



MARKKU WINBERG

## **Isännöitsijäntodistus 2.0**

LIIKETALouden KOULUTUSOHJELMA  
2020

Tekijä(t) Winberg, Markku	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivä Kuukausi vuosi 24.5.2020
	Sivumäärä 33	Julkaisun kieli Suomi
Julkaisun nimi <b>Isännöitsijäntodistus 2.0</b>		
Tutkinto-ohjelma Liiketalouden koulutusohjelma		
<p>Opinnäytetyössä tutkittiin isännöitsijäntodistuksen uudistamisen mahdollisuuksia. Asunto-osakeyhtiölaki asettaa isännöitsijäntodistukselle minimitason. Opinnäytetyössä tutkittiin, onko lain velvoittamaan minitasoon tarpeen tehdä muutoksia ja riittääkö minimitaso antamaan osakkeenomistajalle tarvittavan tiedon taloyhtiön tilasta . Opinnäytetyössä selvitettiin myös tietosuoja-asetuksen asettamat rajoitukset taloyhtiön tiedon rikastamiseksi sekä otettiin huomioon huoneistotietojärjestelmän merkitys tulevaisuudessa. Tutkimuksen tavoitteena oli löytää uutta tietoa lisättäväksi isännöitsijäntodistukseen. Tutkimus toteutettiin lainsäädäntöön tutustumalla ja haastattelemalla kiinteistöalan asiantuntijoita. Tutkimuksessa todettiin, että asunto-osakeyhtiölaissa isännöitsijäntodistuksen määrittely on riittävä. Tutkimuksessa nousi esille tarve saada isännöitsijäntodistukseen lisää tietoa asunto-osakeyhtiöstä ja asuntokauppaan liittyvistä tiedoista.</p>		
<a href="#">Asiasanat</a> Asunto-osakeyhtiölaki, kehitys, isännöinti		

Author(s) Winberg, Markku	Type of Publication Bachelor's thesis	Date Month Year 24.5.2020
	Number of pages 33	Language of publication: Finnish
Title of publication <b>Property manager's certificate 2.0</b>		
Degree program Bachelor of Business Administration		
<p>The purpose of the thesis was to study the possibilities of renewing the property manager's certificate. The minimum requirements of the property manager's certificate are specified in the Limited Liability Housing Companies Act. The objective of the thesis was to study whether any changes to the minimum level specified in the act should be made and whether the minimum level provides shareholders with adequate information about the condition of housing companies. In addition, how the restrictions specified in the General Data Protection Regulation affect acquiring additional data on housing companies and the future significance of residential and commercial property information systems were studied in the thesis. The aim of the study was to find more share-based information to be included in the property manager's certificate. The study applied the Doctrine of the Sources of Law and it consisted of interviews with experts in the real estate sector. The conclusion of the study is that the minimum level specified in the Limited Liability Housing Companies Act is adequate in legal terms. Furthermore, the study found that there is a need to include more information about the housing company and residential sales in the property manager's certificate</p>		
<u>Key words</u> housing company, real estate management, development		

# SISÄLLYS

1 JOHDANTO .....	6
2 OPINNÄYTETYÖONGELMA.....	7
2.1 Opinnäytetyöongelman kuvaus.....	7
2.2 Teoreettinen viitekehys .....	8
2.3 Tutkimus- ja tiedonkeruumenetelmät .....	8
3 ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUKSEN TARKOITUS JA SISÄLTÖ.....	10
3.1 Asunto-osakeyhtiön taloudellinen tila.....	11
3.1.1 Toimintakertomus .....	12
3.2 Asunto-osakeyhtiön maa-alueet, rakennusten ja huoneistojen kunto .....	12
3.3 Lunastuslauseke .....	13
3.4 Osakkeenomistajan erääntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet ja hallintaanotto.....	14
3.4.1 Päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan aika ..	15
3.5 Osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi ja hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus.....	16
3.6 Selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin.....	17
3.7 Osakeantivaltuus ja valtuutus optio-oikeuksien sekä osakeryhmän kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin.....	18
3.7.1 Osakeanti.....	18
3.7.2 Optio-oikeudet.....	18
3.7.3 Osakeryhmän kuuluminen osakehuoneistorekisteriin.....	19
3.8 Asunto-osakeyhtiötä vastaan vireille pantu kanne.....	19
3.9 Muun lain nojalla todistukseen merkittävät tiedot, esimerkiksi energiatodistus .....	20
3.10 Tietosuoja-asetus taloyhtiössä.....	21
3.11 Huoneistotietojärjestelmä.....	22
4 MINKÄLAISELLA UUDELLA TIEDOLLA ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUSTA VOIDAAN RIKASTAA? .....	22
4.1 Isännöitsijäntodistus digitalisaation pyörteessä .....	24
4.2 Suunnitelmallisuutta taloyhtiön korjaushankkeisiin .....	25
4.3 Strategia osana taloyhtiön kehitystä.....	26
4.4 Taloyhtiön tiedon tulkinta helpottuu yksinkertaistamalla.....	28
4.4.1 Vaikuttaako tietosuoja-asetus isännöitsijäntodistuksen rikastamiseen, jos kyseessä on osakasta tai asukasta koskeva tieto?.....	28
5 JOHTOPÄÄTÖKSET .....	29
HAASTATTELUT .....	33

LÄHTEET

LIITTEET

## 1 JOHDANTO

Opinnäytetyöni aihe liittyy asunto-osakelaissa määriteltyyn isännöitsijäntodistukseen. Tarkastelen, palveleeko nykyinen isännöitsijäntodistus muuttuvaa asumisen ympäristöä ja muutoksen tuomia haasteita. Isännöitsijäntodistus on asunto-osakeyhtiön osakkaan tärkein asiakirja. Isännöitsijäntodistuksessa on asunnon ja kiinteistön keskeinen tieto. Isännöitsijäntodistuksella on keskeinen rooli asuntokaupassa.

Asuinkiinteistöt näyttelevät suurta roolia Suomen kansallisvarallisuudessa ja on tärkeää, että tätä varallisuutta johdetaan ammattimaisesti. Yli 2,7 miljoonaa suomalaista asuu kerros- tai rivitaloissa ja yli 50 000 taloyhtiötä johtaa isännöitsijä. Monen yksityishenkilön suurin varallisuus on kiinni asunto-osakkeessa, ja asunto-osakeyhtiön ajantasaisin tieto löytyy isännöitsijäntodistuksesta.

Opinnäytetyössäni tutkin mahdollisuuksia kehittää isännöitsijäntodistusta uudella tiedolla. Asumisen murros on alkanut ja Suomessa on monia kaupunkeja, joissa asunto-osakkeen arvo on laskussa. Suomalaiset muuttavat kaupunkeihin ja yhä useampi valitsee asumismuodoksi vuokra-asumisen. Asuntosijoittaminen on kasvanut ja alhainen korkotaso on vaikuttanut yleistymiseen. Asuntosijoittamisessa isännöitsijäntodistus on keskeisessä roolissa. Kiinteistöala on saanut digitalisaation käyntiin, ja yksi merkittävä ponnahduslauta kehittämiseen tuli vuonna 2015. Vuonna 2015 Sipilän hallitus alkoi tukemaan kiinteistöalan digitalisaatiota ja näin syntyi ASREK-hanke. ASREK-hanke oli yksi valtion kärkihankkeista. ASREK-hankkeen yksi tavoitteista oli luoda huoneistotietojärjestelmä. Asuntokauppa on tehnyt suuren digiharppauksen, ja tämä vaikuttaa suuresti isännöitsijäntodistuksen tulevaisuuteen. Opinnäytetyöni toimeksiantaja on Aarre Isännöinti Oy.

## 2 OPINNÄYTETYÖONGELMA

Haluan opinnäytetyössäni selvittää, palveleeko nykyinen isännöitsijäntodistus asunto-osakeyhtiötä muuttuvassa asumisen ympäristössä. Mitä uutta tietoa isännöitsijäntodistukseen voidaan tuoda, jotta voidaan tuottaa parempaa tietoa kiinteistöstä ja asumisen arjesta asunto-osakeyhtiön osakkaille? Yhteisöllisyys kasvaa yhteiskunnassa ja myös taloyhtiöissä. Taloyhtiöiden olisi hyvä määritellä, minkälainen yhtiö haluaa olla. Jos taloyhtiö on esimerkiksi ekologinen, myös taloyhtiön osakkaat arvostavat ekologisia vaihtoehtoja. Tällöin yhtiökokouksen on helpompi tehdä päätöksiä, kun yhteiset arvot ovat samansuuntaisia.

