3.2019. [viitattu 6.3.2019]

Pursiainen S. 2018. Ulosoton kehittyvät tietojärjestelmät mukana valtionhallinnon digitalisaatiossa. Opinnäytetyö. [viitattu 9.5.2019] Saatavissa: https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/145235/Ulosoton%20kehittyvat%20tietojarjestelmat%20mukana%20valtionhallinnon%20digitalisaatiossa.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Realia Isännöinti. 2019. Isännöinnin ABC [viitattu 31.1.2019] Saatavissa: https://www.realiaisannointi.fi/taloyhtioille/isannoinnin-abc

Realia Isännöinti. 2019. Isännöitsijäntodistus – mikä se on ja mistä sen saa? [viitattu 4.2.2019] Saatavissa: https://www.realiaisannointi.fi/ajankohtaista/isannoitsijantodistus-mika-se-ja-mista-sen-saa

Reen, J. 2019. Osakekirja hävinnyt [viitattu 17.2.2019] Saatavissa: https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/lakipahkina/osakekirjahavinnyt/

Ropponen, S. 2019. Maanmittauslaitos. VS: Palaute osakehuoneistorekisteri-sivulta. Sähköpostiviesti. Vastaanottaja Karvanen, L. Lähetetty 19.3.2019.

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2009. Menetelmäopetuksen tietovaranto KvaliMOTV. Kvalitatiivisten menetelmien verkko-oppikirja. [viitattu 6.5.2019] Saatavissa: https://www.fsd.uta.fi/fi/tietoarkisto/julkaisut/kvalimotv.pdf

Sillanpää, M., Vahtera, V. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Alma Talent Oy. [viitattu 31.1.2019] Saatavissa: https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.aineistot.lamk.fi/teos/GABBEXDTEF#kohta:2

Simola, U. 2017. Asunto-osakkeet alkavat digittää [viitattu 10.2.2019] Saatavissa: https://www.taloustaito.fi/koti/asunto-osakkeet-alkavat-digittaa/

Tiihonen, I. 2018. Kaikki asuntojen osakekirjat saadaan sähköisiksi vasta, kun omistajat kuolevat – "Pitkä siirtymä on ongelma" [viitattu 9.2.2019] Saatavissa: https://www.ksml.fi/kotimaa/Kaikki-asuntojen-osakekirjat-saadaan-s%C3%A4hk%C3%B6isiksi-vasta-kun-omistajat-kuolevat-%E2%80%93-Pitk%C3%A4-siirtym%C3%A4-on-ongelma/1182470

Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminta. 2018. Asuinhuoneistojen sähköiseen hallintaan ja vaihdantaan siirtymisen taloudelliset ja muut yhteiskunnalliset vaikutukset [viitattu 13.3.2018] Saatavissa: http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160794/14-2018-ASREK_raportti.pdf

Valtiovarainministeriö. 2019. Digitalisoidaan julkiset palvelut [viitattu 14.2.2019] Saatavissa: https://vm.fi/digitalisoidaan-julkiset-palvelut

Verohallinto. 2019. Asunto-osakkeen ostaja – maksa varainsiirtovero ja tee ilmoitus. [viitattu 13.5.2019] Saatavissa: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost/

Verohallinto. 2019. Lahjaveron määrä [viitattu 17.2.2019] Saatavissa: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjaveron_maar/

Verohallinto. 2019. Perintö [viitattu 25.2.2019] Saatavissa: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/perinto/

Väestörekisterikeskus. 2018. Pysyvä huoneistotunnus otettu käyttöön väestötietojärjestelmässä [viitattu 12.2.2019] Saatavissa: http://uutiskirjeet.vrk.fi/uutiset/vaestotietopalvelut/pysyva-huoneistotunnus-otettu-kayttoon-vaestotietojarjestelmassa.html

