



Huoneistotietojärjestelmän vaikutukset isännöintitoimistojen työssä

Antti Lehonoksa

Opinnäytetyö, AMK

Toukokuu 2021

Liiketalouden ala

Liiketalouden tutkinto-ohjelma (AMK)

Lehonoksa, Antti

Huoneistotietojärjestelmän vaikutukset isännöintitoimistojen työssä

Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. **Toukokuu 2021**, 30 sivua.

Liiketalouden ala. Liiketalouden tutkinto-ohjelma. Opinnäytetyö, AMK.

Julkaisun kieli: suomi

Verkkojulkaisulupa myönnetty: kyllä

Tiivistelmä

Opinnäytetyön tavoite oli selvittää, miten suomalaisten taloyhtiöiden osakeluetteloiden ja asunto-osakekirjojen siirto sähköiseen keskitettyyn rekisteriin, Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään, oli alkanut vaikuttaa isännöintitoimistojen työhön sen jälkeen, kun rekisteri oli vuodesta 2019 lähtien otettu käyttöön.

Työssä selvitettiin, miten huoneistotietojärjestelmä oli jo vaikuttanut isännöintitoimistojen työelämässä ja miten muutokset olivat muuttaneet näiden tarjoamia palveluja ja niiden hinnoittelua. Lisäksi selvitettiin kokemuksia ja käsityksiä huoneistotietojärjestelmän käyttöönotosta. Työ toteutettiin haastattelemalla teema-haastatteluin huhtikuussa 2021 viittä isännöintitoimistojen tyypillisiä palveluja tarjoavaa tai niihin vaikuttavaa henkilöä. Haastattelut litteroitiin, ja niistä saadut tulokset järjesteltiin teemoittain analyysia varten.

Haastatteluista saadut tulokset olivat pääosin linjassa aikaisempien tutkimusten kanssa, mutta huoneistotietojärjestelmän asteittainen käyttöönotto oli lisännyt isännöintitoimistojen työelämän käytännön kokemusta aiheesta. Näiltä osin tutkimus päivitti aiheesta tehtyjen aikaisempien tutkimusten osittain vanhentuneita tietoja. Muutoksia tarjottaviin palveluihin oli tehty vasta vähän isännöintitoimistojen kartuttaessa tietoa siitä, miten järjestelmä käytännössä työntekoon vaikuttaa.

Osa taloyhtiöistä oli jo siirtynyt sähköiseen järjestelmään, ja valtaosaa loppujen siirtämisestä valmisteltiin siirtorajapintojen avautumista odotellessa. Valmisteluvaihe, johon muun muassa osakeluettelotietojen täydentäminen ja taloyhtiöiden hallitusten päätökset kuuluivat, koettiin varsinaista siirtoprosessia työläemmäksi. Järjestelmään suhtauduttiin lähtökohtaisesti positiivisesti, ja siitä oltiin saatu tietoa omatoimisesti perehtymällä ja koulutuksiin osallistumalla. Isännöintijärjestelmien sovelluskehittäjiin ja Maanmittauslaitokseen kohdistui kehitysehdotuksia.

Tutkimuksen perusteella voitiin todeta, että huoneistotietojärjestelmän käyttöä varten oli jo vähintäänkin aloitettu konkreettiset valmistelut. Osakeluetteloiden sähköistämisen aloitusta viivästytti sovellusrajapintojen aukeamisen odottelu, ja niiden toimivuudesta haluttiin olla varmoja ennen oman siirtotyön aloittamista. Tekijätason tieto siirtotyön käytänteistä oli vaillinaista, ja sitä kaivattiin lisää. Työn tuloksia voidaan soveltaa välittömästi helpottamaan kenttätason siirtymistä sähköiseen järjestelmään, ja sitä voidaan käyttää vastaavanlaisten suurten muutosten sudenkuoppien hahmottamisessa ja poistamisessa.

Avainsanat (asiasanat)

Huoneistotietojärjestelmä, asunto-osakeyhtiöt, isännöitsijät, sähköinen kirjaaminen, haastattelututkimus

Lehonoksa, Antti

The effects of Residential and Commercial Property Information System on property management companies' work

Jyväskylä: JAMK University of Applied Sciences, May 2021, 30 pages.