### 2.1 Opinnäytetyöongelman kuvaus

Varmana sijoituskohteena pidetyt asunto-osakkeet ovat alkaneet viime vuosina menettää arvoaan. Syitä arvon laskuun on monia, mutta pääsyitä ovat kiinteistökannan huonokuntoisuus ja kaupungistuminen. Pelkästään haja-asutusalueella ei kohdata arvon menetyksiä, vaan myös suurten kaupunkien lähialueilla osakkeiden arvo on muuttunut. Myös viranomaiset ovat reagoineet asuinkiinteistöjen huonokuntoisuuteen ja ongelmaan saada suuria lainoja peruskorjausta varten. Vuoden 2019 alussa tehtiin muutoksia asunto-osakeyhtiölakiin ja luotiin kahdeksan uutta pykälää tukemaan lisä- ja täydennysrakentamista. Lisä- ja täydennysrakentamalla asunto-osakeyhtiö voi rahoittaa suuria peruskorjauksia. Uuteen huoneistotietojärjestelmään siirretään samoja kiinteistötietoja, joita löytyy tämänhetkisestä isännöitsijäntodistuksesta. Tämä tarkoittaa, että viranomaisen hallinnassa on asunto-osakeyhtiöiden muuttumaton kiinteistötieto ja osakeluettelo. Asunto-osakeyhtiölaissa on säädetty asetus huoneistotietojärjestelmän tiedoista, ja vuoden 2019 alussa on tullut voimaan laki huoneistotietojärjestelmästä. Viranomainen tulee tulevaisuudessa kehittämään huoneistotietojärjestelmää ja tiedon määrä järjestelmässä kasvaa.

Opinnäytetyölläni pyrin vastaamaan seuraaviin kysymyksiin: Minkälaisella uudella tiedolla isännöitsijäntodistusta voidaan rikastaa? Miten tietosuoja-asetus voi vaikuttaa isännöitsijäntodistuksen kehittämiseen, jos kyseessä ovat tiedot taloyhtiön asukkaista?

Mitä olemassa olevaa asunto-osakeyhtiötä koskevaa tietoa voitaisiin käyttää isännöitsijäntodistuksessa tuottamaan lisäarvoa taloyhtiölle?

## 2.2 Teoreettinen viitekehys

Opinnäytetyön lähteinä käytän lainsäädäntöä, oikeuskirjallisuutta, kiinteistöalan kirjallisuutta ja valtion virastojen verkkosivuja sekä erilaisia tallenteita. Juridiikassa lähdekritiikki on erittäin tärkeää ja oikeuslähdeoppi ohjaa lähteiden käyttämistäni.

Selvittääkseni opinnäytetyöongelman tarkastelen opinnäytetyössäni isännöitsijäntodistuksen nykytilaa lainsäädännön kannalta sekä isännöitsijäntodistuksessa olevia tietoja. Tutkin myös tietosuoja-asetuksen merkitystä, jos isännöitsijäntodistuksessa hyödynnetään taloyhtiön asukkaiden asumisen tietoja. Selvitän, mitä tietoa isännöitsijäntodistuksessa on asunto-osakeyhtiöstä, ja voidaanko olemassa olevaa tietoa kehittää selkeämmäksi ja helpommin ymmärrettäväksi. Tutkin, minkälaista uutta tietoa isännöitsijäntodistukseen voidaan luoda ja mitä lisäarvoa tämä tieto voisi tuoda.

Asunto-osakeyhtiölaissa on säädetty isännöitsijäntodistuksen minim tiedot, ja opinnäytetyölläni pyrin tuomaan lisäarvoa isännöitsijäntodistukseen.

Opinnäytetyöni peruskäsitteet ovat isännöitsijäntodistus sekä asunto-osakeyhtiön kiinteistö ja sen osakkaat.

## 2.3 Tutkimus- ja tiedonkeruumenetelmät

Opinnäytetyöni tutkimusmenetelmänä on empiirinen oikeustutkimus.

”Empiirisellä oikeustutkimuksella ei ole yhtä selkeää teoreettista pohjaa, vaan sen piirissä on monenlaisia suuntauksia. Empiirisiä tutkimuksia on tehty esimerkiksi oikeus-sosiologisesta (sociology of law, law and society, sociolegal studies), oikeusanthropologisesta, oikeushistoriallisesta, oikeuspoliittisesta ja oikeustaloustieteellisestä lähtökohdista sekä eri tavoin näitä tutkimusperinteitä sekoittaen”. (Lindfors, H, 11)

Oikeustieteellisen ytimen muodostavat oikeuslähde-, tulkinta- ja argumentaatio- opit. Oikeuslähdeopin ydinalueen muodostavat ratkaisun perusteet ja näiden keskinäiset suhteet. (Määttä, T,8)



Normipremissistä, faktapremissistä ja nämä yhdistävästä oikeudellisista johtopäätöksistä koostuu oikeudellinen ratkaisu. ”Nämä oikeudellisen ratkaisun elementit ilmenevät esimerkiksi hallintolain (434/2003, HL) päätöksen perustelemista koskevasta 45.1 §:stä. Säännöksen mukaan viranomaisen tekemän päätöksen perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset. Seikoilla ja selvityksillä viitataan ratkaisun faktapremissiin, sovelletuilla säännöksillä normipremissiin”. (Määttä, T, 8)

Oikeudelliset ratkaisut ja oikeustiede perustuvat oikeuslähteisiin sekä näiden oikeanlaiseen käyttöön. Juridisen päätöksenteon perusta on oikeuslähde. Tätä viranomaiset käyttävät toiminnassaan, tuomioistuimissa ja oikeustieteellisissä tutkimuksissa. Oikeuslähteiden käyttöä ohjaa oikeuslähdeoppi. Siinä määritellään, mitä lähteitä voidaan käyttää, mikä on lähteen painoarvo ja etusijajärjestys. (Eduskunnan www-sivut, viitattu 21.5.2020)

Opinnäytetyössäni selvitan isännöitsijäntodistuksen lainsäädännön minimitason ja sen riittävyyden käytännössä. Pohdin, minkälaisilla lisätiedoilla pystytään tuottamaan parempi isännöitsijäntodistus tähän päivään.

Oikeusopillisten lähteiden lisäksi käytän opinnäytetyössäni lähteinä kiinteistöalan asiantuntijoiden haastatteluita. Haastattelut toteutan strukturoituina haastatteluina. Kysymykset ja aiheet ovat rajattuja. Strukturoituun haastatteluun päädyin, koska siinä on pieniä variointimahdollisuuksia. Kysymykseni ovat avoimia, mutta strukturoidussa haastattelussa nämä voisivat myös olla suljettua kysymyksiä. Haastattelijana voin tarvittaessa auttaa haastateltavaa vastaamisessa. (Anttila, P, 1996)

### 3 ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUKSEN TARKOITUS JA SISÄLTÖ

Isännöitsijän on pyynnöstä annettava osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus. Jollei yhtiöllä ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen, velvollisuus antaa todistus on hallituksen puheenjohtajalla. Jos isännöitsijäksi on valittu yhteisö, tämän on ilmoitettava yhtiölle, kenellä on päävastuu isännöinnistä. Päävastuullisen isännöitsijän on oltava isännöintiyhteisön hallituksen tai vastaavan johtoelimen jäsen, toimitusjohtaja tai yhteisön palveluksessa, jollei asunto-osakeyhtiön ja isännöintiyhteisön kesken toisinsovita. Jos isännöitsijäksi on valittu yhteisö, tämän lain ja muun lain säännöksiä isännöitsijästä sovelletaan päävastuulliseen isännöitsijään. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 7 luku, 21 §)

”Oikeus saada isännöitsijäntodistus on vain kyseisten osakkeiden omistajalla, osakkeet pantiksi saaneella ja välitysliikkeellä voimassa olevaa myyntiä tai vuokralle antamista koskevan toimeksiannon perusteella. Myös osakkaan edustajalla, esimerkiksi edunvalvojalla, on oikeus saada todistus. Todistusta pyytävän on osoitettava oikeutensa siihen esimerkiksi osakkaan valtakirjalla taikka panttaus- tai välityssopimuksella”. (Nevala, T40)

Todistuksesta on käytävä ilmi: 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 viereille 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. Todistuksesta voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu. Tarkempia säännöksiä isännöitsijäntodistuksen sisällöstä ja siihen liitettävistä asiakirjoista voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella. (Asunto-osakeyhtiölaki, 7 luku, 27 §)

Isännöitsijäntodistuksen liitteenä annetaan tilinpäätös-, toimintakertomus- ja talousarviotiedot sekä mahdollinen tilintarkastus- tai toiminnantarkastuskertomus sekä pyydettyessä yhtiöjärjestys. Näiden lisäksi liitteinä voidaan antaa yhtiön ja osakehuoneiston lainaerittely. Tilaajan pyynnöstä isännöitsijäntodistukseen on liitettävä jäljennökset muista asetuksessa mainituista asiakirjoista (AOYA 2.2 §). (Nevala, T, 40)

### 3.1 Asunto-osakeyhtiön taloudellinen tila

Isännöitsijäntodistuksessa tulee olla erittely yhtiön lainoista ja lainojen määristä. Erittelyssä tulee olla maininta, mihin tarkoitukseen laina on nostettu. Näiden lisäksi erittelyssä pitää olla maininta siitä, voiko osakas maksaa osuutensa pois lainasta. Erittelyssä pitää olla maininta myös lainoista, jotka on päätetty ottaa, mutta niitä ei ole vielä nostettu. (Nevala, T, 42)

Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan (Asunto-osakeyhtiölaki, 3 luku, 1 §).