Ylä-Kero, J. 2018. Väestötietojärjestelmän pysyvä huoneistotunnus ja sähköinen osakehuoneistorekisteri [viitattu 14.2.2019] Saatavissa: http://www.maankaytto.fi/arkisto/mmp/2018/yla-kero_jari.pdf

Yritys- ja yhteisötietojärjestelmä. 2019. Osakeyhtiön perustamisilmoitus [viitattu 25.2.2019] Saatavissa: https://www.ytj.fi/index/ilmoittaminen/perustamisilmoitus/osakeyhtio.html

Lait ja asetukset

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. Finlex. Saatavissa: https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599

Avioliittolaki 13.6.1929/234. Finlex. Saatavissa: https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1929/19290234#O4L1P85

Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta 1330/2018. Finlex. Saatavissa: https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2018/20181330

Laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018. Finlex. Saatavissa: https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2018/20181328

Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta 1329/2018. Finlex. Saatavissa: https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2018/20181329

Perintökaari 5.2.1965/40. Finlex. Saatavissa: https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1965/19650040#L9P1

Työsopimuslaki 26.1.2001/55. Finlex. Saatavissa: https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2001/20010055#L2P4

Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 12.5.2010/365. Finlex. [viitattu 4.2.2019] Saatavissa: https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2010/20100365#P2

Valtioneuvoston asetus väestötietojärjestelmästä 25.2.2010/128. Finlex. [viitattu 12.2.2019] Saatavissa: https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2010/20100128#L1P2

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931. Finlex. Saatavissa: https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960931#L3P25

LIITTEET

Liite 1. Teemahaastattelun kysymyslomake

TEEMAHAASTATTELU: OSAKEHUONEISTOREKISTERIN VAIKUTUKSET KIINTEISTÖALALLA

Aika ja paikka:

Haastateltavan nimi:

Taustatiedot

- Ikä
- Koulutus
- Asema taloyhtiössä
- Kuinka kauan ollut alalla/työtehtävässä?

1 Valmistautuminen

1.1. Oletteko käyneet mitään koulutuksia liittyen ASREK-hankkeeseen (osakehuoneistorekisteriin)?

- Jäikö koulutuksesta jotain epäselvää, mihin kaipaisitte vielä vastauksen?

1.2. Oletteko valmistautuneet osakehuoneistorekisterin käyttöönottoon?

- Mitä valmisteluja olette tehneet tai aiotte vielä tehdä?

1.3. Koetteko osakehuoneistorekisterin olevan hyödyllinen?

- Kyllä: Miksi?
- Ei: Mitä mielestänne olisi pitänyt tehdä eri tavalla tai vielä täsmentää?

2 Merkittävimmät muutokset

2.1. Mitkä ovat teidän työnne kannalta merkittävimmät muutokset osakehuoneistorekisterinkäyttöönoton yhteydessä?

- Mitä muutokset tarkoittavat käytännössä? (Uudet työtehtävät tms.)

2.2. Onko taloyhtiönne hallituksessa keskusteltu osakehuoneistorekisteristä?

- Mitä olette aiheeseen liittyen keskustelleet?

2.3. Oletteko jo päättäneet, milloin taloyhtiönne siirtyy käyttämään sähköistä osakehuoneistorekisteriä?

- Kyllä: Milloin?
- Ei: Onko teillä arvioita siitä, milloin siirto aiotaan tehdä?

3 Haasteet ja kehitysideat

3.1. Mitä tai minkälaisia haasteita koette syntyvän osakehuoneistorekisterin käyttöönotosta?

3.2. Haluaisitteko/kaipaisitteko jonkinlaista tukea ennen kuin siirrytte käyttämään osakehuoneistorekisteriä ja/tai jälkeen siirtymävaiheen?

- Millaista tukea koette tarvitsevanne?

3.3. Onko teillä kehitysideoita (esimerkiksi Maanmittauslaitokselle) aiheeseen liittyen?

4 Palaute

Vapaa sana