

Karita Aalto

HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄ JA ISÄNNÖITSIJÄT

Valmistautuminen osakeluetteloiden siirtoon

Opinnäytetyö

Tradenomi

Liiketalous

2020



**Kaakkois-Suomen
ammattikorkeakoulu**

Tekijä/Tekijät	Tutkintonimike	Aika
Karita Aalto	Tradenomi (AMK)	Syyskuu 2020
Opinnäytetyön nimi		
Huoneistotietojärjestelmä ja isännöitsijät Valmistautuminen osakeluetteloiden siirtoon		35 sivua 4 liitesivua
Toimeksiantaja		
Maanmittauslaitos		
Ohjaaja		
Päivi Ollila		
Tiivistelmä		
<p>Tämä tutkimus käsittelee isännöitsijöiden valmistautumista osakeluetteloiden siirtoon. Huoneistotietojärjestelmä on vuoden 2019 alusta käyttöön otettu järjestelmä, johon kerätään tiedot osakehuoneistojen ja autopaikkojen omistuksista sekä panttauksista. Isännöitsijöiden tehtävänä on uudistuksen alussa siirtää osakeluettelot huoneistotietojärjestelmään. Tutkimuksen tavoitteena on selvittää isännöitsijöiden aikataulu, tämänhetkinen tilanne sekä saada kehitysehdotuksia isännöitsijöiltä, jotta mahdollisia toimenpiteitä olisi vielä mahdollista tehdä esimerkiksi koulutusten suhteen. Lisäksi tutkimuksessa halutaan selvittää, miten isännöitsijät ovat saaneet tietoa huoneistotietojärjestelmän käyttöönotosta ja selvittää, aikovatko isännöitsijät ehdottaa osakeluetteloiden siirtoa tänä vuonna (2020) asunto-osakeyhtiöille.</p> <p>Tutkimus toteutettiin kyselynä, jonka kohderyhmänä olivat isännöitsijät ympäri Suomen. Tutkimuksen tutkimusmenetelmä on kvantitatiivinen, mutta kyselyn kysymyksissä on myös kvalitatiivisia asetteluja. Kysely toteutettiin toukokuussa 2020 ja sen pääasiallisena jakajana toimi isännöintiliitto. Kyselyä jakoivat myös toimeksiantaja Maanmittauslaitos sekä kiinteistöliitto.</p> <p>Tutkimuksessa saatiin selville, että suuri osa isännöitsijöistä haluaa odottaa järjestelmän kehittymistä ennen osakeluetteloiden siirtoa sähköiseen osakehuoneistorekisteriin. Pienemmät isännöitsijät, joilla on vain muutama asunto-osakeyhtiö isännöitävänä ovat siirron suhteen tässä vaiheessa aktiivisempia. Pienemmät toimijat myös aikovat ehdottaa asunto-osakeyhtiöille osakeluetteloiden siirtoa vuoden 2020 aikana, kun taas suuremmat toimijat aikovat odottaa sähköisten palveluiden kehittymistä. Tutkittaessa isännöitsijöiden valmistautumista osakeluetteloiden siirtoon tutkiessa kävi ilmi, että suuri osa vastaajista on käynyt ennakkoon läpi siirron vaiheita ja selvittänyt vajavaisia omistajatietoja. Vastaajat, joiden pääasiallinen toimialue sijaitsi Suomen eteläosissa, olivat myös osallistuneet koulutuksiin.</p> <p>Tutkimuksesta saatiin myös palautetta ja kehitysehdotuksia toimeksiantajalle. Tiedottamisesta toimeksiantaja sai pääasiallisesti hyvää palautetta ja vastaajista suurin osa olikin saanut informaatiota huoneistotietojärjestelmän käyttöönotosta juuri Maanmittauslaitokselta. Palautteissa toivottiin selkeämpiä ohjeita eri toimintamalleista ja sähköisten järjestelmien kehittymistä, jotta suuremmatkin toimijat saisivat osakeluettelot siirrettyä.</p>		
Asiasanat		
huoneistotietojärjestelmä, isännöinti, osakehuoneistorekisteri		

Author (authors)	Degree	Time
Karita Aalto	Bachelor of Business Administration	September 2020
Thesis title Residential and commercial property information system and housing managers Preparation for transfer of share registers		35 pages 4 pages of appendices
Commissioned by National Land Survey of Finland		
Supervisor Päivi Ollila		
<p data-bbox="164 913 1465 1205">Abstract</p> <p data-bbox="164 913 1465 1205">This thesis studies with the preparation that housing managers do when they transfer the share registers. The objective of this thesis was to ascertain the housing managers' schedules, the current situation and to receive feedback and development suggestions for the National Land Survey of Finland (NLS). This was in order to find out how to develop the operation and possibly organize more training for the housing managers. In addition, the goal was to find out how the housing managers have received information about the residential and commercial property information system and to ascertain whether they plan to propose that the condominiums transfer the share registers this year (2020).</p> <p data-bbox="164 1238 1465 1384">The used research method in the study was a survey which was sent to housing managers in Finland. The research method was quantitative, but qualitative elements were also included in the questions. The survey was conducted in May 2020 and the main distributor of the questionnaire was the Finnish Real Estate Management Federation.</p> <p data-bbox="164 1417 1465 1675">The study showed that most of the housing managers wished to wait for the system to evolve before transferring the share registers to an electronic register of apartment owners. Housing managers that have with only few condominiums under their management were more active with the transfer at this stage of the system and they are also planning on proposing that the housing companies transfer their share registers during 2020. In terms of preparation, a large proportion of respondents have studied the steps of the transfer in advance and solved any incomplete ownership information.</p>		
<p data-bbox="164 1686 1465 1818">Keywords</p> <p data-bbox="164 1753 1465 1818">residential and commercial property information system, housing management, condominium share register</p>		

SISÄLLYS

1	JOHDANTO: TUTKIMUKSEN TOIMEKSIANTAJA.....	5
2	TUTKIMUSASETELMA	6
2.1	Tutkimuskysymys ja tavoitteet	6
2.2	Rakenne	7
2.3	Aiemmat tutkimukset:	7
3	ASUNTO-OSAKEYHTIÖT	8
3.1	Asunto-osakeyhtiöt Suomessa	8
3.1.1	Yhtiöjärjestys	9
3.1.2	Päätöksenteko ja toimivalta	10
3.1.3	Osakehuoneisto ja osakekirja	10
3.1.4	Osakeluettelo	11
3.2	Isännöinti ja isännöitsijäntodistus.....	11
4	HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄ.....	13
4.1	Ennen uudistusta	13
4.2	Laki huoneistotietojärjestelmästä ja uudet yhtiöt.....	14
4.3	Järjestelmän käyttöönotto ja aikataulu	15
5	KYSELY HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN KÄYTTÖÖNOTOSTA	16
5.1	Tutkimusmenetelmä ja aikataulu	17
5.2	Vastaajien taustatiedot	18
5.3	Kyselyn muut tulokset.....	22
6	YHTEENVETO	26
6.1	Johtopäätökset	26
6.1.1	Tulosten hyödyntäminen.....	29
6.1.2	Kehitysehdotukset ja palaute	29
6.2	Tutkimuksen luotettavuus ja oman työn arvointi	31
	LÄHTEET.....	33
	LIITTEET	

1 JOHDANTO: TUTKIMUKSEN TOIMEKSIANTAJA

Suoritin syventävän harjoitteluni Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelussa Kouvolan toimipisteellä. Minulla tuli tuolloin jo halu toteuttaa opinnäytetyö Maanmittauslaitokselle. Kesällä 2019 minulle kävi ilmi eräs uudistus, jonka käyttöönotto oli silloin vielä kesken. Tämä uudistus oli huoneistotietojärjestelmä. Uudistus on mielenkiintoinen ja laajavaikutteinen yhteiskunnallisesti. Kyseinen uudistus tulee vaikuttamaan laajalti isännöitsijöiden ja taloyhtiöiden toimintaan, ja uudistuksen edentämisen ongelmana onkin tietämättömyys isännöitsijöiden aikataulusta ja valmistautumisesta tähän uudistukseen.

Huoneistotietojärjestelmä on vuoden 2019 alusta käyttöönotettu sähköinen järjestelmä, johon kerätään vähitellen kattavat tiedot huoneistojen ja autopaikkojen omistuksista sekä panttauksista. Huoneistotietojärjestelmää ylläpitää Maanmittauslaitos. Uudet asunto-osakeyhtiöt on perustettu 1.1.2019 jälkeen ainoastaan digitaalisesti ja paperiset osakekirjat jäävät vähitellen historiaan. Tämä uudistus luo valtiolle ajan saatossa kattavan järjestelmän omistajatie-doista samaan tapaan, kuin nykyinen kiinteistötietojärjestelmä. (Osakehuoneistorekisteri 2020a.)

Opinnäytetyöni toimeksiantajana toimii Maanmittauslaitos (MML). Maanmittauslaitos on valtion ylläpitämä virasto, jonka tehtävänä on mm. ylläpitää rekisteriä kiinteistöjen ja osakehuoneistojen tiedoista (Maanmittauslaitos 2020a). Yhteistyöni Maanmittauslaitoksen kanssa alkoi siis syventävästä harjoittelustani, jonka suoritin kesällä 2019. Työnkuvaani kuului tuolloin asiakaspalvelu niin fyysisesti asiakaspalvelupisteessä kuin puhelimitse toimiva neuvonta. Lisäksi hoidin asioiden vireillepanoa ja erilaisten otteiden myyntiä. Myös kesällä 2020 opinnäytetyötä tehdessäni työskentelin samaisessa tehtävässä.

Oli selvää, että huoneistotietojärjestelmä oli suuri uudistus alalla. Työvoimaa järjestelmän takia oli palkattu paljon ja koulutuksia esimerkiksi asiakaspalvelulle pidettiin useita kesän aikana. Tiesin, että opinnäytetyö tulisi liittymään aiheeseen, mikäli sopiva tutkimuskysymys keksittäisiin. Ongelmana Maanmittauslaitoksella oli epätietoisuus siitä, millä aikataululla isännöitsijät ja taloyhtiöt

ovat osakeluetteloitaan siirtämässä ja missä tilanteessa tällä hetkellä heidän kannaltaan mennään. Opinnäytetyöni tehtiin selvittämään tätä asiaa.

2 TUTKIMUSASETELMA

Tässä luvussa käydään läpi tutkimuskysymys ja tutkimuksen tavoitteet sekä opinnäytetyön rakenne. Itse tutkimusta ja käytettyä tutkimusmenetelmää tarkastellaan luvussa 5.

2.1 Tutkimuskysymys ja -tavoitteet

Opinnäytetyöni tutkimusaiheena on selvittää isännöitsijöiden tilanne ja aikataulu osakeluetteloiden siirron suhteen. Ongelmana nimittäin on hakemusten kertyminen siirtymäajan loppupuolelle eli vuoden 2022 loppuun (Osakehuoneistorekisteri 2020b). Tämä on ongelmallista, sillä palvelut voivat ruuhkautua ja käsittelyajat pidentyä. Opinnäytetyölläni pyritään kartoittamaan isännöitsijöiden tilanne ja aikataulu, jotta asialle olisi vielä mahdollista tehdä jotakin (esim. koulutusten järjestäminen isännöitsijöille). Opinnäytetyössä pyritään saamaan kattava näkemys huoneistotietojärjestelmän toiminnasta ja siitä, kuinka isännöitsijät suhtautuvat tähän uudistukseen.

Ongelman selvittämiseksi tutkimuskysymykseni on seuraava: Kuinka isännöitsijät ovat valmistautuneet osakeluetteloiden siirtoon ja millä aikataululla siirtotullaan tekemään. Tarkentavina tutkimuskysymyksenä opinnäytetyössä toimivat seuraavat kysymykset: Kuinka isännöitsijät ovat saaneet tietää uudistuksesta, millaisia kokemuksia ja kehitysehdotuksia siirron jo tehneillä isännöitsijöillä on ja onko siirron ehdottaminen ajankohtaista vuonna 2020 taloyhtiöiden hallituksille?