Yhtiövastikkeella voidaan kattaa yhtiön menot, jotka aiheutuvat: 1) kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta; 2) kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta; 3) kiinteistön ja rakennuksen peruseräparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta (*uudistus*); 4) yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta; sekä 5) muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista. Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä muusta määräajasta.

Hallituksen päätösehdotukset sekä viimeinen tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus on vähintään kahden viikon ajan ennen

kokousta pidettävä osakkeenomistajien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa. Nämä asiakirjat on myös viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka niitä pyytää. Lähettämisestä saa periä hallituksen vahvistaman kohtuullisen maksun. Asiakirjat on lisäksi asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa. (Asunto-osakeyhtiölaki, 6 luku, 22 §)

### 3.1.1 Toimintakertomus

Asunto-osakeyhtiössä on aina laadittava toimintakertomus, jossa on ilmoitettava tässä laissa edellytetyt tiedot. Toimintakertomuksessa on oltava: 1) tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein; 2) pääomalainoista pääasialliset lainaehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko; 3) tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat; 4) tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen; 5) tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden; 6) arvio todennäköisesti tulevasta kehityksestä; sekä 7) hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta. (Asunto-osakeyhtiölaki, 10 luku, 5 §)

### 3.2 Asunto-osakeyhtiön maa-alueet, rakennusten ja huoneistojen kunto

Isännöitsijäntodistuksessa tulee olla lueteltuna yhtiön rakennusten lukumäärä, käyttöönottovuosi, talotyyppi, pääasiallinen rakennusaine, kattotyyppi, kate, lämmitys-, ilmanvaihto- ja tietoliikennejärjestelmät ja tieto rakennuksissa olevista hisseistä (Nevala, T, 43). Isännöitsijäntodistuksessa tulee olla tieto, miten yhtiön omaisuus on vakuutettu sekä taloyhtiön hallitsemien kiinteistön tai kiinteistöjen kiinteistötunnukset sekä pinta-alat. Hallituksen selvitys yhtiön rakennusten sekä kiinteistöjen seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarpeesta. (Nevala, T, 42)

Yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomistajien ja yhtiön kesken 2 ja 3 §:n säännösten mukaisesti, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokous voi kuitenkin päättää osakkeenomistajalle kuuluvan kunnossapitotyön suorittamisesta yhtiön kustannuksella, jos työ liittyy yhtiön kunnossapito- tai

uudistustyöhön tai työ on yhtiön kannalta muuten taloudellisesti tarkoituksenmukainen eikä se loukkaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Yhtiön oikeudesta teettää osakkeenomistajan vastuulla oleva kunnossapitotyö ja osakkeenomistajan oikeudesta teettää yhtiön vastuulla oleva kunnossapitotyö säädetään lisäksi 4 ja 5 §:ssä. Kunnossapitotyön suorittavan yhtiön tai osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että työssä noudatetaan hyvää rakennustapaa. (Asunto-osakeyhtiölaki, 4 luku, 1 §)

Isännöitsijäntodistuksessa tulee olla maininta siitä, miten yhtiöjärjestyksessä määrätään kunnossapitovastuun jakautuminen osakkaan ja yhtiön kesken sekä osakkaan oikeudesta omistamansa asunnon muutostyöhön. (Nevala, T, 40)

Osakkeenomistajan on ilmoitettava kunnossapitotyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen (Asunto-osakeyhtiölaki, 4 luku, 7 §). Isännöitsijäntodistuksessa tulee mainita osakkeenomistajan tehdyistä muutos- ja kunnossapitotyöistä sekä töiden päivämäärät ja vastaavat tiedot, jotka koskevat osakehuoneiston sisäosia. (Nevala, T, 40)

Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle sellaisesta osakehuoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Ilmoitus on tehtävä viivytyksettä. (Asunto-osakeyhtiölaki, 4 luku, 8 §) Yhtiön on ilmoitettava osakkeenomistajalle ja huoneiston käyttöoikeuden haltijalle riittävän ajoissa sellaisesta yhtiön rakennuksen tai kiinteistön uudistuksesta tai muusta muutostyöstä, joka vaikuttaa huoneiston käyttämiseen. Ilmoitus toimitetaan osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen ja huoneistoon (Asunto-osakeyhtiölaki, 5 luku, 9 §).

### 3.3 Lunastuslauseke

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakkeenomistajalla, yhtiöllä tai muulla henkilöllä on oikeus lunastaa osake, kun omistusoikeus osakkeeseen siirtyy toiselle muulta omistajalta kuin yhtiöltä. Lunastuslausekkeessa on määrättävä, keillä on lunastusoikeus. (Asunto-osakeyhtiölaki, 2 luku, 5 §)

Isännöitsijätodistuksessa tulee mainita lunastuslausekkeesta tai lunastusoikeudesta sekä muusta luovuttamista koskevasta rajoituksesta, jotka on ilmoitettu yhtiöjärjestyksessä. Lisäksi on oltava maininta osakasluottoon merkityistä rajoituksista, kuten mahdollisesta kunnan lunastusoikeudesta tai osakkeiden enimmäishinnoista. (Nevala, T, 40)

#### 3.4 Osakkeenomistajan erääntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet ja hallintaanotto

Isännöitsijätodistuksessa edellytetään ilmoitettavaksi osakkeenomistajan erääntyneiden, maksamatta olevien yhtiövastikkeiden määrä ja sellaisten muiden maksujen määrä, joihin sovelletaan yhtiöjärjestyksen perusteella asunto-osakeyhtiölain säännöksiä huoneiston hallintaan ottamisesta ja osakkeen uuden omistajan vastuusta. Vastikerästien osalta todistuksessa voidaan myös mainita, sisältyykö rästiin arvonnlisäveroa. (Asunto-osakeyhtiölakiopas 2010, 275)

Velvollisuus maksaa yhtiövastiketta alkaa, kun osake on rekisteröity, jollei perustamissopimuksessa, uusien osakkeiden antamista koskevassa yhtiökokouksen päätöksessä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

Osakkeen uusi omistaja on vastuussa yhtiövastikkeen maksamisesta omistusoikeuden siirtymisestä lähtien. (Asunto-osakeyhtiölaki, 3 luku, 5 §)

Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa tämän laiminlyömistä yhtiövastikkeesta ja 2 §:n 2 momentissa tarkoitettusta maksusta.

Uuden omistajan vastuun enimmäismäärä on yhtä suuri kuin yhtiövastikkeen yhteenlaskettu määrä siltä kuukaudelta, jona omistusoikeus siirtyi, ja sitä välittömästi edeltävältä viideltä kuukaudelta. Uusi omistaja ei kuitenkaan vastaa sellaisesta entisen omistajan laiminlyömistä yhtiövastikkeesta tai maksusta, jota ei ole mainittu isännöitsijätodistuksessa ja joka on erääntynyt maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä. (Asunto-osakeyhtiölaki, 3 luku, 6 §)

### 3.4.1 Päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan aika

Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:

1) osakkeenomistaja ei maksa erääntynyttä yhtiövastiketta tai 3 §:n 4 momentissa tarkoitettuja kuluja (Asunto-osakeyhtiölaki, 8 luku, 2 §).

Hallituksen on annettava osakkeenomistajalle kirjallinen varoitus ennen kuin päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan voidaan tehdä. Jos osakkeenomistaja on vuokrannut osakehuoneiston tai sen osan taikka muutoin luovuttanut osakehuoneiston toisen käytettäväksi, varoitus on annettava tiedoksi myös vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle. Varoituksessa on ilmoitettava sen antamisen peruste sekä mainittava mahdollisuudesta ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan. Varoitus on annettava tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla. Jos osakkeenomistajaa tai vuokralaista tai osakehuoneistossa asuvaa muuta käyttöoikeuden saanutta ei yrityksistä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan toimittaa tälle kirjatulla kirjeellä, jonka katsotaan tulleen tietoon seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi. Jos ei tiedetä, kuka osakkeenomistaja tai vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut on, varoitus voidaan antaa osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä tai paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä lehdessä ja lisäksi toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan. (Asunto-osakeyhtiölaki, 8 luku, 3 §)

Yhtiökokouksen päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä samalla tavalla kuin 3 §:ssä säädetään varoituksen tiedoksi antamisesta. Muuten päätös on tehoton. (Asunto-osakeyhtiölaki, 8 luku, 4 §)

Kun osakehuoneisto on otettu yhtiön hallintaan, hallituksen on viipymättä vuokrattava se käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle hallinnassaolon ajaksi. Jollei hallintaanotto johdu osakehuoneistossa asuvan vuokralaisen tai muun asukkaan tai käyttöoikeu-

den saaneen menettelystä, yhtiön on ensisijaisesti tehtävä vuokrasopimus hallinnassa-oloajaksi tämän kanssa. Jos osakehuoneisto ei ole vuokraamista varten asianmukaisessa kunnossa, siinä on ensin tehtävä tarpeelliset korjaukset osakkeenomistajan lukuun. (Asunto-osakeyhtiölaki, 8 luku, 6 §)

Vuokralaisen oikeus pitää osakehuoneistoa hallinnassaan päättyy ilman irtisanomista viimeistään silloin, kun osakehuoneiston yhtiön hallintaanottoaika päättyy, riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu. Yhtiöllä on oikeus periä vuokrasta hallintaan ottamisesta aiheutuneet kustannukset, osakehuoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä ne vastikeerät, jotka eräänntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassaolon aikana. Yli jäävä osa on viivytyksettä tilitettävä osakkeenomistajalle. (Asunto-osakeyhtiölaki, 8 luku, 6 §)

### 3.5 Osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi ja hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus

Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei tästä laista tai yhtiöjärjestyksestä muuta johdu (Asunto-osakeyhtiölaki, 2 luku, 1 §). ”Osakehuoneistojen lukumäärä ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala sekä yhtiön osakkeiden lukumäärä jaoteltuna asuinosaakehuoneistojen ja muiden osakehuoneistojen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin” (Nevala, T, 40).