Business administration. Degree Programme in Business Administration. Bachelor's thesis.

Permission for web publication: Yes

Language of publication: Finnish

Abstract

The goal of the thesis was to examine, which effects the electronic Residential and Commercial Property Information System had had on property management offices' daily work after the system had been partially launched in year 2019. Previously housing companies' ownership data had been stored in physical shares and in separate lists of shares, which were updated manually and without a large concentrated database.

The study examined, how Residential and Commercial Property Information System had already modified the actual daily work in the grassroots companies, and how the companies' selection of services and their pricing were supposedly to be altered, reacting to the system activation. Additionally, experiences and opinions on the system implementation were collected. The study was conducted in April 2021 through five thematical interviews of persons from housing companies and their affiliates that were most likely to know the subject well. The interviews were transcribed, and collected answers were arranged thematically to match the goals of the study.

The results from the interviews were generally in line with the previous studies, although the partial implementation of the system had brought it much closer to subjects' daily work. Information from recent changes therefore updated the outdated data from previous studies. The study proved, that Residential and Commercial Property Information System was strongly about to enter the grassroots level of the electronic transformation, and in particular amounts it had already done so. Preparations for the transfer had broadly begun and were mainly hindered due to applications' interfaces that were still unopened. Caution concerning the actual transformation work was common among the subjects. Subjects believed their knowledge of the system was satisfying but inadequate, and they hoped for more information about working with the opening interfaces.

The study can be immediately utilized for streamlining the grassroots problems in the electric transformation process, and it can be used to map the possible grassroots opinions and to tackle possible problems in becoming similar projects.

Keywords/tags (subjects)

Residential and Commercial Property Information System, Housing companies, Property managers, Electronic documentation, Interview study

Sisältö

1	Johdanto	2
2	Tutkimusasetelma	4
3	Asunto-osakkeet ja niihin liittyvä työ isännöintiyrityksissä	7
3.1	Huoneistotietojärjestelmä	8
3.2	Asunto-osakkeiden rekisteröinnin vaatimukset	10
3.3	Isännöitsijäntodistus	11
3.4	Aikaisemmat arviot huoneistotietojärjestelmän vaikutuksista	12
4	Tulokset.....	14
4.1	Huoneistotietojärjestelmä arkipäivän työelämässä	15
4.2	Muutokset tarjottavissa palveluissa	17
4.3	Kokemukset ja käsitykset huoneistotietojärjestelmän käyttöönotosta	18
5	Pohdinta.....	19
	Lähteet	27
	Liitteet	29
	Liite 1. Haastattelurunko.....	29

1 Johdanto

Asunto-osakeyhtiö on Suomessa hyvin tavallinen asumismuoto: niissä asuu noin puolet suomalaisista. Taloyhtiön asioita hoitava hallitus on usein ulkoistanut käytännön töitään isännöintitoimistolle, joka asiantuntijaroolissa hoitaa taloyhtiötä yhdessä sen hallituksen kanssa. Taloyhtiön osakas on tähän asti saanut omistuksestaan asuntoaan koskevan paperisen asunto-osakekirjan, joka on ollut oikeustoimissa käytetty virallinen asiakirja.

Maanmittauslaitoksen yhteistyökumppaniensa kanssa vuodesta 2015 kehittämä huoneistotietojärjestelmä korvaa paraikaa kyseiset paperimuotoiset fyysiset asunto-osakekirjat sähköisellä järjestelmällä ja keskittää omistustiedot yhteen viranomaisen ylläpitämään rekisteriin. Kun sekä taloyhtiön osakeluettelo että huoneistokohtaiset osakeryhmät ovat huoneistotietojärjestelmässä, ovat sieltä saatavissa sähköisesti tiedot muun muassa huoneiston omistuksesta ja hallintaoikeudesta sekä ominaisuuksista. Sähköiseen muotoon siirtämisen jälkeen järjestelmän tietoja voidaan vanhojen fyysisten osakekirjojen tapaan käyttää muun muassa kaupankäynnin välineenä ja vakuutena lainoissa. Osakeluettelon siirtäminen sähköiseen muotoon on ollut mahdollista vuodesta 2019 alkaen, ja järjestelmään vielä kuulumattomien osakeluetteloiden siirron on tapahduttava vuoden 2023 loppuun mennessä. Huoneistojen osakeryhmien siirrot jatkuvat vielä vuosia tämän vaiheen jälkeen.