Lähtökohtana opinnäytetyölle on oma kiinnostus Maanmittauslaitokseen ja huoneistotietojärjestelmään sekä aiheen ajankohtaisuus. Tavoitteena opinnäytetyössä on saada työstä selkeä ja helppolukuinen. Aihe on itsessään uusi ja monille vielä tuntematon, joten pyrin luomaan työstäni sellaisen, että jokainen voisi sen lukea ja ymmärtää. Kaiken kaikkiaan tavoitteena on selvittää tämänhetkinen tilanne ja saada lukijalle kattava käsitys aiheesta.

Tutkimuksen tavoitteena on myös vertailla ja tarkastella riippuvuussuhteita tuloissa, jotta pystytään havainnoimaan, miten esimerkiksi maakunta tai isännöitsijän koko vaikuttaa vastauksiin. Tavoitteena on, että toimeksiantaja pystyisi kehittämään toimintaansa ja havaitsemaan tietyt ongelmakohdat palautteen avulla ajoissa. Etukäteen mietimme toimeksiantajan kanssa, että esimerkiksi koulutuksia voitaisiin pitää, mikäli huomataan, että jollakin alueella niille olisi tarvetta. Näihin seikkoihin perehdytään enemmän opinnäytetyössä luvuissa 5 ja 6.

2.2 Rakenne

Opinnäytetyön alussa johdattelen aiheeseen, jotta lukija saa selkeän kuvan työni tarkoituksesta ja tavoitteista. Itse teoriaosuudessa käyn läpi asunto-osakeyhtiöiden ja isännöitsijöiden toimintaa ja tehtäviä mahdollisimman selkeällä tavalla (luku 3). Lisäksi kerron osakehuoneistorekisteristä ja huoneistotietolain tuomista muutoksista yhteiskunnallemme, ja lukija saa näin selkeän kuvan siitä, miten uudistus etenee vaiheittain (luku 4).

Työni pääpaino on kuitenkin empiirisellä osuudella eli luomallani kyselyllä (luku 5). Kyselyn avulla saan vastauksia tutkimuskysymykseeni ja analysoin tuloksia laajasti työssäni. Kysely toteutettiin kyselynä Webropol -ohjelmalla ja lähetettiin yhteistyössä isännöintiliiton kanssa isännöitsijöille ympäri Suomen. Kyselyn vastauksia käytetään tilanteen kartoittamiseksi ja Maanmittauslaitoksen toiminnan kehittämiseksi. Työn lopussa on yhteenveto (luku 6) ja oma arviointi työn onnistumisesta ja haasteista, joita työn aikana kohtasin. Siinä tarkastellaan myös tutkimuksen luotettavuutta ja tavoitteiden saavuttamista.

2.3 Aiemmat tutkimukset:

Tässä luvussa lähteenä on käytetty Karvasta (2019). Osakehuoneistorekisteristä ei ole tehty paljon muita tutkimuksia, sillä uudistus on tätä työtä laadittaessa vielä uusi. Karvanen on Lahden ammattikorkeakoulun tradenomiopiskelija ja hänen erikoistumisalansa on palveluliiketoiminta. Opinnäytetyön aiheena hänellä on osakehuoneistorekisterin vaikutukset taloyhtiöiden toimintaan. Opinnäytetyö on toteutettu toimeksiantona Pysytään pinnalla -hank-

keelle. Kyseinen hanke on Jyväskylän yliopiston koordinoima, ja yhteistyökumppaneina hankkeessa toimivat Lahden, Kaakkois-Suomen ja Oulun ammattikorkeakoulut.

Karvasen (2019) tavoitteena on löytää vastaus seuraavaan tutkimuskysymykseen: millainen vaikutus sähköisellä osakehuoneistorekisterillä on asunto-osakeyhtiöiden toimintaan? Karvanen toteutti tutkimuksensa teemahaastatteluna. Hän haastatteli viittä henkilöä: neljää isännöitsijää ja yhtä hallituksen puheenjohtajaa. Hänen kysymyksenasettelussaan oli kolme teemaa: valmistautuminen, merkittävimmät muutokset haastateltavien työssä ja haasteet ja kehitys-ideat. Karvasen tutkimus on hänen omien sanojensa mukaan pintaraapaisu aiheesta, sillä haastateltavia oli vain muutamia ja aihe oli niin tuore, että mielipiteitä ei vielä suuremmin ollut ihmisille kehittynyt. Johtopäätöksensä Karvanen toteaa työssään, että isännöitsijät aloittavat osakehuoneistorekisterin käytön avoimin mielin ja uudistusta pidetään positiivisena asiana alalla.

Tämän opinnäytetyön viitekehys on samankaltainen kuin Karvasella, sillä tarkastelun kohteena on jälleen isännöitsijät ja huoneistotietojärjestelmä. Koen kuitenkin tämän opinnäytetyön tuovan lisäarvoa alalle, sillä Karvasen työ on tehty heti lakiuudistuksen tulon aikoihin, kun taas tämä työ ilmestyy noin 1,5 vuotta sen jälkeen. Näin ollen tilanne on ollut hyvin erilainen huoneistotietojärjestelmän suhteen ja isännöitsijät ovat tätä työtä tehdessä tehneet jo valmistautumista osakeluetteloiden siirron suhteen ja myös siirtoja on tehty. Koen, että työ on tietynlainen jatkumo Karvasen työlle ja tuo ajankohtaista näkökulmaa alalle ja erityisesti toimeksiantajalle Maanmittauslaitokselle.

3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖT

Asunto-osakeyhtiöt ovat avainasemassa huoneistotietojärjestelmään siirtymisen ensimmäisessä vaiheessa. Asunto-osakeyhtiöiden osakeluettelot siirretään huoneistotietojärjestelmään vuoden 2022 loppuun mennessä.

3.1 Asunto-osakeyhtiöt Suomessa

Suomessa on noin 100 000 asunto-osakeyhtiötä, joissa on yli 1,5 miljoonaa osakehuoneistoa. Taloyhtiöitä myös perustetaan joka vuosi yli 1000. Uudet

asunto-osakeyhtiöt perustetaan nykyään sähköisesti. Uudet yhtiöt rekisteröidään YTJ:n eli yritys- ja yhteisötietojärjestelmän sähköisen asiointipalvelun kautta. Tämän jälkeen Patentti- ja rekisterihallitus (PRH) rekisteröi yhtiöt kaupparekisteriin, josta tiedot siirtyvät Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään. (Hienonen 2019, 22–24.)

Asunto-osakeyhtiö, kansankielellä *taloyhtiö*, on erityismuoto osakeyhtiöstä, josta säädetään erikseen asunto-osakeyhtiölaissa. Asunto-osakeyhtiölain mukaan “asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.” (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, 2. §.) Kyseinen laki säätelee asunto-osakeyhtiöitä yhdessä yhtiöjärjestyksen kanssa (Rantanen & Viiala 2015, 15).

3.1.1 Yhtiöjärjestys

Asunto-osakeyhtiöillä on siis aina oltava yhtiöjärjestys (Asunto-osakeyhtiölaki 12. §). Yhtiöjärjestys laaditaan yhtiötä perustettaessa. Yhtiöjärjestys täydentää asunto-osakeyhtiölakia erilaisilla yhtiötä koskevilla määräyksillä. Yhtiöjärjestyksestä tulee käydä ilmi mm. yhtiön toiminimi, kotikunta, kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste, osakehuoneistojen tiedot, yhtiön hallinnassa olevat tilat, yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä tilikauden määritelmä. Yhtiövastike voi määräytyä esimerkiksi osakehuoneiston pinta-alan tai osakkeiden lukumäärän mukaan. On myös mahdollista, että vastike määräytyy hyödykkeiden, eli esimerkiksi sähkön, veden tai lämmön kulutuksen mukaan. (Rantanen & Viiala 2015, 15-19.) Hallintaperuste tarkoittaa sitä, onko kyseessä esimerkiksi omistusasunto vai esimerkiksi vuokra- tai asumisoikeusasunto (Isännöintiliitto 2020a).

Mikäli yhtiöjärjestyksessä ei jotakin asiaa ole määritelty, noudatetaan asunto-osakeyhtiölain antamia puitteita. On myös asioita, joita ei voida yhtiöjärjestyksen avulla muuttaa tai sivuuttaa. Tällainen asia on esimerkiksi asunto-osakeyhtiölaissa määrätty kahden viikon vähimmäisaika kokouskutsujen ennakoon lähettämiselle. (Rantanen & Viiala 2015, 15-19.)

3.1.2 Päätöksenteko ja toimivalta

Asunto-osakeyhtiön korkein päättävä elin on yhtiökokous. Yhtiökokouksessa kaikilla osakkailla on äänioikeus eli mahdollisuus vaikuttaa päätöksentekoon. Lisäksi asunto-osakeyhtiöllä on oltava yhtiökokouksen valitsema hallitus sekä tilin- tai toiminnantarkastaja(t). Hallituksen tehtävänä on huolehtia taloyhtiön hallinnosta ja varmistaa esimerkiksi taloudenhoidon ja korjauksien asianmukainen hoitaminen. Mikäli asunto-osakeyhtiö päättää, että yhtiölle halutaan isännöitsijä, on hallituksen tehtävänä valita tämä. (Rantanen & Viiala 2015, 11, 27, 43.)

Asunto-osakeyhtiön päätösvalta näkyy myös huoneistotietojärjestelmässä. Osakeluetteloiden siirtoon tarvitaan hallituksen päätös asiasta, hoitaapa siirron sitten taloyhtiö tai isännöitsijä. Vastuu tästä siirrosta on siis kuitenkin taloyhtiöllä. (Osakehuoneistorekisteri 2020c.)

3.1.3 Osakehuoneisto ja osakekirja

Osakehuoneistolla tarkoitetaan Asunto-osakeyhtiölain 1. luvun 3. §:n mukaan sellaista huoneistoa ja muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden. Lain silmissä asunto-osakeyhtiön osakkeet ovat irtainta omaisuutta, toisin kuin esimerkiksi kiinteistöt, jotka ovat kiinteää omaisuutta (Mikkilä 2020).

Osakkeen omistuksesta kertova todistus on nimeltään osakekirja. Osakekirjat tulevat Osakehuoneistorekisterin myötä muuttumaan sähköisiksi, eikä 1.1.2019 jälkeen perustetuilla yhtiöillä enää ole paperisia osakekirjoja. (Osakehuoneistorekisteri 2020d.) Osakekirjojen muuttuminen sähköisiksi luo myös turvaa, sillä riski osakekirjan tuhoutumisesta katoaa. Paperiset osakekirjat voivat hävitä ja tällöin asiakirjan kuoletusta haetaan asunto-osakkeen sijaintipaikkakunnan käräjäoikeudelta. Käräjäoikeuden päätöksellä on taloyhtiön mahdollista painattaa uusi vastaava osakekirja. (Osakehuoneistorekisteri 2020e.)

3.1.4 Osakeluettelo

Ennen taloyhtiön tuli itse pitää luetteloja yhtiön osakkeista ja niiden omistajista. Huoneistotietojärjestelmän myötä osakeluetteloiden ylläpito on Maanmittauslaitoksen vastuulla sen jälkeen, kun yhtiö on osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään siirtänyt. Osakeluetteloon merkitään Asunto-osakeyhtiölain luvun kaksi pykälän 12 mukaan seuraavat asiat:

- 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.

Osakeluettelot on ollut mahdollista siirtää maanmittauslaitokselle vuoden 2019 toukokuun ensimmäisestä päivästä saakka manuaalisesti hakemuslomakkeella (Maanmittauslaitos. 2020b). Sähköinen osakeluetteloiden siirtopalvelu avattiin 23.4.2020 (Osakehuoneistorekisteri 2020f).

3.2 Isännöinti ja isännöitsijäntodistus

Suomessa oli vuoden 2017 tilastojen mukaan 1 200 yritystä, joiden päätoimialana oli isännöinti. Isännöintiala työllistää Suomessa noin 5 000 ihmistä ja päätoimisesti isännöitsijänä toimivia henkilöitä on noin puolet siitä. (Isännöinti-liitto 2020b.) Isännöitsijän täytyy olla luonnollinen, täysi-ikäinen henkilö. Isännöitsijäksi voi myös valita rekisteröidyn yhteisön, mutta silloin yhteisön tulee nimetä päävastuullinen isännöitsijä (Sallinen 2018, 51–52).