Osakkeen saajalla on oikeus käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vasta, kun hänet on merkitty 12 §:n 1 momentissa tarkoitettuun osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin (Asunto-osakeyhtiölaki, 2 luku, 2 §).

Hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitettua tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot. (Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta, 1330/2018, 2, 5 §)



Yhtiön osakkeista ja niiden omistajista pidetään Maanmittauslaitoksessa osakehuoneistorekisterin kirjauksiin perustuvaa osakeluetteloa, johon merkitään: 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 säädetty tiedot; sekä 6) huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, joka on merkitty osakehuoneistorekisteriin (Asunto-osakeyhtiölaki, 2 luku, 12 §).

Jokaisella on oikeus tutustua osakeluetteloon ja saada jäljennös osakeluettelosta tai sen osasta. Osakkeenomistajilla on oikeus tutustua entisiä osakkeenomistajia koskeviin osakeluettelotietoihin ja saada niistä jäljennöksiä siten kuin 1 momentissa säädetään. Sama oikeus on sellaisella entisellä osakkeenomistajalla tai muulla, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan. Sen jälkeen, kun uuden osakkeenomistajan merkitsemisestä osakeluetteloon on kulunut kymmenen vuotta, aiempaa omistajaa koskevia tietoja voidaan antaa vain tieteellistä tutkimusta, yhtiön historian kirjoittamista tai tilastointia varten. (Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta, 2, 15 §)

### 3.6 Selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin

Isännöitsijäntodistuksessa on mainittava yhtiön nostamien lainojen määrä ja lainan kohde siten, että erittelyssä on selvittävä mihin laina hankkeeseen laina kohdistuu. Tämän lisäksi on oltava maininta, voiko osakas maksaa lainan pois. Yhtiön on myös ilmoitettava lainoista, jotka on päätetty ottaa, mutta joita ei ole vielä nostettu.

Tiedot on annettava isännöitsijäntodistuksen antamisajankohdan tietojen perusteella (AOYA 2.3 §). ”Ilmoituksessa otetaan huomioon lainapääomaosuuden lisäksi jo kertyneet pääomavastikkeet, rahoitusylijäämä ja -alijäämä sekä korot ja sellaiset muut lainanhoitokulut, jotka osakkaan on maksettava halutessaan maksaa lainaosuutensa”. (Nevala, T, 46)

### 3.7 Osakeantivaltuutus ja valtuutus optio-oikeuksien sekä osakeryhmän kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin

Tiedot osakeantivaltuutuksesta ja optio- tai muun erityisen oikeuden osakkeisiin tuottavan oikeuden antamista koskevasta valtuutuksesta (Asuntokauppalaki, 47).

Yhtiön osakkeet kuuluvat huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa (1328/2018) tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin (Asunto-osakeyhtiölaki, 2 luku, 1a §.)

Osakkeen saajalla on oikeus käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vasta, kun hänet on merkitty 12 §:n 1 momentissa tarkoitettuun osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. (Asunto-osakeyhtiölaki, 2 luku, 2 §)

#### 3.7.1 Osakeanti

Osakeannista päätetään yhtiökokouksessa. Yhtiökokous voi myös päätöksellään valtuuttaa hallituksen päättämään maksullisesta osakeannista kokonaan tai joiltakin osin (osakeantivaltuutus). Tällöin yhtiökokouksen päätöksestä on ilmentävä annettavien osakkeiden enimmäismäärä. Valtuutus on voimassa vuoden yhtiökokouksen päätöksestä, jollei päätöksessä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Uusi osakeantivaltuutus kumoaa aikaisemman osakeantivaltuutuksen, jollei toisin päätetä. Yhtiökokouksutusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säädetään 6 luvun 18–22 §:ssä. (Asunto-osakeyhtiölaki, 13 luku, 2 §)

#### 3.7.2 Optio-oikeudet

Optio-oikeuksien ja muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien antamisesta päätetään yhtiökokouksessa. Yhtiökokous voi myös päätöksellään valtuuttaa hallituksen kokonaan tai joiltakin osin päättämään optio-oikeuksien ja muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien antamisesta. Tällöin yhtiökokouksen päätöksestä on ilmentävä annettavien osakkeiden enimmäismäärä. Valtuutus on voimassa vuoden yhtiökokouksen päätöksestä, jollei päätöksessä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Uusi valtuutus kumoaa aikaisemman valtuutuksen, jollei toisin päätetä.

Yhtiökokouksen 1 tai 2 momentissa tarkoitettu päätös on tehtävä 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä. Yhtiökokouksusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säädetään 6 luvun 18–22 §:ssä. (Asunto-osakeyhtiölaki, 14 luku, 2 §)

Yhtiö voi antaa todistuksen optio-oikeudesta (*optiotodistus*), joka sisältää ehdon siitä, että oikeutta voi käyttää ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan. Todistuksessa on oltava osakkeiden merkinnän ehdot. Todistus on päivättävä ja päätösvaltaisen määrän hallituksen jäseniä on se allekirjoitettava. (Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta, 2, 10 §)

### 3.7.3 Osakeryhmän kuuluminen osakehuoneistorekisteriin

Yhtiön osakkeet kuuluvat huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa (1328/2018) tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin (Asunto-osakeyhtiölaki, 2 luku, 1a §.) Osakkeen saajalla on oikeus käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vasta, kun hänet on merkitty 12 §:n 1 momentissa tarkoitettuun osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. (Asunto-osakeyhtiölaki, 2 luku, 2 §)

### 3.8 Asunto-osakeyhtiötä vastaan vireille pantu kanne

Jos yhtiöjärjestykseen sisältyy kohtuuttomuuteen johtava määräys, hallituksella ja osakkeenomistajalla on oikeus nostaa yhtiön kotipaikan alioikeudessa kanne yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi. Hallitus saa panna kanteen vireille vain, jos ehdotusta yhtiökokouksessa kannattaneilla osakkeenomistajilla oli yli puolet annetuista äänistä.

Kanteen nostamisen edellytyksenä on, että:

1) yhtiökokous on hylännyt ehdotuksen määräyksen muuttamisesta siten, että kohtuuttomuus poistuu; taikka 2) päätöstä 1 kohdassa tarkoitettua yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ei ole tehty tai muuttamiseen tarvittavaa osakkeenomistajan suostumusta ei ole

saatu kahden kuukauden kuluessa siitä, kun ehdotusta olisi pitänyt käsitellä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen pöytäkirjaan on merkittävä niiden osakkeenomistajien nimet, jotka äänestyksessä vastustavat yhtiöjärjestyksen muuttamista.

Kanne on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa 2 momentissa tarkoitetusta yhtiökokouksesta tai momentissa tarkoitetun määräajan päättymisestä.

Kanne on nostettava niitä osakkeenomistajia vastaan, jotka kokouksessa ovat vastustaneet yhtiöjärjestyksen muuttamista tai eivät ole antaneet muutokseen tarvittavaa suostumusta. Tuomioistuimen on varattava yhtiölle tilaisuus tulla kuulluksi.