Isännöinti määritellään Isännöintipalvelujen yleisissä sopimusehdoissa (ISE 2007) ”kiinteistöjohtamiseksi, jonka tarkoituksena on asumisyhteisöissä vastata kiinteistöhallintoon ja kiinteistön ylläpitopalveluihin liittyvistä toiminnoista.” (Kiinteistölehti 2017a) Isännöitsijän konkreettisena tehtävänä on huolehtia

kiinteistön ja rakennusten huolenpidosta sekä hoitaa muita yhtiön hallintoa koskevia tehtäviä hallituksen määräysten mukaisesti (Kiinteistölehti 2017b). Asunto-osakeyhtiölain 7. luvun 17. pykälän mukaan isännöitsijän tulee myös vastata siitä, että asunto-osakeyhtiön kirjanpito on lain mukainen ja yhtiön varainhoito järjestetty vaaditulla tavalla.

Isännöitsijäntodistus on isännöintiyritykseltä tilattava todistus, jossa näkyy taloyhtiön keskeisimmät tiedot. Todistuksen voivat saada ”osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja, osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävä tai välitysliike, jolla on voimassa oleva osakehuoneistoa koskeva myynti- tai vuokraustoimeksianto.” (Joensuu & Salo 2018, 124.) Isännöintitodistuksesta voidaan periä kohtuullinen maksu, joka on Isännöintiliiton mukaan keskimäärin 50–150 € (Rakennuslehti 2011). Asunto-osakeyhtiölain pykälän 27 mukaan isännöitsijäntodistuksesta tulee käydä ilmi seuraavat tiedot:

- 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 kesto-aika;
- 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 osakeantivaltuus ja 14 luvun 2. §:n 2. momentissa tarkoitettu voimassa oleva valtuutus optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin tarkoitettavien oikeuksien antamisesta; sekä

12 a) tiedot yhtiön osakkeiden ja osakeryhmän kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin; (28.12.2018/1330) sekä

13) muun lain nojalla todistukseen merkittävät tiedot.

Isännöitsijätodistusta tarvitaan asuntoa myytäessä, vuokrattaessa tai esimerkiksi pankkilainan haussa. Todistus saa olla enintään kolme kuukautta vanha asuntokauppoja tehtäessä. (Isännöinnin käsikirja 2018, 12–14). Todistusta voi olla tarpeen muuttaa huoneistotietojärjestelmän myötä, sillä jatkossa järjestelmän kehittyessä kattavaksi voi osan tiedoista saada jo Maanmittauslaitoksen erilaisista otteista. (Sallmen 2018.)

4 HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄ

Huoneistotietojärjestelmä on suuri kokonaisuus, joka koostuu useista eri rekistereistä ja järjestelmistä. Huoneistotietojärjestelmän tarkoitus on huoneistotietolain 2. pykälässä määritelty seuraavalla tavalla: ”Huoneistotietojärjestelmä palvelee huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden vaihdannan, vakuuksien hallinnan ja näihin verrattavan toiminnan sekä yhtiön hallinnon ja sen osakkaiden tiedonsaannin tarpeita. Lisäksi sen avulla tuotetaan tietoa tutkimusta ja tilastointia varten sekä muihin yhteiskunnan tietotarpeisiin.” (Laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018 2§.)

4.1 Ennen uudistusta

Huoneistotietojärjestelmä on jo pitkään ollut uudistus, jota valtiomme on tarvinnut, ja jo vuonna 2004 Patentti- ja rekisterihallitus mainitsi asunto-osakerekisterin tarpeen julkaisussaan. Ympäristöministeriö toteuttikin kymmenen vuotta myöhemmin vuonna 2014 Sähköinen asunto-osakerekisteri -projektin, jossa laadittiin selvitys siitä, kuinka sähköinen asunto-osakerekisteri toimisi. Sähköisen asunto-osakerekisterin perustaminen olikin vuonna 2015 pääministeri Juha Sipilän hallituksen yksi merkittävistä hankkeista. Hankkeen valmistelu ohjattiin maa- ja metsätalousministeriölle. (Hallituksen esitys 127/2018.)

Ennen huoneistotietojärjestelmää taloyhtiöt ovat itse pitäneet osakeluetteloa taloyhtiön osakkaista. Ei siis ole ollut mitään järjestelmää, josta olisi mahdollista saada laajemmin tietoa omistuksista. Osakeluettelon ylläpito on ollut taloyhtiöille ja isännöitsijöille haastava tehtävä, sillä saannon selvittäminen ei aina ole helppoa. (Hienonen 2019, 15-17.) Esimerkiksi perintönä saatuihin huoneistoihin liittyy usein vaativiakin selvityksiä, joissa voi olla useita perukirjoja, sukuselvityksiä ja testamentteja, eikä tällaisten selvitysten tekeminen ole helppoa kirjaamisen ammattilaisillekaan. Uudistuksen myötä saannon selvittämisen tekee jatkossa kirjaamisviranomaisen eli Maanmittauslaitos.

4.2 Laki huoneistotietojärjestelmästä ja uudet yhtiöt

Huoneistotietojärjestelmä sai alkunsa hallituksen esityksestä eduskunnalle, ja se annettiin 14.9.2018. Eduskunta hyväksyi uuden huoneistotietolaiksi nimitetyn lain ensimmäisessä käsittelyssä 4.12.2018 ja toisessa käsittelyssä 10.12.2018. Tasavallan presidentti Sauli Niinistö vahvisti lain vuoden 2018 loppussa 28. joulukuuta. Uudet taloyhtiöt oli siis määrä perustaa sähköisesti seuraavan vuoden alusta alkaen. Laki huoneistotietojärjestelmästä tuli voimaan 1.1.2019. (Hienonen 2019, 14-15.)

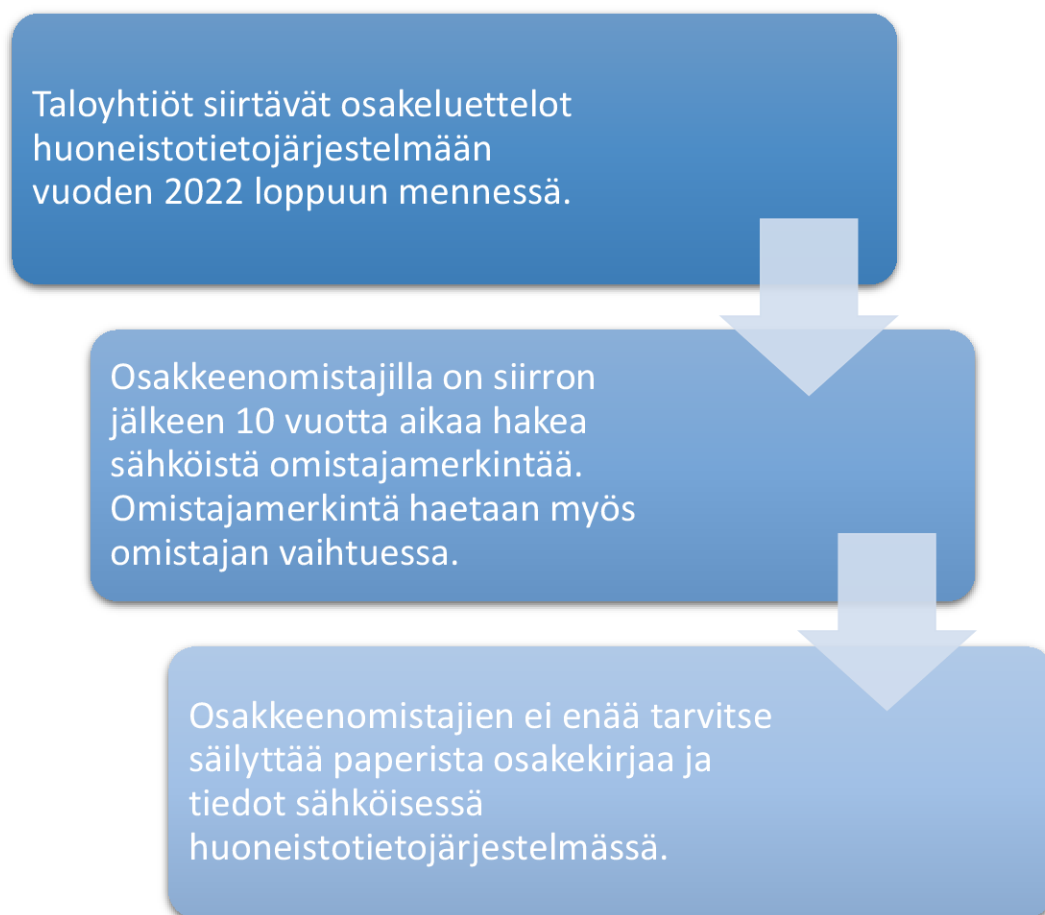
1.1.2019 jälkeen perustetut asunto-osakeyhtiöt ovat automaattisesti perustettu huoneistotietojärjestelmään, ja yhtiön osakeryhmillä on siis sähköinen omistajamerkintä. Sama tilanne on keskinäisillä kiinteistöosakeyhtiöillä. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoitus on asunto-osakeyhtiölain 28. luvun 2. pykälän mukaan ”omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa”. Asunto-osakeyhtiöillä yli puolet huoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta tulee määrittää asuinhuoneistoiksi, joita osakkaat hallinnoivat. Kiinteistöosakeyhtiöissä tällaista sääntöä ei ole ja näin ollen se voi muodostua suurimmaksi osaksi esimerkiksi liiketiloista. Vanhat kiinteistöosakeyhtiöt eivät voi samalla tavalla suoraan siirtää osakeluetteloita Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi kuin asunto-osakeyhtiöt. Vanhojen kiinteistöosakeyhtiöiden tulee ensin muuttaa yhtiöjärjestystä. Yhtiöjärjestykseen tulee lisätä huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanolaista 6. pykälän mukaan määräys siitä, että ”yhtiön osakkeet kuuluvat huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin”. Yhtiöjärjestyksen voi muuttaa 2/3 määräenemmistöpäätöksellä. (Hienonen 2019, 28–33.) Tämän

enempää opinnäytetyössä ei tarkastella kiinteistöosakeyhtiöitä, vaan keskitytään asunto-osakeyhtiöihin.

4.3 Järjestelmän käyttöönotto ja aikataulu

Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto alkaa siitä, että ensin taloyhtiöt siirtävät tiedot taloyhtiöstä ja sen osakkeista huoneistotietojärjestelmään. Tämä tapahtuu siis osakeluetteloiden siirrolla. Osakeluettelon siirron hoitaa joko taloyhtiö itse tai asiaan valtuutettu isännöitsijä. Siirtoon vaaditaan kuitenkin taloyhtiön hallituksen päätös asiasta. Pienemmät taloyhtiöt ovat voineet 23.4.2020 alkaen siirtää osakeluettelot sähköisen siirtopalvelun avulla, kun taas suuremmat isännöitsijät pääsevät käyttämään heille suunniteltuja isännöintijärjestelmiin liitettyä rajapintaa vasta vuoden 2020 loppupuolella. Näillä rajapinnoilla tarkoitetaan siis isännöintijärjestelmiin integroitua osakeluetteloiden siirtopalvelua. Osakeluetteloiden siirto on kuitenkin ollut mahdollista jo vuoden 2019 toukokuusta paperilomakkeella. (Osakehuoneistorekisteri 2020g.)

Osakeluettelon siirtoon on aikaa vuoden 2022 loppuun saakka. Mikäli siirtoa ei tähän mennessä tehdä, muuttuu siirto maksulliseksi, mutta maksun suuruutta ei ole vielä tätä tutkimusta tehtäessä määritetty. (Hienonen 2019, 85). Osakkeenomistajilla on luettelon siirrosta aikaa kymmenen vuotta hakea sähköistä omistajamerkintää osakehuoneistolle. Sähköistä omistajamerkintää ei siis tehdä automaattisesti vanhojen taloyhtiöiden osalta. Kuitenkin mikäli osakehuoneisto vaihtaa omistajaa, tulee uuden omistajan hakea sähköistä omistajamerkintää kahden kuukauden kuluessa kaupanteosta tai muusta omistusoikeuden siirtymiseen johtavasta saannosta. Mikäli tätä ei tee, tulee kirjaamismaksuun korotus. Ensimmäisessä sähköisen omistajamerkinnän rekisteröinnissä tarvitaan osakekirja. Osakekirja muunnetaan sähköiseksi tässä vaiheessa ja paperinen osakekirja mitätöidään. Myös pankki voi hakea sähköistä omistajamerkintää asiakkaan puolesta. (Osakehuoneistorekisteri 2020h.) Tämä prosessi käy ilmi kuviosta 1.