Tuomioistuin voi muuttaa yhtiöjärjestystä, jos yhtiöjärjestyksen määräys johtaa kohtuuttomuuteen siten, että se tuottaa osakkeenomistajalle merkittävää etua toisten osakkeenomistajien kustannuksella tai aiheuttaa tälle huomattavaa rasitusta verrattuna toisiin osakkeenomistajiin. Kohtuuttomuutta arvioitaessa on otettava huomioon yhtiöjärjestyksen koko sisältö, yhtiöjärjestystä laadittaessa ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat. (Asunto-osakeyhtiölaki, 6 luku, 36 §)

### 3.9 Muun lain nojalla todistukseen merkittävät tiedot, esimerkiksi energiatodistus

Rakennusta, rakennuksen 4 §:n 1 momentissa tarkoitettua osaa tai huoneistoa taikka niiden hallintaoikeutta myytäessä tai vuokrattaessa tulee esittelytilanteessa mahdollisen ostajan tai vuokralaisen nähtävillä olla voimassa oleva rakennuksen tai sen osan energiatodistus. Energiatodistus on annettava joko alkuperäisenä tai jäljennöksenä ostajalle tai vuokralaiselle (Laki rakennuksen energiatodistuksesta 50/2013, 2 luku, 6 §). Energiatodistus on voimassa, kunnes se korvataan uudella energiatodistuksella, kuitenkin enintään kymmenen vuotta todistuksen laatimisesta. (Laki rakennuksen energiatodistuksesta, 2 luku, 8 §)

Lain pääsäännöstä poiketen ehdotetaan, että kutsu 38 §:ssä tarkoitettu luovutuksesta ja 39 §:ssä tarkoitettu purkavasta uusrakentamisesta päättävään yhtiökokoukseen olisi ilmoitettava rekisteröitäväksi kaupparekisteriin. Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa, että yhtiön ja osakkeenomistajien velkojilla on mahdollisuus saada riittävän ajoissa etukäteen tieto siitä, että yhtiössä on tarkoitus päättää kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttamisesta ja selvitystilasta tai purkavasta uusrakentamisesta. Ehdotuksen mukaan kokouskutsua koskevan rekisteri-ilmoituksen on oltava

perillä kaupparekisterissä määräajan kuluessa. Jo ennen kaupparekisteriin merkittävää yhtiökokouskutsua olisi purkavaa uusrakentamista koskevista selvityksistä mainittava osakehuoneistosta annettavassa isännöitsijäntodistuksessa osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen 5 §:n 11 kohdan perusteella. Mainitun asetuksen kohdan nojalla purkavan lisärakentamisen suunnittelu kävisi isännöitsijäntodistuksesta ilmi viimeistään yhtiön hankkiman ensimmäisen esiselvityksen perusteella, jos yhtiö on ryhtynyt jatkotoimiin hankkeen edistämiseksi. Hallituksen ehdotuksesta ja suunnitelmasta 39 §:n mukaisesti purkavan uusrakentamisen päätökseksi olisi mainittava isännöitsijäntodistuksessa asetuksen 5 §:n 12 kohdan perusteella. (HE 210/2018vp)

### 3.10 Tietosuoja-asetus taloyhtiössä

”Henkilötietojen käsittely taloyhtiössä edellyttää aina EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen (2016/679) mukaista laillista käsittelyperustetta. Tietojen käsittelyn on oltava lainmukaista, kohtuullista ja läpinäkyvää”. (Tietosuojavaltuutetun toimiston [www-sivut](#) viitattu 4.5.2020) Kun henkilö on rekisteröity taloyhtiön asukkaaksi ja on osallisena sopimuksessa, hänen henkilötietojaan voidaan käsitellä sopimuksen täytäntöönpanemiseksi. Jos asukkaalla on oikeus taloyhtiön parkkipaikkaan, niin hänen henkilötietojaan voidaan käsitellä, kun noudatetaan sopimusta parkkipaikan oikeudesta. Sopimuksen sisältö ja tavoite pitää määritellä tarkasti. Sopimuksen perusteella arvioidaan henkilötietojen käsittelyn tarve. (Tietosuojavaltuutetun toimiston [www-sivut](#) viitattu 4.5.2020) Taloyhtiössä voidaan käsitellä henkilötietoja. Tietojen käsittelyyn pitää olla lakisääteinen velvoite. Asunto-osakeyhtiölaissa on määritelty yhtiöjärjestyksen ja osaksluettelon sisältämistä tiedoista. ”Hallituksen on ylläpidettävä yhtiön osakkeista osakeluetteloa, johon merkitään kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerjärjestyksessä, osakehuoneisto, jonka hallintaan kukin osakeryhmä tuottaa oikeuden, osakekirjojen antamispäivä, osakkeenomistajan yksilöinti- ja yhteystiedot, muualla laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädetyt tiedot sekä huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, jos sen merkitsemistä erikseen vaaditaan”. (Tietosuojavaltuutetun toimiston [www-sivut](#) viitattu 4.5.2020) Osaksluetteloon on mahdollista

tutustua ja osakasluettelon tilaamisesta on maksattava korvaus yhtiölle. Asunto-osa-  
keyhtiölaissa säädetään osakasluettelon ja remonttirekisterin pidosta, eli nämä ovat la-  
kiperusteisia henkilörekistereitä. Ilman asukasluetteloa ei taloyhtiö pystyisi pitämään  
kirjaa asumispalveluiden järjestämisestä. (Tietosuojavaltuutetun toimiston www-si-  
vut viitattu 4.5.2020)

### 3.11 Huoneistotietojärjestelmä

Huoneistotietojärjestelmän tarkoitus on koota tietoa taloyhtiön asiakirjoista. Huoneis-  
totietojärjestelmään viedään tietoa osakehuoneistojen omistuksista ja panttauksista.  
Sen tarkoitus on helpottaa isännöinnin, kiinteistövälityksen ja pankkien sekä julkishal-  
linnon työtä. Huoneistotietojärjestelmän myötä myös kansalaisten tiedonsaantimah-  
dollisuudet paranevat, kun tieto on viranomaisen hallinnassa.

”Lait huoneistotietojärjestelmästä ja huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädän-  
nön voimaanpanosta tulivat voimaan 1.1.2019. Samassa yhteydessä muutettiin myös  
muuta lakeja, joista tärkeimpiä ovat asunto-osakeyhtiölaki ja asuntokauppalaki” (Hu-  
oneistotietojärjestelmän www-sivut, viitattu 6.5.2020). Huoneistotietojärjestelmän  
käyttöönotto tehdään kahdessa vaiheessa, jos taloyhtiön on perustettu ennen vuotta  
2019. Ensimmäisessä vaiheessa taloyhtiö siirtää osakasluettelot huoneistotietojärjes-  
telmään ja tämän jälkeen osakkeenomistajat hakevat Maanmittauslaitokselta omistuk-  
sen rekisteröintiä. (Huoneistotietojärjestelmän www-sivut, viitattu 6.5.2020)

## 4 MINKÄLAISELLA UUDELLA TIEDOLLA ISÄNNÖITSIJÄNTO- DISTUSTA VOIDAAN RIKASTAA?

Opinnäytetyön aineistoa kerätään haastatteluilla. Aloitan haastattelemalla kiinteistö-  
alan lakiasiantuntijaa, jolta selvitän nykyisen lainsäädännön näkökulmasta, pitäisikö  
asunto-osakeyhtiölakiin tehdä muutoksia, jotta isännöitsijäntodistuksen sisältöä voi-  
daan rikastaa. Seuraavaksi on vuorossa isännöinnin kehityspäällikön haastattelu.  
Haastatteluiden tarkoituksena on kartoittaa isännöitsijäntodistuksen nykytilaa. Olen  
valinnut nämä haastateltavat, koska heillä on usean vuoden kokemus asunto-osakeyh-  
tiöistä, isännöinnistä ja molemmat haastateltavat haluavat kehittää isännöintialaa.

Haastattelut toteutan puhelinhaastatteluina ja avoimin kysymyksin. Vastaukset olen kirjoittanut haastattelun aikana ja olen analysoinut ne kehittämisen näkökulmasta sekä tulevaisuutta silmällä pitäen.

Joulukuussa 2018 Suomessa tehtiin ensimmäinen sähköinen asuntokauppa. Kyseessä oli uudiskohde, jonka arvioitu valmistuminen on vuoden 2022 aikana. Kyseinen kauppa oli tiettävästi jopa maailman mittapuulla ensimmäisiä näin pitkälle vietyjä. Asuntokauppa tunnetaan kankeana ja yleensä monimutkaisena sekä paperisena kaupankäyntinä. Ostaja sekä myyjä asioivat yhtä aikaa pankissa ja allekirjoittavat fyysisiä papereita. Ostaja, joka on asuntokaupan yhteydessä nostanut itselleen asuntolainan, näkee osakekirjat vilaukselta ja saa näistä mahdollisesti kopiot. Pankki vie osakekirjat holviin, jonne ne jäävät odottamaan, että ostaja on maksanut lainansa. Kaupankäynti ja prosessit eivät kuvaa vuoden 2020 tapaa asioida. ”Kun asuntokauppa siirtyy digitaaliseksi, kuluttajien, välittäjien sekä pankkien tarpeet muuttuvat” (Sallmèn 2019). Asunto-osakeyhtiölaki määrittelee ainoastaan isännöitsijäntodistuksen minimisisällön.

Ensimmäisessä haastattelussa halusin selvittää, onko isännöitsijäntodistuksessa oleva tieto riittävä. Kiinteistöjuridiikan asiantuntija Tommi Leppänen toteaa haastattelussa, että ”isännöitsijäntodistuksessa oleva tieto on riittävä. Kiinteistövälittäjän tehtävä on avata isännöitsijäntodistuksen tarvittava tieto. Vaikka tieto on tarvittavalla tasolla, niin tiedon tulkitsijalla voi olla haasteita löytää todistuksesta tarvittava tieto ja ymmärtää, mihin sitä käytetään”.

Osa asuntokaupasta toteutetaan ilman kiinteistövälittäjää, ja tällöin ostajalle jää suuri vastuu tulkita isännöitsijäntodistusta oikein. Toisessa haastattelussa halusin selvittää, kehitetäänkö isännöitsijäntodistusta tällä hetkellä aktiivisesti. Isännöinnin kehityspäällikkö Henrik Tuhkanen toteaa harvan isännöintiyrityksen ”tuunaavan” isännöitsijäntodistusta.

#### 4.1 Isännöitsijäntodistus digitalisaation pyörteessä

Viranomaisen hallinnassa oleva huoneistotietojärjestelmä tulee muuttamaan isännöitsijäntodistusta ensimmäisenä. Vuoden 2019 alussa tuli voimaan laki huoneistotietojärjestelmästä. Huoneistotietojärjestelmään tullaan viemään noin 1,5 miljoonan osakehuoneiston tiedot. Huoneistotietojärjestelmä on tulevaisuudessa tietopankki taloyhtiöiden tiedoista, ja sen tarkoituksena on tarjota tietoa melkeinpä jokaisen ulottuville, joten on syytä pohtia vieläkin tarkemmin isännöitsijäntodistuksen roolia.

Pohtiessani isännöitsijäntodistuksen tulevaisuutta, näen tiedonsiirron toimivan seuraavalla tavalla: Asunto-osakkeen omistajalla on tarve saada isännöitsijäntodistus. Hän saa taloyhtiön perustiedon huoneistotietojärjestelmästä, mutta tarvitsee vielä asuntokohtaisen lainaosuuslaskelman. Huoneistotietojärjestelmästä lähtee palvelupyyntö isännöintiyritykseen, jossa isännöitsijä tarkistaa lainaosuuslaskelman ja lähettää tiedon huoneistotietojärjestelmään. Kun palvelupyyntöön on vastattu, isännöintiyritykselle tilitetään transaktiopohjainen maksu tapahtumasta. Isännöitsijän työ lainaosuuslaskelman tekemisessä ei todennäköisesti vähentyisi lainkaan.

Onko digitalisaatio tai huoneistotietojärjestelmä ponnahduslauta isännöitsijäntodistuksen muutokseen? Ensimmäisessä haastattelussa selvitin, mikä tämän muutoksen aloittaisi. Tommi Leppänen toteaa seuraavasti: ”isännöitsijäntodistuksen tarvetta tulee muuttamaan se, miten asuntokauppa muuttuu. Mikä tulee olemaan välittäjän rooli tässä yhtälössä? Isännöitsijäntodistuksesta voi tulla enemmän asiakasystävällisempi, kun välittäjän tiedonvastuu muuttuu. Jos kiinteistövälittäjien rooli muuttuu, niin isännöitsijäntodistuksen ja huoneistotietojärjestelmässä olevan rekisterin tieto tulee muotoutumaan ja rakentumaan eri lailla. Kun tulevaisuus tuo järjestelmän, joka ottaa suoraan tiedon huoneistotietojärjestelmästä ja vie tiedon suoraan asuntokaupan järjestelmään, tulee tarve muuttumaan ja asuntokauppa ajautuu murrokseen. Kun järjestelmä hakee ja kokoaa tiedon ostajalle ja myyjälle, niin välittäjän ja isännöitsijäntodistuksen tarkoitus muuttuu. Tällä hetkellä välittäjä saa toimeksiannon ja lähtee hakemaan tietoa isännöitsijältä. Tämä malli tulee muuttumaan tulevaisuudessa”. Mikäli asuntokauppa tulee muuttumaan lähivuosia ja asuntojen myyjät jättävät kiinteistövälittäjät pois, mistä tulemme saamaan sen asiantuntijatiedon, mikä kiinteistövälittäjillä on? Asunto-osakkeen ostaja haluaa mahdollisimman paljon tietoa asuntokaupan tueksi. Toisessa



haastattelussa selvitin mitä asiantuntijatiedolle käy, jos kiinteistövälittäjä jätetään yhtälöstä pois. Tuhkanen toteaa haastattelussa, että ”asuntokaupassa ollaan pihejä maksamaan lisätiedoista ja jopa välittäjän asiantuntijuudesta. Ostajalla on tiedonnälkkää ja hän voisi olla se, joka tiedosta olisi valmis maksamaan”. Selvää siis on, että tietoa halutaan, mutta kuka on oikea taho tuottamaan tiedon ja millä kustannuksilla? Haastattelussa Henrik Tuhkanen toteaa, että “tulevaisuudessa isännöitsijäntodistus tulee olemaan verkkopohjainen dokumentti. Nykyinen pdf-dokumentti tulee vaihtumaan monipuoliseen data-alustaan, jonka luonnollinen ylläpitäjä on viranomainen. Viranomainen ottaa vastuun siitä tiedosta, jonka isännöitsijä on käsitellyt. Viranomaisen järjestelmästä voitaisiin tilata kaikki tieto, mutta kuka tämän kaiken tiedon tuottaa?” Tähän mahdollisuuteen isännöintiyritys voisi tarttua ja luoda sen tiedon, josta osakkaat olisivat valmiita maksamaan ja jota voitaisiin hyödyntää esimerkiksi asuntokaupassa.

#### 4.2 Suunnitelmallisuutta taloyhtiön korjaushankkeisiin

Isännöitsijäntodistuksen yksi tärkeimmistä liitteistä on ”hallituksen näkemys tulevan viiden vuoden korjauksista”, jolla tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön pitkän tähtäimen suunnitelmaa korjaushankkeisiin eli PTS:a. Osassa taloyhtiöstä ulkopuolinen taho on tehnyt selvityksen siitä, mitä korjaustarpeita taloyhtiössä on. Monissa taloyhtiössä nämä ovat kuitenkin maallikkohallitusten tekemiä, eli henkilöiden, joilla ei ole rakennusalan koulutusta tai ammattitaitoa tehdä kattavaa selvitystä. PTS on asuntokaupan ja asumisen kannalta yksi tärkeimmistä tiedoista, jonka taloyhtiö voi osakkailleen antaa.

Vaasan hovioikeus on antanut tuomion 6.6.2019 nro. 208 vahingonkorvauksessa, jossa asunto-osakeyhtiö on menetellyt huolimattomasti isännöitsijäntodistuksen ja sen korjausselvityksen osalta. Asunto-osakeyhtiö ei ole pystynyt perustelemaan kunnossapitotarvetta koskevaa näkemystään. Tapauksessa on osakkaalle sattunut vesivahinko, kun putkien kuntoa ei ole selvitetty, vaikka huonokuntoisuuteen viittaavia ongelmia oli ilmennyt. Asunto-osakeyhtiön edustajat ovat tahallaan tai ainakin huolimattomuudellaan aiheuttaneet vahingon. Hovioikeuden perustelut pääasian osalta ovat selkeät.

Isännöitsijäntodistuksen virheellisyys tai puute voi perustaa asunto-osakeyhtiölle vahingonkorvausvelvollisuuden. Asetuksen 5 §:n 9 kohdan mukaan isännöitsijäntodistuksessa on merkittävä asunto-osakeyhtiönlain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettu selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapidosta (VaaHo S 18-730). Tässä tapauksessa isännöitsijäntodistuksen liitteenä on otsikon ”hallituksen näkemys vuosien 2014-2018 korjauksista” alla todettu muun ohessa, että putkiremontti ei ole tällä hetkellä ajankohtainen.

PTS-dokumentti on syytä tehdä huolella, ja jokaisen taloyhtiön hallituksen pitäisi ymmärtää tämän tärkeys. Isännöitsijä ja hallitus käyvät pitkän tähtäimen suunnitelmia läpi, mutta tässä asiassa isännöitsijän osaamista on hyötyä.

Taloyhtiöille on tullut ongelmia korjaushankkeiden rahoituksessa. Yksi syy tähän ovat taloyhtiön pitkään lykätty korjaushankkeet. Usein puhutaan, että taloyhtiö on hyvä silloin, kun sillä on pienet vastikkeet eikä rahoituslainaa. Kun puhutaan vielä 1960-luvulla rakennetusta kerrostalosta, niin yhtälö on valmis. Tutkimuksen mukaan taloyhtiöt viivyttelevät remonttien aloittamista liian pitkään. Isännöintiliiton 2020 Putkiremonttibarometrissa todettiin, että lähes 70% taloyhtiöiden putkiremonttien suunnittelusta aloitetaan vasta sitten, kun putket jo vuotavat. (Isännöintiliiton putkiremonttibarometri 2020) Jos hanketta päätetään lykätä, osakkailla pitää olla käsitys siitä, mitkä sen vaikutukset ovat esimerkiksi yhtiön talouteen ja rakennusten kuntoon. Päätöksen pitäisi siis pohjautua tietoon eikä tunteeseen. (Yrttimaa, 2020)

Yhdessä ammattilaisen kanssa pystytään tekemään pitkän tähtäimen suunnitelma korjaustarpeesta. Isännöitsijä voisi tehdä PTS-suunnitelman pohjalta taloyhtiölle myös rahoituksen pitkän tähtäimen suunnitelman. Todellinen lisäarvo syntyy, kun voidaan todeta, että seuraavan viiden tai viidentoista vuoden aikana taloyhtiön tarvitsee toteuttaa nämä korjaushankkeet, ja taloyhtiö rahoittaa nämä hankkeet tämän suunnitelman pohjalta.