Kuvio 1 Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto

Kuten näistä määräajoista saattaa huomata, järjestelmän kehittyminen kattavaksi vie vielä vuosia aikaa. Osakeluetteloiden ja omistajamerkintöjen lisäksi huoneistotietojärjestelmään rekisteröidään myös muunlaisia asioita. Tällaisia ovat mm. erilaiset rajoitukset, jotka voivat rajoittaa huoneiston eteenpäin luovuttamista tai käyttöä. Tällaisia voivat olla esimerkiksi merkinnät ulosmittauksesta, yrityssaneerauksesta, konkurssista tai muusta turvaamistoimenpiteestä. Nämä rajoitukset ovat jo kiinteistöpuolella tuttuja merkintöjä. Myös erilaiset hallintaoikeudet ja käyttöoikeudet voidaan merkitä järjestelmään joko haltijan hakemuksen perusteella tai joissain tapauksissa viran puolesta. (Osakehuoneistorekisteri 2020i.)

5 KYSELY HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN KÄYTTÖÖNOTOSTA

Tässä kyseisessä luvussa käydään läpi opinnäytetyön empiirinen osuus ja tarkastellaan tarkemmin tutkimusmenetelmää, tutkimuksen toteuttamista ja viimeisenä tuloksia. Opinnäytetyön tutkimus toteutettiin kyselytutkimuksena, joka suunnattiin isännöitsijöille. Tähän tapaan päädyttiin, sillä haluttiin nimenomaan

tietää isännöitsijöiden tilannetta ja aikataulua sekä kokemuksia huoneistotietojärjestelmän käyttöönotosta.

5.1 Tutkimusmenetelmä ja aikataulu

Tutkimusmenetelmä tässä opinnäytetyössä on pääosin kvantitatiivinen eli määrällinen tutkimus. Opinnäytetyön kyselyn kysymykset ovat osin myös kvalitatiivisia eli laadullisia, mutta koska opinnäytetyön tärkein osa on kysely, luokitellaan tutkimuksen menetelmä kvantitatiiviseksi. Määrällisessä tutkimuksessa käytetään usein kyselylomakkeita ja sen avulla pystytään selvittämään lukumääriin ja prosentuaalisiin osuuksiin liittyviä kysymyksiä. Kvantitatiivisen tutkimuksen avulla pystytään selvittämään asioiden riippuvuussuhteita, joita tässäkin tutkimuksessa pyritään tarkastelemaan tuloksia analysoidessa. Tutkimuksessa tarkastellaan muun muassa isännöitsijän pääasiallisen toimipaikan ja isännöitsijän koon eli isännöitävien osakeyhtiöiden ja -huoneistojen vaikutusta vastauksiin. Määrällisellä tutkimuksella pystytään hyvin myös kartoittamaan olemassa oleva tilanne, joka onkin tämän opinnäytetyön tärkein tavoite. (Heikkilä 2014, 15.)

Tutkimuksessa kvalitatiivista informaatiota antavat kyselyn avoimet kysymykset ja viimeinen kysymys, jossa kysytään kehitysehdotuksia ja palautetta toimeksiantajasta Maanmittauslaitoksesta. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa on tavoitteena ymmärtää vastaajaa, eikä selvittää numeraalista ja tilastollista dataa kuten kvantitatiivisessa tutkimuksessa. Kvalitatiivinen tutkimus sopiikin hyvin esimerkiksi toiminnan kehittämiseen, joka tässä opinnäytetyössä onkin toimeksiantajalla tavoitteena. Kvalitatiivisten kysymysten eli tässä tapauksessa avointen kysymysten halutaan myös tuovan näkökulmaa ja erilaisia vaihtoehtoja toiminnalle. Näin saadaan arvokasta palautetta ja pystytään reagoimaan siihen. (Heikkilä 2015, 15–16.)

Opinnäytetyön tutkimus on siis kvantitatiivinen tutkimus, jossa kvalitatiiviset avoimet kysymykset ja -kentät tuovat lisäarvoa ja tarkastelevat asioita syvällisemmin. Toimeksiantajan kanssa kyselylomaketta tehdessä todettiin, että halutaan sisällyttää kyselyyn myös avoimia kenttiä, sillä niistä saatu informaatio

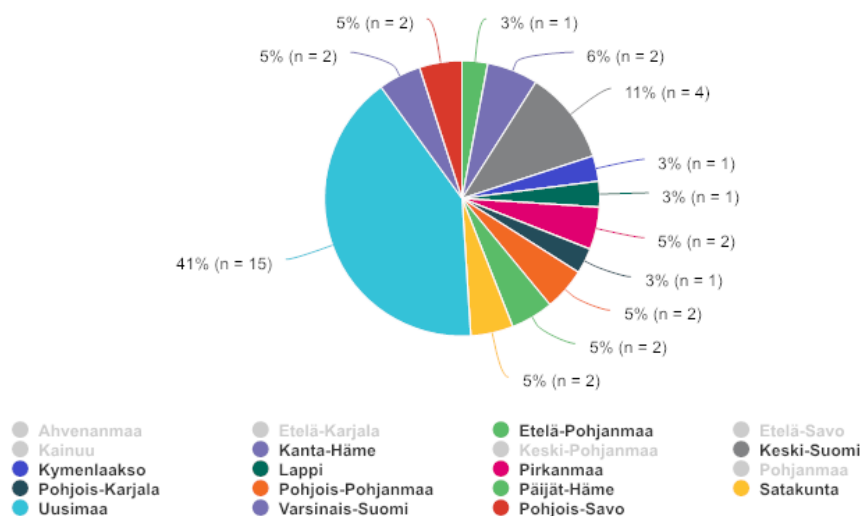
koettiin tarpeelliseksi ja tärkeäksi. Koen että kahden tutkimusmenetelmän rinnakkaiskäyttö tuo tutkimukselle luotettavuutta ja näkökulmaa ja mielestäni menetelmien käyttö yhdessä tekee opinnäytetyöstä kokonaisen.

Tutkimuksen kysely päätettiin toteuttaa kevään 2020 aikana. Maailmalla vallitseva pandemia kuitenkin viivästytti hieman kyselyn lähettämistä, sillä haluttiin odottaa huoneistotietojärjestelmän osakeluetteloiden siirtopalvelun avaamista. Kysely laadittiin yhteistyössä Maanmittauslaitoksen kanssa. Kysely toteutettiin Webropol -kyselynä, jonka linkkiä jakoi ensisijaisesti Isännöintiiliitto. Myös Maanmittauslaitos ja Kiinteistöliitto jakoivat kyselyn linkkiä uutiskirjeissään. Kysely aukesi 5.5.2020 ja oli avoinna aina 20.5.2020 saakka. Kysely laadittiin yhteistyössä toimeksiantajan edustajien kanssa, vaikka vastuu ja alustava rakenne tulikin opinnäytetyön tekijältä.

Kyselyyn vastasi 39 henkilöä kolmen viikon vastausajan kuluessa. Jokainen vastaaja joka aloitti kyselyyn vastaamisen, teki myös kyselyn loppuun. Kyselyn kysymykset eivät olleet pakollisia vastata, jotta vastaaminen olisi mahdollisimman mielekästä, eikä kyselyyn vastaaminen jäisi kesken. Kyselyssä oli 11 kysymystä, joista ehkä tärkeimpinä voisi mainita vapaat vastauskentät ja syiden kysymisen sille, miksi osakeluetteloita ei ole vielä siirretty. Näistä saatiin parhaiten informaatiota antavia vastauksia. On mahdollista, että maailmalla leviävä pandemia vaikutti vastaajamäärään, mutta koska kysely toteutettiin internet -linkkinä, luulen pandemian vaikutuksen vastaajamäärään olevan pieni.

5.2 Vastaajien taustatiedot

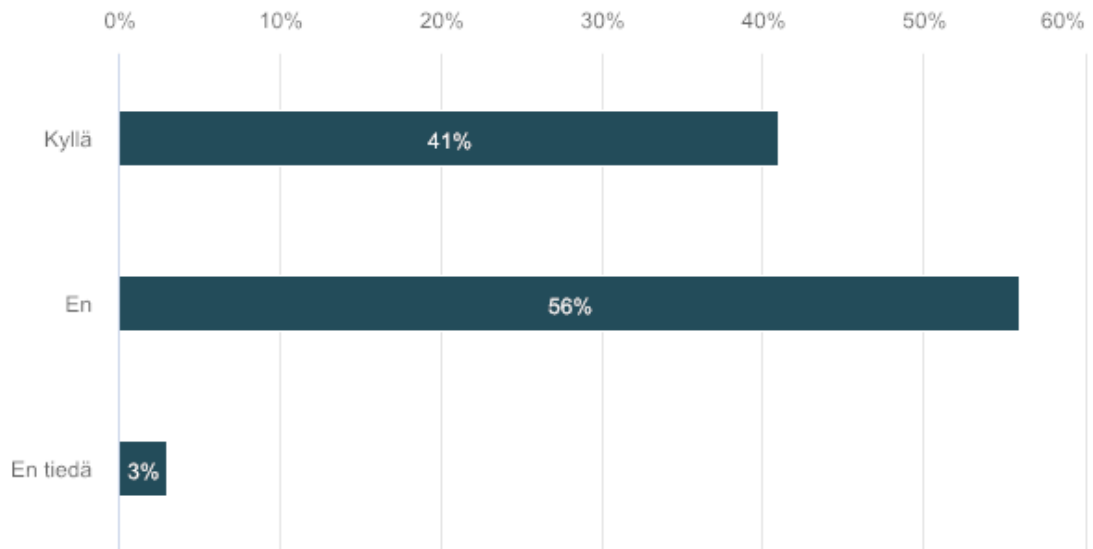
Kyselyn kohderyhmäksi valikoitui isännöitsijät, sillä opinnäytetyön tavoitteena oli nimenomaan selvittää isännöitsijöiden tilannetta osakeluetteloiden siirron suhteen. Kohderyhmän ja kyselyn jakelun haluttiin olevan laaja, jotta vastauksia saataisiin paljon ja kysely toisi luotettavampaa dataa. Kyselyn alkupään kysymyksillä haluttiin oppia tuntemaan vastaaja. Tämä tehtiin niin, että vastaaja pysyy silti täysin anonyyminä. Kyselyn alussa kysyttiin maakuntaa, jossa isännöitsijä pääasiallisesti toimii. Tähän kysymykseen vastasi 37 henkilöä. Oheisesta kuvaajasta (kuvio 2) käy ilmi missä maakunnissa vastaajat pääasiallisesti toimivat.



Kuvio 2 Vastaajien jakautuminen maakunnittain

Kuviosta 2 voi huomata, että suurin osa (41%) kyselyyn vastaajista oli isännöitsijöitä, jotka toimivat pääasiallisesti Uudenmaan alueella. Tämä on loogista, sillä Suomen väestötiheys on Uudellamaalla eri luokkaa kuin muualla Suomessa. Vastauksia saatiin kuitenkin ympäri Suomea. Ahvenanmaalta, Kainuusta, Etelä-Karjalasta, Keski-Pohjanmaalta, Etelä-Savosta ja Pohjanmaalta ei saatu vastauksia tähän kyselyyn.

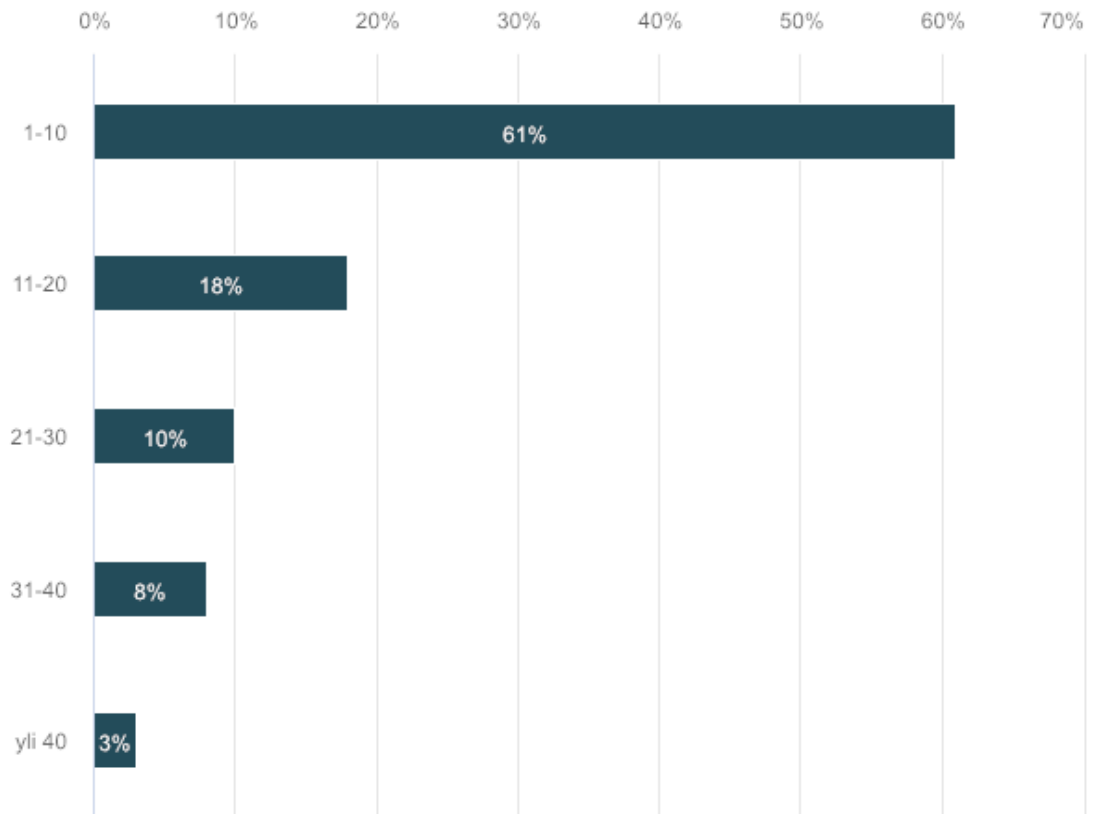
Toinen rajaava kysymys oli vastaajan kuuluminen isännöintiliittoon, sillä kyselyn pääasiallinen jakaja oli isännöintiliitto ja haluttiin tarkastella vaikuttaako isännöintiliittoon kuuluminen esimerkiksi vastaajien tietoisuuteen huoneisto-tietojärjestelmästä. Kysymykseen isännöintiliittoon kuulumisesta vastasi kaikki 39 vastaajaa ja näistä 41% (n= 16) kuuluu isännöintiliittoon, 56% (n= 22) ei kuulu ja 3% (n= 1) ei tiedä (kuvio 3).



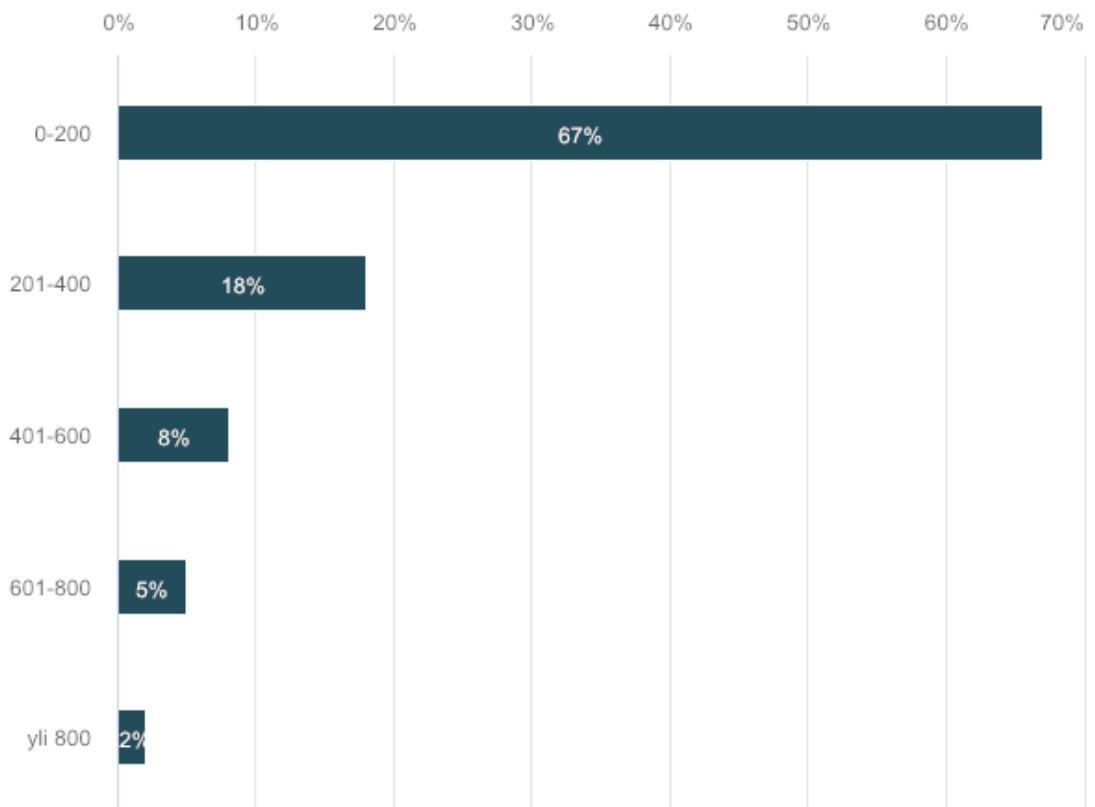
Kuvio 3 Vastaajan kuuluminen isännöintiliittoon

Kyselyn vastaajan eli isännöitsijän kokoa haluttiin myös selvittää, sillä isännöitsijän rooli ja työ on varmasti erilaista jos toimii esimerkiksi vain muutamman pienen asunto-osakeyhtiön isännöitsijänä, kuin jos toimii useamman suuren kerrostaloyhtiön isännöitsijänä, joissa saattaa olla kymmeniä tai jopa satoja osakehuoneistoja. Näitä varten haluttiin kysyä kuinka monen asunto-osakeyhtiön isännöitsijänä vastaaja toimii sekä kuinka montaa huoneistoa isännöitsijä isännöi. Kuvioissa 4 & 5 näkyy vastaukset prosentuaalisesti ilmaistuna. Kumpaakin kysymykseen vastasi 39 henkilöä.

Kun tarkastellaan onko isännöintiliittoon kuulumisella ja isännöitsijän koolla yhteneväisyyttä, niin voidaan huomata että selkeästi pienemmät toimijat (1-10 asunto-osakeyhtiötä isännöitävänä) eivät kuulu niin paljoa isännöintiliittoon kuin taas hieman suuremmat toimijat.



Kuvio 4 Vastaajan isännöimien asunto-osakeyhtiöiden määrä

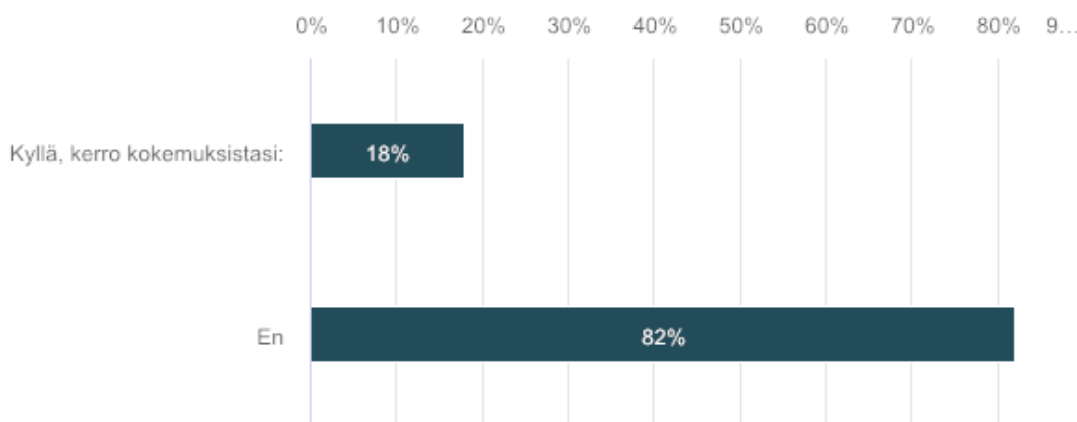


Kuvio 5 Vastaajan isännöimien osakehuoneistojen määrä

Suurin osa vastaajista (61%) oli isännöitsijöitä, joilla oli 1–10 asunto-osakeyhtiötä isännöitävänä. 18%:lla vastaajista isännöi 11–20 taloyhtiötä ja loput 21% isännöi yli 21 asunto-osakeyhtiötä. Isännöitäviä huoneistoja suurimmalla osalla vastaajista (67%) oli 0–200. 18%:lla huoneistoja oli 201–400 ja lopuilla 15%:lla huoneistoja oli yli 401. Voidaan siis katsoa, että pienemmät isännöitsijät vastasivat kyselyyn aktiivisemmin.

5.3 Kyselyn muut tulokset

Rajaavien kysymysten jälkeen kyselyssä kysyttiin onko vastaaja jo siirtänyt asunto-osakeyhtiön osakeluetteloita huoneistotietojärjestelmään? (Kuvio 6) Kysymykseen vastasi 39 henkilöä, noin 18% vastaajista vastasi kysymykseen kyllä ja jäljelle jäävät noin 82% vastasivat ei. Kyllä -vaihtoehdon valinneilta kysyttiin kokemuksia osakeluetteloiden siirrosta. Kuusi vastaajista oli sitä mieltä että siirto oli helppoa tai ainakin lähes ongelmaton. Yksi vastaajista mainitsi, ettei osoitetietojen haku väestötietojärjestelmästä toiminut.



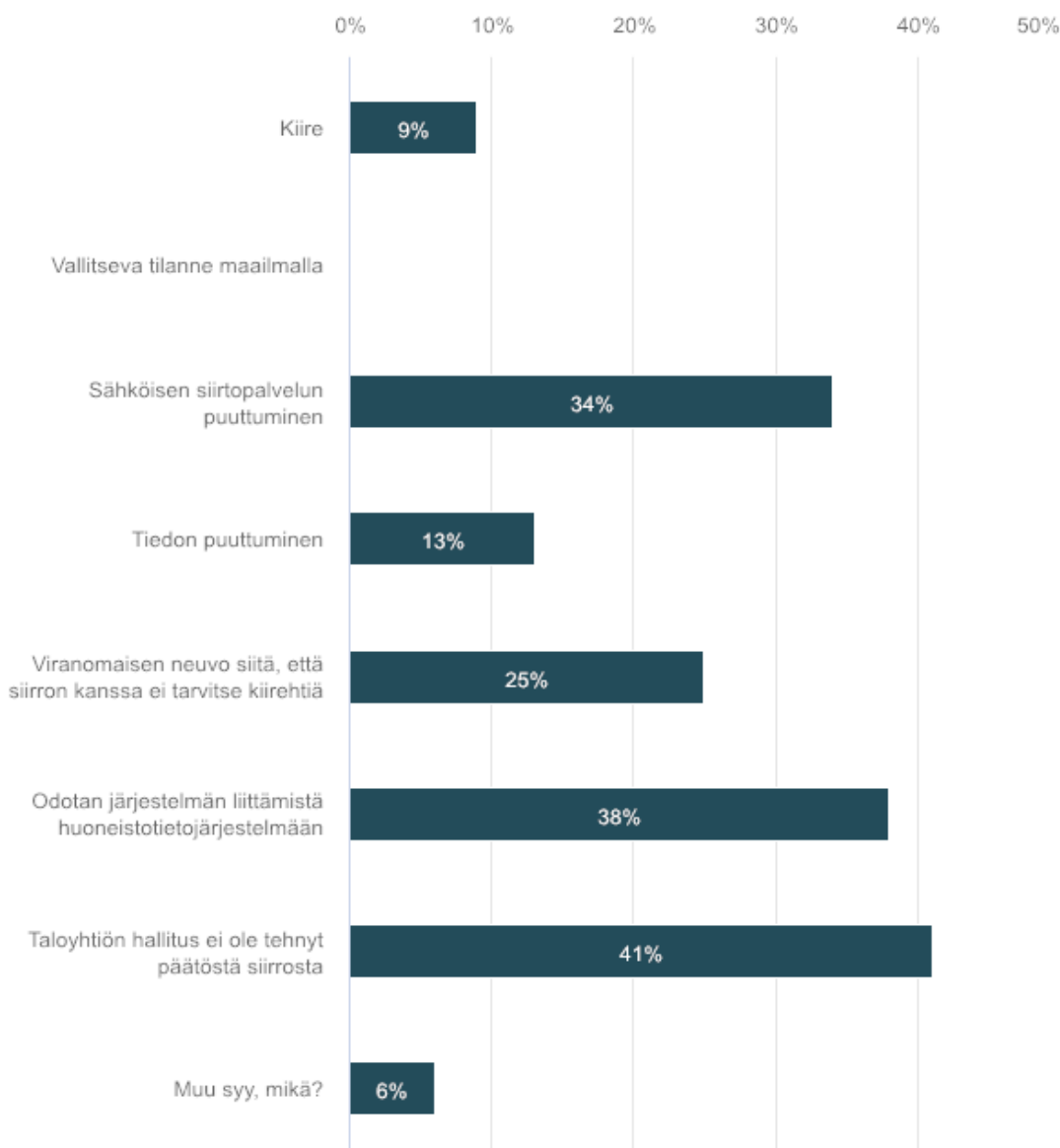
Kuvio 6 Osakeluettelon siirron tehneet vastaajat