#### 4.3 Strategia osana taloyhtiön kehitystä

Haastatteluissa halusin selvittää, ajatellaanko taloyhtiötä brändinä taloyhtiön asukkaille, tai voisiko taloyhtiöllä olla oma taloyhtiöstrategia. Toisessa haastattelussa asuminen kehityspäällikkö Tuhkanen kommentoi, että ”Taloyhtiön brändi on muutakin

kuin hyvin suunniteltu pitkän aikavälin korjaussuunnitelma. Tällä hetkellä taloyhtiön brändin tuo esille kiinteistövälittäjä, ja mikäli asuntokauppa muuttuu, tämä arvokas tieto jää saamatta”.

Mitä isännöitsijäntodistuksessa voidaan kehittää niin, että se toisi esille myös arkea taloyhtiössä? Yhteisöllisyys, naapurit ja turvallisuuden tunne ovat mielestäni asumisessa keskeisiä asioita. Mikäli en tulisi toimeen naapureiden kanssa, olisin yksin taloyhtiön taloissa tai tuntisin turvattomuutta, muuttaisin varmasti pois. Miten isännöitsijäntodistus voisi tuoda esille, että tässä taloyhtiössä on hyvä asua? Tiedän, että Helsingin keskustassa on taloyhtiöitä, joita arvostetaan sijainnin, arkkitehtuurin tai brändin näkökulmasta sekä esimerkiksi taiteilijatalo, jossa kaikki asukkaat ovat taiteilijoita. Kuka tämän taloyhtiön brändin voisi rakentaa? Pelkästään isännöitsijä ei voi lähteä rakentamaan taloyhtiön brändiä yksin. Tämä kehittäminen vaatii tahtotilaa myös taloyhtiöltä. Asuminen on muuttumassa, ja nyt olisi oikea hetki lähteä viemään ajatusta myös taloyhtiöihin. Mikäli kyseessä olisi vaikka ekotaloyhtiö, ja tämän toimintasuunnitelma sekä asukaskysely olisivat isännöitsijäntodistuksen liitteenä, niin mitä ne kertoisivat itse taloyhtiöstä? Varmasti sen, että taloyhtiössä tehdään ekologisia valintoja ja taloyhtiön osakkaat seisovat tavoitteidensa takana. Toimintasuunnitelmassa olisi kerrottu, mitä taloyhtiö on tehnyt ja on tekemässä ekologisuuden eteen. Mikäli arvot kohtaisivat, niin taloyhtiön arvostus varmasti kasvaisi.

Jokaisella osakeyhtiöllä on strategia, joka ohjaa yhtiön toimintaa. Miksi taloyhtiöllä ei ole strategiaa apuna sen toiminnassa? Voitaisiin puhua taloyhtiöstrategista, joka ohjaa pitkän aikavälin korjaussuunnitelmia, pitkän aikavälin taloussuunnitelmia sekä taloyhtiön tahtotilaa. Kun olemme isännöitsijäntodistuksesta nähneet talouden ja korjaushistorian olevan kunnossa, niin seuraavaksi pohdimme, minkälaisia ihmisiä täällä asuu. Asukaskysely on hyvä työkalu selvittää, mitä osakkaat tahtovat taloyhtiössä. Osakkaat eivät välttämättä halua kertoa näkemyksiään yhtiökokouksessa, tai he eivät edes käy siellä. Useimpien taloyhtiöiden haaste on saada asukkaita yhtiökokoukseen, mikäli siellä ei tehdä suuria päätöksiä. Asukaskysely on taloyhtiön hallitukselle hyvä vaihtoehto saada tietoon osakkeiden ajatuksia ja tahtotilaa. Asukaskyselyllä voidaan tuottaa arvosta tietoa taloyhtiölle ja parantaa asukasviihtyvyyttä. Kyselyn ei tarvitse olla monimutkainen, vaan selkeä, johon osakkaan on helppo vastata. Esimerkiksi: tunnetko olosi turvalliseksi? Mikäli osakkaat tuntevat, että olo ei ole täysin turvallinen,

niin voidaan pohtia vaikka lisävalaistuksen hankkimista pihalle. Kun kysymykset eivät yksilöi osakkaita tai asukkaita, niitä voidaan myös analysoida ja vastauksia lisätä isännöitsijäntodistukseen. Tietosuoja-asetus ei puutu tietoihin, joista vastaajaa ei pysty yksilöimään.

#### 4.4 Taloyhtiön tiedon tulkinta helpottuu yksinkertaistamalla

Isännöitsijäntodistus sisältää useita liitteitä. Miten olemassa olevaa tietoa voitaisiin kehittää niin, että sitä olisi helpompi tulkita? Tilinpäätös on yksi isännöitsijäntodistuksen liitteistä. Lukemalla tilinpäätöstä selviää taloyhtiön taloudellinen tila eli tulot ja menot. Tässä on hyvä esimerkki siitä, miten yhdestä liitteestä voitaisiin kehittää helpommin ymmärrettävä. Asunto-osakeyhtiössä asuu monen ikäisiä asukkaita. Valtio ja kunnat kannustavat ikäihmisiä asumaan pidempään kotona. Tämä on varmasti myös heidän oma tahtonsa.

Lähdetään tarkastelemaan tilinpäätöksen kehittämistä ja tulkinnan helpottamista ikäihmisen näkökulmasta. Tekstimuodossa ei ole järkevää selittää jokaista kohtaa lukijalle, mutta entä jos tärkeimmät asiat esitettäisiin kaavioilla tai kuvilla? Kun oleellinen tieto muutetaan visuaaliseen muotoon, lukijan on helppo havainnoida kuvan merkitystä. Vielä helpommaksi havainnointi muuttuu lisäämällä kuvaan yksinkertaiset värit punainen, joka kuvaa negatiivista, ja vihreä, joka kuvaa positiivista. Nopealla vilkaisulla voidaan nähdä, onko taloyhtiön talous punaisella vai vihreällä. Kuvia ei varmaan sovi tilinpäätökseen lisätä, mutta hyvänä lisäpalveluna voisi olla ohje tilinpäätöksen tulkitsemiseen. Ohjeissa olisi käytetty visuaalisia elementtejä, ja jokainen osakas voisi tilata tämän asiakirjan itselleen.

##### 4.4.1 Vaikuttaako tietosuoja-asetus isännöitsijäntodistuksen rikastamiseen, jos kyseessä on osakasta tai asukasta koskeva tieto?

Tietosuoja-asetus velvoittaa myös taloyhtiöitä noudattamaan tietosuoja-asetusta henkilötiedon käsittelyssä. Taloyhtiössä käsitellään monenlaista tietoa, joka liittyy taloyhtiön osakkaisiin tai asukkaisiin. Osakasluettelosta ja remonttireskisteristä säädetään

asunto-osakeyhtiölaissa, jolloin ne ovat lakiperusteisia henkilörekistereitä. Tämän lisäksi isännöitsijä pitää rekisteriä mm. saunavuoroista ja autopaikoista. Nämä tiedot voivat olla nähtävillä ilmoitustaululla tai muussa asukkaille näkyvässä paikassa. Tietosuojavaltuutetun toimisto kehottaa näyttämään tiedot varauksista ilman nimeä, eli esimerkiksi merkinnällä ”varattu”.

Haastatteluissa halusin selvittää, minkälaisia vaikutuksia tietosuojasetuksella on isännöitsijäntodistuksen kehittämiseen. Tommi Leppänen toteaa haastattelussa seuraavasti: ”Tietosuojasetus voi mahdollisesti luoda epävarmuutta tietojen lähettämiseen, antamiseen ja hyödyntämiseen. Isännöitsijäntodistuksen toimittamista sääntelee asunto-osakeyhtiölaki, ja sen suhteen toimittamisen pitää olla tietoturvallista. Tässä asiassa asetukset jää toiseksi, koska asetukset on suoraan velvoittava EU:n jäsenvaltioille. Tietosuojasetuksen yhteydessä tehtiin paljon työtä, jotta saatiin selville asetuksen velvoittava vaikutus lainsäädännössä. Tässä yhteydessä ei tehty muutoksia asunto-osakeyhtiölakiin eikä asetukseen. Isännöitsijäntodistuksen funktio on antaa tarvittava tieto, ja siinä ei ole karsimisen varaa”.

Mikäli isännöitsijäntodistukseen halutaan lisätä tietoa taloyhtiön asukkaiden arjesta. Tieto pitäisi esittää niin, että luonnollista henkilöä ei voida tunnistaa suorasti tai epäsuorasti. Esimerkiksi huoneiston vedenkulutus pystytään asukasluetteloa hyödyntämällä kohdentamaan tiettyihin henkilöihin. Tällä tavalla voidaan laskuttaa huoneistokohtainen vedenkulutus, mutta tietoa ei voida hyödyntää yksilötasolla isännöitsijäntodistuksen kehittämisessä.