Vastaajat, jotka vastasivat edelliseen kysymykseen vaihtoehdon ei, saivat seuraavaksi kyselyssä kysymyksen, jossa kysyttiin miksi vastaaja ei ole vielä siirtänyt osakeluetteloita sähköiseen järjestelmään. Tähän kysymykseen vastasi 32 henkilöä. Vastausvaihtoehdot ja prosentuaalinen jakautuminen käyvät ilmi kuvioista 7. Kysymykseen sai valita useamman vaihtoehdon.

Tätä kysymystä tarkastellessa suuri osa selkeästi huomaa, että sähköisten palveluiden keskeneräisyys on suuri vaikuttava tekijä siihen, ettei osakeluetteloita olla siirretty. Suurin osa (41%) vastaajista kuitenkin kertoo, ettei

taloyhtiön hallitus ole vielä tehnyt päätöstä osakeluetteloiden siirrosta. Tähän seikkaan voi vaikuttaa myös se, etteivät asunto-osakeyhtiöt ole voineet välttämättä pitää vuotuisia kokouksia suunnitellusti maailmalla vallitsevan tilanteen vuoksi.

13% vastasi kysymykseen tiedon puuttumisen, eli sen ettei vastaajalla ollut tarvittavaa tietoa ja osaamista asiaan. Nämä kaikki 13% olivat muualta Suomesta kuin Uusimaalta; Kanta-Hämeestä, Kymenlaaksosta ja Etelä-Pohjanmaalta. Kysymyksessä oli myös vaihtoehto "Muu syy, mikä?". Tähän oli vastannut kaksi henkilöä. Toinen sanoi syyksi järjestelmävian, jonka takia hänen valtuuttama henkilö ei pääse asiaa hoitamaan. Toinen vastaaja totesi, ettei koskaan kannata olla ensimmäisenä koekaniinina.

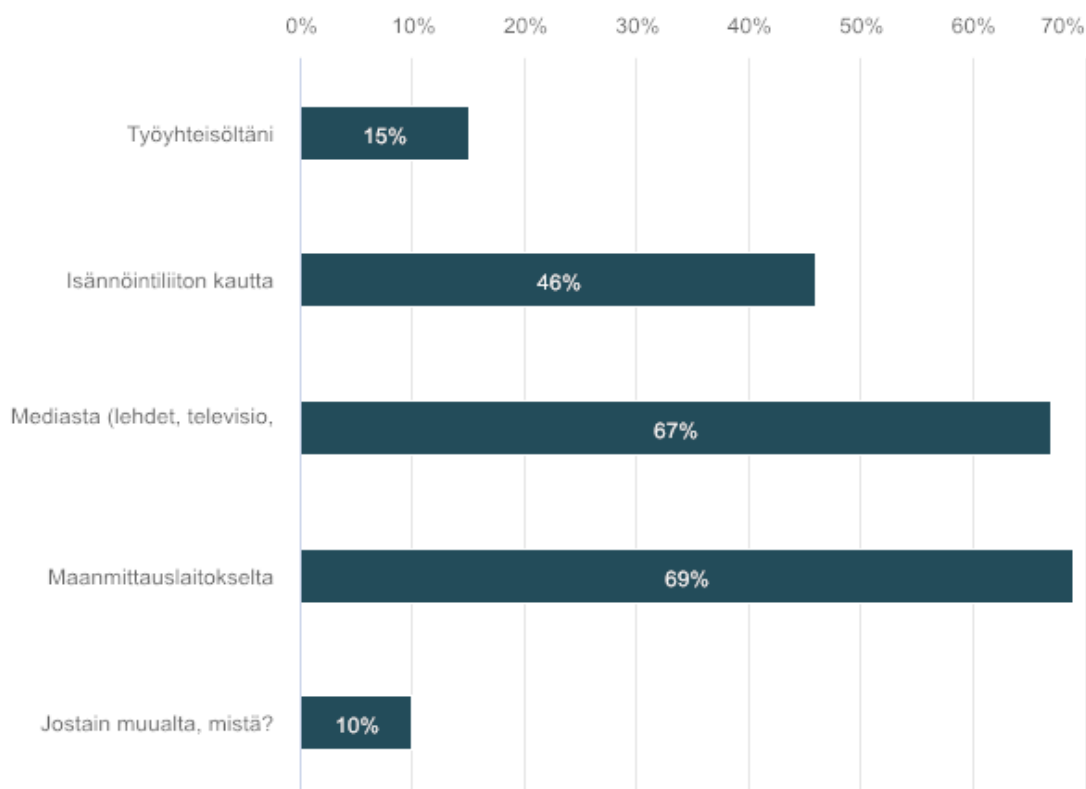


Kuvio 7 Vastaajan syy siihen, ettei osakeluetteloita ole siirretty

Seuraavaksi kyselyssä kysyttiin onko vastaaja tietoinen siitä, että Maanmittauslaitoksen sähköinen palvelu osakeluetteloiden siirtoon avautui 23.4.2020. Tämän kysymyksen haluttiin olevan vastaajalle informaatiota tuova ja herättävä, sillä siirtopalvelu oli avautunut vain hetkeä ennen kyselyn lähettämistä. Noin 74% vastaajista (n= 29) vastasi kysymykseen kyllä ja loput 26% (n= 10) vastasivat ei. Kysymykseen vastasivat kaikki 39 kyselyyn vastannutta henkilöä.

Opinnäytetyön tutkimuskysymyksen tarkentavana kysymyksenä oli kysymys siitä, aikooko vastaaja ehdottaa vuonna 2020 osakeluettelon siirtoa taloyhtiöille. Kyllä -vaihtoehdon valitsi 66% vastaajista, jonka jälkeen heiltä kysyttiin kuinka monelle yhtiölle siirtoa aiotaan ehdottaa. Viisi vastaajaa ilmoitti, että kaikille isännöimilleen asunto-osakeyhtiöille aiotaan ehdottaa, mikäli tämä vain on aikataulullisesti mahdollista. Seitsemän vastaajaa ilmoitti ehdottavansa siirtoa yhdelle yhtiölle ja lopuilla määrä oli 5-10. Kysymykseen ei -vastausvaihtoehdon valinneille avautui kysymys siitä, milloin siirtoa aiotaan ehdottaa. Kaksi vastaajista kertoi ehdottavansa asiaa sitten kun siirto on mahdollista isännöintijärjestelmien kautta ja loput kertoivat ehdottavansa asiaa vuonna 2021.

Toimeksiantajan toiveena oli myös selvittää se, miten vastaaja on saanut tietää huoneistotietojärjestelmästä. Kysymykseen saatiin 39 vastausta ja vastaukset (joita sai valita useamman) jakautuivat kuvion (kuvio 8) osoittamalla tavalla. Vaihtoehtona oli myös kohta "jostain muualta, mistä?". Tähän kaksi vastaajaa vastasi kiinteistöliiton ja kaksi vastaajaa taas tuttavien kautta informaation saannin. Suurin osa vastaajista (69%) on saanut tiedon huoneistotietojärjestelmästä järjestelmän ylläpitäjältä, eli Maanmittauslaitokselta. Iso osa informaatiosta (67%) on saatu myös median (lehdet, television, internet) kautta ja kolmanneksi suurimpana informaation lähteenä voidaan kyselyn perusteella pitää isännöintiliittoa, jonka kautta 46% kyselyn vastaajista on saanut tiedon huoneistotietojärjestelmästä ja siihen siirtymisestä.



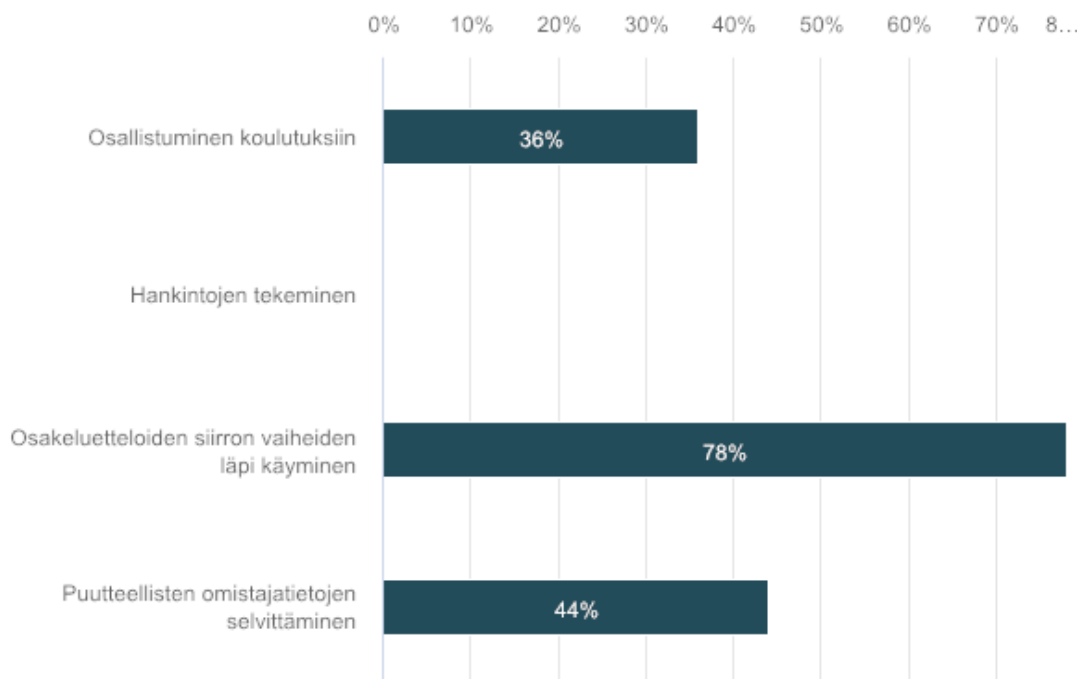
Kuvio 8 Mistä vastaaja on saanut tiedon huoneistotietojärjestelmästä

Tutkimuksessa haluttiin saada selville miten isännöitsijä ja/tai tämän työyhteisön on valmistautunut huoneistotietojärjestelmän käyttöönottoon (kuivo 9). Vastauksia kysymykseen saatiin 36 ja vastaajan oli mahdollista valita useampi vaihtoehto. Yleisin valmistautumistapa oli kyselyn perusteella osakeluttoiden siirron vaiheiden läpi käyminen. Tämän oli tehnyt 78% vastaajista. Puutteellisten omistajatietojen selvittäminen oli myös yleistä ja sen oli tehnyt 44% vastaajista.

Koulutuksiin oli osallistunut kyselyn vastaajista 36% (n= 13). Koulutuksiin osallistuneet vastaajat toimivat isännöitsijänä Kanta-Hämeessä, Keski-Suomessa, Kymenlaaksossa, Pirkanmaalla, Satakunnassa, Uusimaalla ja Varsinais-Suomessa. Nämä kaikki sijaitsevat Suomen eteläpuolella, jossa ilmeisesti suuri osa koulutuksista on ollutkin. Kyselyn palauteosiossa tuli vastaus, jossa henkilö sanoi:

“Koulutukset ovat pääosin Etelä-Suomessa, mahdoton osallistua. Muuten tiedottaminen toiminut hyvin”.

Tämä tulos tukee vastaajan kantaa. Kyselyssä tarkasteltiin myös miten isännöintiliittoon kuuluminen on vaikuttanut erilaisiin seikkoihin, kuten koulutuksiin osallistumiseen. Koulutuksiin osallistuneista 79% kuuluu isännöintiliittoon ja 10% ei kuulu.



Kuvio 9 Vastaajan valmistautuminen huoneistotietojärjestelmän käyttöönottoon

Viimeisenä kysymyksenä haluttiin kerätä vastaajan kokemuksia huoneistotietojärjestelmän käyttöönotossa tiedottamisessa ja koulutuksissa. Lisäksi kysyttiin mitä Maanmittauslaitos voisi vielä vastaajan mielestä tehdä. Tähän vastauksia saatiin 37 ja näistä 32% (n= 12) halusi kertoa kehitysehdotuksia ja palautetta. Näitä käsitellään paremmin tutkimuksessa johtopäätöksissä (luku 6).

6 YHTEENVETO

Tässä luvussa käydään läpi johtopäätöksiä, joita tutkimuksesta pystyttiin luomaan. Lisäksi arvioidaan omaa onnistumista ja tutkimuksen luotettavuutta.

6.1 Johtopäätökset

Kyselyn tuloksista kävi ilmi, että isännöitsijät olivat tietoisia osakehuoneistorekisteristä. Kuitenkin moni vastaaja kokee, ettei halua olla ensimmäisenä

testaamassa uutta järjestelmää, vaan odottelee rajapintapalveluiden tuleamista isännöintijärjestelmiin rauhassa ja odottaa osakeluetteloiden siirron ehdotusta taloyhtiöille vielä ensi vuoteen. Kyselyyn vastasi myös muutama, jotka olivat jo osakeluettelot sähköiseen järjestelmään siirtynyt ja heiltä tullut palaute oli pääosin hyvää:

“Jo viime vuonna (2019) kesäkuussa siirrot päätökseen, hyvällä henkilökohtaisella palvelulla”

“Harjoittelulla mestariksi.”

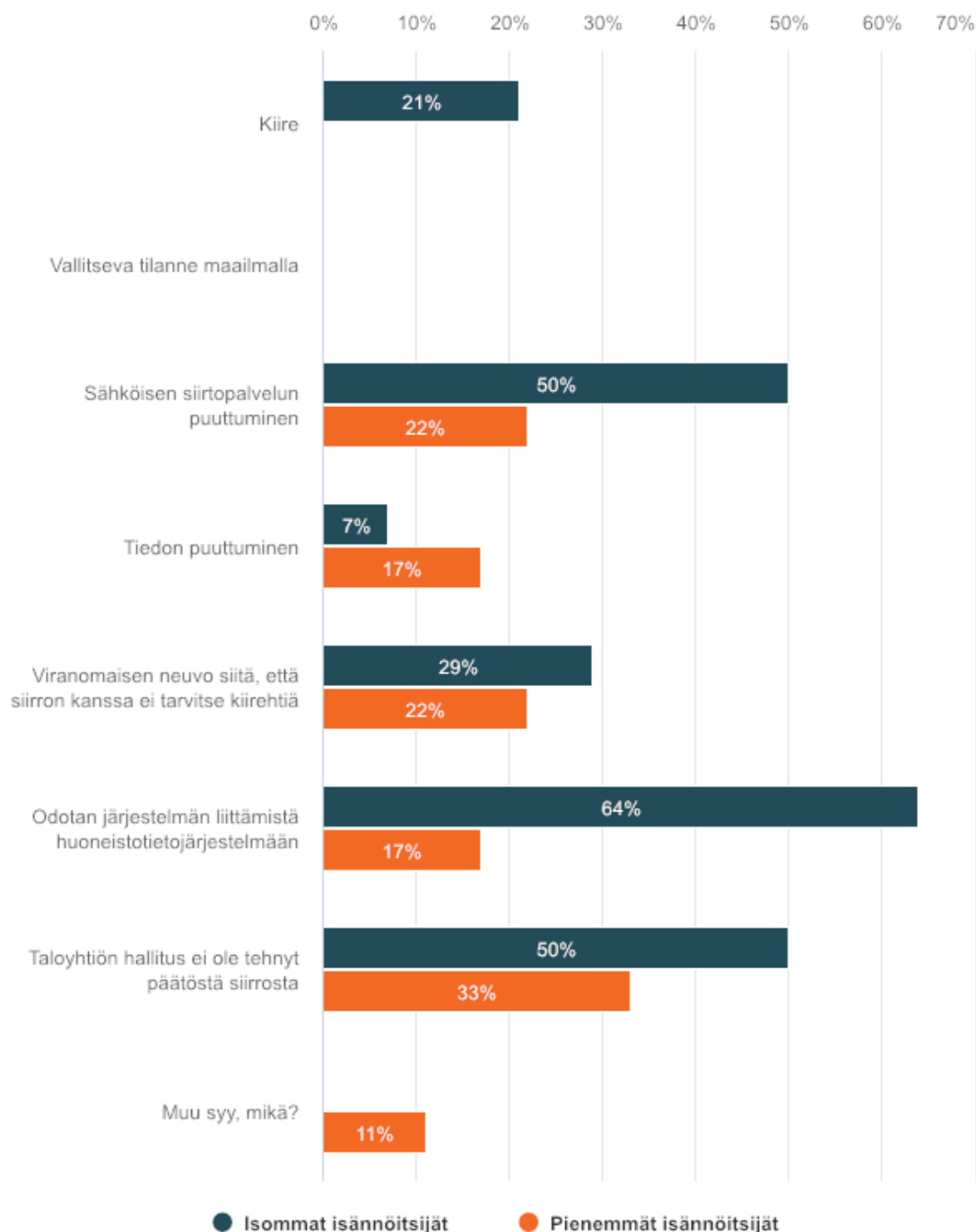
“Hyvin ohjeistettu, tehty helpoksi”

“Ei ongelmia”

“Helposti kävi”

Tutkimuksesta voidaan myös todeta, että isännöitsijät ovat valmistautuneet huoneistotietojärjestelmän käyttöönottoon monin tavoin, josta suurimmaksi nousivat itse prosessin vaiheiden läpi käyminen ja vajaavaisten omistajatietojen selvittäminen. Kyselystä voidaan myös havaita että tiedottaminen on vastaajien mukaan toiminut pääasiallisesti hyvin, mutta epätietoisuuttakin löytyy ja kävi ilmi, että koulutuksiin osallistuneet henkilöt ovat Suomen eteläisissä osissa toimivia isännöitsijöitä.

Lisäksi kun tarkastellaan isännöitsijän koon vaikutusta eri kysymyksiin voidaan huomata, että pienemmistä isännöitsijöistä (1-10 isännöitävää yhtiötä) 25% on jo siirtänyt osakeluetteloita huoneistotietojärjestelmään, kun taas isommista toimijoista (yli 11 yhtiötä) vain 7 % on jo siirtänyt osakeluetteloita järjestelmään. Kun kyselyssä kysyttiin syitä sille, miksei osakeluetteloita ole vielä siirretty, huomaa tästäkin eron isompien ja pienempien toimijoiden kesken (kuvio 10). Johtopäätöksenä tästä voidaan huomata että pienemmillä toimijoilla syynä voi olla puhdas tietämättömyys, mutta isommilla toimijoilla, joilla voi olla esimerkiksi isännöintiliiton tai suuremman yrityksen tuki, syyt liittyvät pitkälti järjestelmien keskeneräisyyteen.



Kuvio 10 Isännöitsijöiden syyt, kun vertailussa eri kokoluokkien isännöitsijät

Kysymyksessä, jossa kysyttiin aikooko vastaaja ehdottaa osakeluettelon siirtoa tänä vuonna (2020) taloyhtiöille, voidaan huomata, että suuremmista toimijoista 47% aikoo ehdottaa asiaa tänä vuonna, kun taas pienemmissä toimijoissa vastaava prosenttiluku on 80%. Johtopäätöksenä tästä voidaan ajatella, että pienemmät toimijat ovat siirtämässä osakeluetteloitaan aiemmin huoneistotietojärjestelmään kuin isommat toimijat, jotka selkeästi odottavat vielä järjestelmien kehittymistä.

6.1.1 Tulosten hyödyntäminen

Tulosten hyödyntämisestä toimeksiantajalle ei puhuttu tarkemmin konkreettisesti. Toimeksiantaja voi hyödyntää tuloksia haluamallaan tavalla ja puuttua ilmenneisiin ongelma-kohtiin. Toimeksiantaja voi johtopäätöksistä huomata esimerkiksi tiedotuksen toiminneen hyvin. Se on siis selkeä onnistuminen kyselyn perusteella. Toisaalta taas esimerkiksi koulutusten sijainnit Etelä-Suomen alueella voidaan katsoa ongelmalliseksi ja kenties nyt pandemia-aikaan verkkokoulutukset olisivat mahdollisia ja näin ollen koulutuksiin voisi osallistua ympäri Suomea. Mielestäni tämä olisi toimeksiantajalle helppo tapa puuttua palautteeseen ja lisätä tietoisuutta asiasta kaikkialle Suomeen.

Toimeksiantaja voisi tulosten perusteella mielestäni myös keskittyä auttamaan pienempiä toimijoita, joilla ei ole isännöintiliiton tukea taustalla. Tiedotus on kyselyn perusteella toiminut hyvin, mutta mielestäni kyselyn tuloksista myös huomaa, että epätietoisuuttakin on vastaajilla. Kenties tähänkin asiaan helpotaisi esimerkiksi verkossa järjestettävät tietoisuuskurssit ja koulutukset, joiden näkisin olevan hyvä ratkaisu monipuolisten nettisivujen ja uutiskirjeiden lisäksi. Tietynlainen selkeä ohje voisi myös olla tarpeellinen palautteiden mukaan. Näitä käsitellään enemmän seuraavassa kohdassa (6.1.2)

Toimeksiantaja voi myös tuloksista huomata sen, että suuret toimijat odottavat osakeluetteloiden siirtoa ja tekevät sen järjestelmien kehittyessä. Tämä voi tarkoittaa sitä, että suuremmat isännöitsijätoimijat siirtävät kaikkien hallinointimensa asunto-osakeyhtiöiden osakeluettelot kerralla. Tämä voi ruuhkauttaa Maanmittauslaitoksen kirjaamishenkilöstöä ja toimeksiantaja pystyy tämän havaitessaan valmistautumaan tähän.

6.1.2 Kehitysehdotukset ja palaute

Kyselyn viimeisessä kysymyksessä kysyttiin kehitysehdotuksia ja palautetta Maanmittauslaitokselle kysymyksellä: "Mikä on toiminut huoneistotietojärjestelmän käyttöönotossa tiedottamisessa ja koulutuksissa? Mitä Maanmittauslaitos voisi vielä tehdä?" Tässä alaluvussa käydään läpi kehitysehdotuksia ja palautetta, joita kyselyn kautta saatiin. Yksi vastaajista toivoi muutosta hinnoistukseen. Tällä hetkellä (2020) omistuksen rekisteröinti kustantaa 58€.

“Maanmittauslaitos voisi pienentää osakkeenomistajalta perittävää maksua siirryttäessä sähköiseen osakekirjaan”.