Mikäli puhuttaisiin ekotaloyhtiöstä, niin isännöitsijäntodistuksessa liitteenä olevassa strategiassa voisi olla maininta, että taloyhtiö kuluttaa vettä 30 % vähemmän kuin keskimääräinen taloyhtiö. Huoneistoissa on säädetty vedentulon voimakkuutta niin, että pystytään saamaan säästöä veden kulutuksessa. Näin tietoa ei yksilöidä luonnolliseen henkilöön, eikä yhden huoneiston tarkkaa kulutusta voida osoittaa.

## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkimuksen aikana käsitykseni isännöitsijäntodistuksen uudistamisesta tuli vahvemmaksi. Asunto-osakeyhtiölaki määrää isännöitsijäntodistukselle minimitason, ja tämä

taso on ollut riittävä. Tähän johtopäätökseen päästiin myös haastatteluiden kautta. Keskustellessani asiantuntijoiden kanssa palasimme useasti siihen, kuka tämä uudistuksen tekee ja millä rahalla. Onko isännöintiyritys oikea taho tekemään tämän, vai tuleeko tulevaisuudessa tieto olemaan jollakin kolmannella osapuolella?

Tutkimuksessa huomasin isännöitsijällä olevan valtavasti sellaista tietoa asunto-osakeyhtiöstä, jota varmasti itse asunto-osakeyhtiössä ei välttämättä tiedosteta. Tutkimuksessa selvitin mahdollisuutta kehittää jo olemassa olevaa tietoa, ja pohdin myös täysin uudenlaisen tiedon lisäämistä. Olemassa olevan tiedon kehittäminen olisi pienellä väivannäöllä hyvinkin helppoa. Tässä tarkoitan asioiden esittämistä visuaalisesti kuvantamalla. Kuvantamalla helpotetaan asian ymmärtämistä, ja näin isännöitsijä pystyy tyydyttämään asiakkaidensa tarpeet monipuolisemmin.

Tutkimuksessa huomattiin myös, että isännöitsijäntodistus liittyy hyvin vahvasti asuntokauppaan. Kun asuntokauppa digitalisoituu vauhdilla, nykyinen isännöitsijäntodistus tulee jäämään jalkoihin. Huoneistotietojärjestelmää kehitetään vahvasti siihen suuntaan, että taloyhtiötieto on helposti saatavilla. Siirtymäajan jälkeen valtion hallinnassa on se tieto, mitä kiinteistövälittäjä, asunnon myyjä sekä ostaja tarvitsevat. Uskon, että isännöitsijäntodistuksen muoto tulee muuttumaan digitaaliseksi tiedoksi ja pdf-dokumentti jää historiaan. Selvää on, että varsinkin asunnon ostajat haluavat parhaan ja kattavimman tietopaketin ennen päätöstä ostaa asunto-osakkeita. Miten isännöitsijä voisi vastata ostajan tarpeisiin, ennen kuin potentiaalinen ostaja on isännöitsijään yhteydessä puhelimitse tai sähköpostilla? Jos asunto-osakeyhtiöllä olisi taloyhtiöstrategia ja tuoreimmat asukaskyselyn tulokset, voisi isännöitsijä pyytää ostajaa tilaamaan nämä isännöintiyritykseltä. Uskon, että tällä tiedolla olisi ostajansa. Tämänkaltaisen tiedon tuottaminen vaatisi mukaan myös taloyhtiön hallituksen ja koko taloyhtiön osakkaat. Yksin isännöitsijä ei tähän pysty, mutta hyvillä perusteluilla asunto-osakeyhtiö lähtisi tähän varmasti mukaan.

Opinnäytetyöni tavoite oli löytää keinoja kehittää isännöitsijäntodistusta. Tutkimuksen aikana löysin tietoa, jota voidaan hyödyntää isännöitsijäntodistuksen kehittämisessä. Haastatteluihin valitsemieni asiantuntijoiden vastaukset tukivat mielestäni opinnäytetyöni ongelmaa, ja auttoivat löytämään vastauksia. Minusta vielä jokin jäi kuitenkin puuttumaan. Opinnäytetyössä olen tarkastellut asunto-osakeyhtiölainsäädäntöä,

pohtinut olemassa olevan tiedon hyödyntämistä, miettinyt mitä uutta tietoa isännöitsijäntodistukseen voidaan kehittää ja miten asuntokauppa vaikuttaa isännöitsijäntodistukseen, sekä tutkinut tietosuoja-asetuksen merkitystä tähän kokonaisuuteen. Olen huomannut, että nykyisellään tieto liittyy seiniin, kattoon ja näiden tulevaisuuteen. Asunto-osakeyhtiön suurimmat päätökset ovat aina seinien ja kattojen korjaamista. Pitäisikö pohtia asunto-osakeyhtiön pehmeitä arvoja? Niitä asioita, joita kohtaamme päivittäin. Asioita, jotka ovat merkityksellisiä tuolla seinien ja kattojen sisällä. En tarkoita pelkästään naapureita ja yhteisöllisyyttä, vaan koko asunto-osakeyhtiön arjen ja elämän helpottamista.

## LÄHTEET

- Anttila, Pirkko. 1996. Tutkimisen taito ja tiedon hankinta. Helsinki: Akatiimi
- Asuntokauppalaki 23.9.1994/843 muutoksineen
- Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 muutoksineen
- Eduskunta, www-sivut. 2020. Viitattu 21.5.2020. <https://eduskunta.fi>
- Hallituksen esitys HE 210/2018 vp
- Isännöintiliitto putkiremonttibarometri 2020. Helsinki: Isännöintiliitto
- Jaana Sallmèn. Isännöitsijäntodistuksen tieto on arvosta, Lisävirtaa.fi. 20.8.2019. Viitattu 12.4.2020
- Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta, 1330/2018 muutoksineen
- Laki rakennuksen energiatodistuksesta 50/2013 muutoksineen
- Määttä, Tapio (toim.), kirjoittaja. Oikeudellisen ajattelun perusteita, University of Eastern Finland 2018.
- Nevala, Tapio. 2016. Asuntokauppalaki. Helsinki: Talentum
- Tietosuojavaltuutetun toimisto www-sivut. 2020. Viitattu 4.5.2020. <https://tietosuoja.fi>
- Uusi asunto-osakeyhtiölainsäädäntö ja sen perustelut, 2010. Helsinki: Oikeusministeriö. Oikeusministeriön julkaisuja 2010. Viitattu 23.3.2020. <https://oikeusministerio.fi>
- Osakehuoneistorekisteri, www-sivut. 2020. Viitattu 5.5.2020. <https://osakehuoneistorekisteri.fi/taustatietoa>
- VaaHO 6.6.2019 S 18-730, Finlex
- Wikström, Kauko. Kuka tarvitsee oikeuslähdeoppia, Artikkelit Edilex
- Yrttimaa, Reetta. 2020. Kaksi kolmasosa taloyhtiöstä alkaa suunnitella putkiremonttia, kun putket jo vuotavat. Viitattu 16.4.2020.



## HAASTATTELUT

Kiinteistöjuridiikan asiantuntija Tommi Leppäsen haastattelu 21.4.2020

1. Pidätkö lainsäädännön näkökulmasta isännöitsijäntodistusta tarpeeksi laajana antamaan tarvittava tieto asunto-osakeyhtiön tilasta?
2. Onko tietosuoja-asetus aiheuttanut ongelmia tai haasteita isännöitsijäntodistuksen tekemiseen tai voiko sillä olla merkitystä tulevaisuudessa, jos vaikka asukaskyselyn tuloksia lisätään todistukseen?
3. Asunto-osakeyhtiö lakia tullaan päivittämään lähivuosina 2020-luvun alkupuolella. Onko sinusta tarvetta tehdä muutoksia, jotka koskisivat isännöitsijäntodistusta? Esimerkiksi maininta etäyhtiökokouksista?
4. Isännöitsijäntodistuksella on aina hinta. Miten näet isännöitsijäntodistuksen tarpeen, kun osa todistuksen tiedoista (muuttumaton tieto) löytyy huoneistotieto järjestelmästä?

Asumisen asiantuntija Henrik Tuhkasen haastattelu 4.5.2020

1. Palveleeko nykyinen isännöitsijäntodistus muuttuvia asumisen tarpeita?
2. Onko havaittu, että osakkaat tai tulevat osakkaat olisivat valmiita maksamaan rikastetusta isännöitsijäntodistuksesta enemmän?
3. Asumiseen on tullut monia erilaisia palveluita ja tuotteita. Pitäisikö isännöitsijäntodistuksessa olla maininta mm. asukaskyselystä, taloyhtiöstrategiasta tai etäyhtiökokouksen mahdollisuudesta?
4. Miten parantaisit isännöitsijäntodistusta?