Osa vastaajista halusi selkeämpiä ohjeita ja kannanottoja Maanmittauslaitokselta erilaisiin tapauksiin, jotta toimintamalli selkeytyisi:

“Kaipaen selkeämpiä ohjeita omistusoikeuden rekisteröimishakemuksen täyttämiseksi silloin, kun paperisesta osakekirjasta luovutaan. Siis kaivataan vain tieto siitä, mitkä kohdat hakemuksesta täytetään vain tässä tapauksessa”

“Ei pitäisi viitata lakipykäliin, vaan selkästi listata, mitä tietoja rekisteriin siirretään. Uutiskirjeen myötä on muuten pysynyt mukana aikataulussa.”

“Voisi kertoa mitä tietoja tulee valmiina vain hyväksyttäväksi ja mitä täytyy selvittää. Onhan verottajalla tiedot osakkaista? Voisi valmistautua siirtoon.”

Hyvää palautetta kyselyssä saatiin tiedottamisesta:

“Tiedotus on toiminut ihan ok.”

“Sähköpostissa tulee kiitettävästi infoa”

“Mielestäni asiasta on saatu hyvin tietoa ja koulutusta. Olemme vain odottaneet rajapintoja siirtojen tekemiseksi”

Jälleen kyselyssä siis nousi esiin rajapintojen puuttuminen isännöintisovelluksista, joilla siirto olisi helpompaa. Nämä rajapinnat eivät ole opinnäytetyötä kirjoittaessa vielä avautuneet, mutta niitä selkeästi odotetaan ja kaivataan. Eräs vastaaja myös mainitsi asiasta näin:

“Siirtopalvelu on myöhästynyt useampaan kertaan. Aikataulun tiedottaminen ja siinä pysyminen olisi tärkeää.”

6.2 Tutkimuksen luotettavuus ja oman työn arvointi

Tutkimus sujui suunnitelmien mukaan ja vastaajat pysyivät alusta loppuun saakka anonyymeina. Tutkimukseen vastasi 39 henkilöä, joka pienen tutkimuksen mittakaavassa on ihan hyvä tulos, mutta rehabiliteetti kasvaa tietysti useampien vastauksien myötä. Vastauksia saatiin kuitenkin eri puolilta Suomea, joka oli tavoitteena joten tällä saralla luotettavuus on tutkimuksessa mielestäni hyvä. Tutkimuksessa käytettiin monipuolisia lähteitä, joissa oli ajantasaista tietoa tilanteesta. Tutkimuksessa oltiin huolellisia ja kyselylomake suunniteltiin yhteistyössä toimeksiantajan kanssa, joten vastauksia voidaan mielestäni pitää luotettavina.

Opinnäytetyö vastasi tutkimuskysymykseen ja asetetut tavoitteet täytettiin. Tutkimuskysymyksenähän oli kuinka isännöitsijät ovat valmistautuneet osakeluetteloiden siirtoon ja millä aikataululla siirto tullaan tekemään? Tiedonhaku oli hieman haastavaa huoneistotietojärjestelmän uutuuden vuoksi, mutta työ valmistui suunnitellussa ajassa ja tutkimuksesta tuli riittävän kattava, jotta toimeksiantaja pystyy nyt käyttämään tutkimuksen tuloksia hyödyksi ja kehittämään omaa toimintaansa halutessaan. Oman haasteen työhön toi myös maailmalla vallitseva pandemia ja kesän työkiireet. Tämän tutkimuksen pohjalta olisi mahdollista luoda myöhemmin muita tutkimuksia kun huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto on edennyt seuraaviin vaiheisiin. Olisi mahdollista esimerkiksi luoda kyselyä sähköisen siirtopalvelun käyttämisestä tai rajapintapalveluiden toimivuudesta kunhan ne saadaan asiakkaille toimimaan. Huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton myöhäisemmässä vaiheessa, jossa omistajatietoja rekisteröidään järjestelmään löytyisi varmasti myös tutkittavaa.

Henkilökohtaisena mielipiteenä tutkimus on mielestäni luotettava ja toimeksiantaja pystyy mielestäni luotettavasti tekemään johtopäätöksiä tutkimuksen myötä. Vastaajamäärän takia johtopäätöksiä ei voida pitää koko Suomen isännöitsijöiden äänenä, mutta mielestäni vastaukset antavat näkökulmaa toimeksiantajalle ja hyviä kehitysehdotuksia ja ideoita. Mielestäni tutkimus toi myös isännöitsijöille informaatiota ja loi vuorovaikutusta isännöitsijöiden ja toimeksiantajan välille, joka on mielestäni arvokasta, sillä usein suuri valtion

virasto voi tuntua etäiseltä asiakkaille. Kaiken kaikkiaan koen tutkimuksen tuovan lisäarvoa alalle ja toimeksiantajalle Maanmittauslaitokselle.

LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. HE 127/2018.

Heikkilä, T. 2014. Tilastollinen tutkimus. E-kirja. Edita Publishing Oy. Saatavissa: <https://kaakkuri.finna.fi/> [viitattu 16.5.2020]

Hienonen, V. 2019. Asrek ja sähköinen osakehuoneistorekisteri. Opas taloyhtiöille. 1. painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Isännöintiliitto. 2020a. Uudet taloyhtiöt perustetaan kohta sähköisesti – lue miten. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.isannointiliitto.fi/ajankoh-taista/uudet-taloyhtiot-perustetaan-kohta-sahkoisesti-lue-miten/> [viitattu 17.9.2020]

Isännöintiliitto. 2020b. Mitä on isännöinti. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/>) [viitattu 26.4.2020]

Joensuu, M., Sallinen, M. & Salo, K. 2018. Isännöinnin käsikirja. Kiinteistöalan Kustannus Oy ja kirjoittajat, 51–52, 124.

Karvanen, L. 2019. Osakehuoneistorekisterin vaikutukset taloyhtiöiden toimintaan. Opinnäytetyö. Lahden ammattikorkeakoulu, palveluliiketoiminta.

Kiinteistölehti. 2017a. Isännöintipalvelujen yleiset sopimusehdot ISE 2007. Isännöinti. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.kiinteistolehti.fi/isannointipalvelujen-yleiset-sopimusehdot-ise-2007/> [viitattu 6.5.2020]

Kiinteistölehti. 2017b. Isännöitsijä. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.kiinteistolehti.fi/isannoitsija/> [viitattu 6.5.2020]

Laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018

Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta 1329/2018

Maanmittauslaitos 2020a. Tietoa Maanmittauslaitoksesta. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/organisaatio> [viitattu 26.2.2020]

Maanmittauslaitos 2020b. Osakehuoneistojen tiedot uuteen rekisteriin vuodesta 2019 alkaen. WWW-dokumentti. [viitattu 23.5.2020]

Mikkilä, J. 2020. Asunto-osake. Tieteen termipankki. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:asunto-osake> [viitattu 18.9.2020]

Osakehuoneistorekisteri. 2020a. Paperisista osakekirjoista sähköiseen huoneistotietojärjestelmään. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/etusivu> [viitattu 26.3.2020]

Osakehuoneistorekisteri 2020b. Osakeluettelon siirto. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto> [viitattu 27.2.2020]

Osakehuoneistorekisteri. 2020c. Ensin toimivat taloyhtiöt. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/taustatietoa> [viitattu 3.4.2020]

Osakehuoneistorekisteri 2020d. Osakekirja. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/sanastoa> [viitattu 6.4.2020]

Osakehuoneistorekisteri 2020e. Osakekirjan kuolettaminen. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/sanastoa> [viitattu 28.4.2020]

Osakehuoneistorekisteri 2020f. Osakeluettelon siirtopalvelu taloyhtiöille avattu. WWW-dokumentti. Saatavissa: https://osakehuoneistorekisteri.fi/artikkelii/-/asset_publisher/osakeluettelon-siirtopalvelu-taloyhtiöille-avattu [viitattu 26.4.2020]

Osakehuoneistorekisteri. 2020g. Ensin toimivat taloyhtiöt. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/taustatietoa> [viitattu 14.5.2020]

Osakehuoneistorekisteri 2020h. Osakkeenomistaja hakee sähköistä omistajamerkintää. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/taustatietoa> [viitattu 14.5.2020]

Osakehuoneistorekisteri 2020i. Huoneistotietojärjestelmään rekisteröidään myös rajoituksia. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/taustatietoa#Huoneistotietoj%C3%A4rjestelm%C3%A4n%20rekister%C3%B6id%C3%A4n%20my%C3%B6s%20rajoituksia> [viitattu 23.5.2020]

Rakennuslehti. 2011. Liitto: Satasen maksava isännöitsijäntodistus ei ole rahastusta. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.rakennuslehti.fi/2011/08/liitto-satasen-maksava-isannoitsijantodistus-ei-ole-rahastusta/> [viitattu 6.5.2020]

Rantanen, R. & Viiala, H. 2015. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. 5. painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Sallmen, J. 2018. Kotitalolehti. Mitä ASREK tarkoittaa isännöitsijäntodistukselle? WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.kotitalolehti.fi/blogi/mita-asrek-tarκοittaa-isannoitsijantodistuksen-kannalta/> [viitattu 13.5.2020]

LIITTEET

Liite 1. Webropol -kyselylomake

Kysely huoneistotietojärjestelmän käyttöönotosta

1. Missä maakunnassa toimit pääasiallisesti isännöitsijänä?

- Ahvenanmaa
- Etelä-Karjala
- Etelä-Pohjanmaa
- Etelä-Savo
- Kainuu
- Kanta-Häme
- Keski-Pohjanmaa
- Keski-Suomi
- Kymenlaakso
- Lappi
- Pirkanmaa
- Pohjanmaa
- Pohjois-Karjala
- Pohjois-Pohjanmaa
- Päijät-Häme
- Satakunta
- Uusimaa
- Varsinais-Suomi
- Pohjois-Savo

2. Kuulutko henkilökohtaisesti johonkin Isännöintiliiton jäsenyhdistyksistä tai onko yritys, jossa työskentelet, Isännöintiliiton jäsen?

- Kyllä
- En

En tiedä

3. Kuinka monen asunto-osakeyhtiön isännöitsijänä toimit?

- 1-10
- 11-20
- 21-30
- 31-40
- yli 40

4. Kuinka montaa huoneistoa isännöit?

- 0-200
- 201-400
- 401-600
- 601-800
- yli 800

5. Oletko jo siirtänyt asunto-osakeyhtiön osakeluetteloita huoneistotietojärjestelmään?

- Kyllä, kerro kokemuksistasi:
- En

6. Miksi et ole vielä siirtänyt osakeluetteloita sähköiseen järjestelmään? (Voit valita useamman vaihtoehdon)

- Kiire
- Vallitseva tilanne maailmalla
- Sähköisen siirtopalvelun puuttuminen
- Tiedon puuttuminen

- Viranomaisen neuvo siitä, että siirron kanssa ei tarvitse kiirehtiä
- Odotan järjestelmän liittämistä huoneistotietojärjestelmään
- Taloyhtiön hallitus ei ole tehnyt päätöstä siirrosta
- Muu syy, mikä?

7. Tiesitkö, että Maanmittauslaitoksen sähköinen palvelu osakeluetteloiden siirtoon avautui 23.04.2020?

- Kyllä
- En

8. Aiotko ehdottaa osakeluettelon siirtoa tänä vuonna taloyhtiöille?

- Kyllä
- Kuinka monelle yhtiölle?
- Ei
- Milloin aiot esittää asiaa?

9. Miten olet saanut tietää huoneistotietojärjestelmästä? (Voit valita useamman vaihtoehdon)

- Työyhteisöltäni
- Isännöintiliiton kautta
- Mediasta (lehdet, televisio, internet)
- Maanmittauslaitokselta
- Jostain muualta, mistä?

10. Miten sinä tai työyhteisösi on valmistautunut huoneistotietojärjestelmän käyttöönottoon? (Voit valita useamman vaihtoehdon)

- Osallistuminen koulutuksiin

- Hankintojen tekeminen
- Osakeluetteloiden siirron vaiheiden läpi käyminen
- Puutteellisten omistajatietojen selvittäminen

11. Mikä on toiminut huoneistotietojärjestelmän käyttöönotossa tiedottamisessa ja koulutuksissa? Mitä Maanmittauslaitos voisi vielä tehdä?

- En osaa sanoa
- Minäpä kerron