Huoneistotietojärjestelmä muuttaa siirtymäaikansa puitteissa tähän asti paperisessa muodossa olleita asunto-osakeyhtiöiden osakeryhmiä valtavan määrän sähköiseen muotoon, minkä oletetaan perustellusti helpottavan kyseisten osakeryhmien hallinnointia ja siihen liittyvien useiden sidosryhmien työnkuvaa tiedonsaannin parantuessa ja tiedon luotettavuuden kasvaessa. Osakeluettelon ylläpidon siirtyessä Maanmittauslaitoksen tehtäväksi huoneistotietojärjestelmä myös vapauttaa vastuuta ja resursseja tahoilta, jotka tähän asti ovat olleet vastuussa asunto-osakeyhtiöiden osakeluetteloiden ylläpidosta ja päivittämisestä. Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotolla on siten myös huomattava liiketaloudellinen vaikutus.

Eräs merkittävimmistä sidosryhmistä, joihin huoneistotietojärjestelmään siirtyminen vaikuttaa, ovat isännöintitoimistot, jotka ovat usein sopimusperusteisesti vastanneet hoitamiensa taloyhtiöiden osakeluetteloiden oikeellisuudesta, ja niiden työtehtäviin ovat lukeutuneet huoneistojen omistustietoihin liittyen muun muassa osakerekisteröinnit ja isännöitsijäntodistusten teko. Mainitun

kaltaiset työt ovat myös tuottaneet kustannuksia isännöintitoimistoille, mikä ne ovat huomioineet asiakkaidensa veloituksessa. Isännöintitoimistot joutuvatkin alaa huomattavasti muokkaavan uudistuksen vuoksi päivittämään toimintatapojaan ja joutuvat miettimään myös tarvetta muuttaa palvelujaan sekä niiden hinnoittelua. Näitä asioita on myös kartoitettu jo järjestelmän lanseeraamisen aikaisissa tutkimuksissa, kuten vuonna 2018 valtioneuvoston kanslian Asuinhuoneistojen sähköiseen hallintaan ja vaihdantaan siirtymisen taloudelliset ja muut yhteiskunnalliset vaikutukset -ennakkoarviojulkaisussa, vuonna 2019 julkaistussa Lahden ammattikorkeakoulun Laura Karvasen Osakehuoneistorekisterin vaikutukset taloyhtiön toimintaan -opinnäytetyössä ja vuonna 2020 julkaistussa Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun Karita Aallon Huoneistotietojärjestelmä ja isännöitsijät: Valmistautuminen osakeluetteloiden siirtoon -opinnäytetyössä. Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto on kuitenkin edennyt näiden selvitysten jälkeen merkittävästi, ja aikaisempien tutkimusten tulosten päivittämiselle on alkanut olla tarvetta.

Haastattelutietoa huoneistotietojärjestelmää pian ja jo tällä hetkellä käyttävistä henkilöistä on ollut saatavilla niukasti, ja alan organisaatioilla on ollut tilanteen hahmottamisessa ongelmia. Miten työntekijät ovat ottaneet vastaan huoneistotietojärjestelmään siirtymisen, kun järjestelmän käyttöönotto alkaa edetä täyteen vauhtiinsa vuosien valmistelun jälkeen? Tämä tutkimus kartoittaa ruohonjuuritason tekijöiden näkemystä huoneistotietojärjestelmästä tähän asti vastaanotetusta informaatiosta, ja siitä miten muutos koetaan henkilökohtaisessa työssä. Se myös pyrkii selvittämään järjestelmän käyttöönoton aiheuttamia muutoksia perinteisessä isännöintitoimistojen palvelualikoimassa ja hinnoittelussa.

Asunto-osaketietojen sähköiseen järjestelmään siirtyminen on yhä ajankohtaisempi asia, ja tämän tutkimuksen on tarkoitus olla ajankuvansa tallentaja: koska ainoa pysyvä asia maailmassa on muutos, voi työn tuloksista oppia, kuinka vastaavan laajuinen valtava projekti voidaan jatkossa viedä läpi helpommin ja kohderyhmiään entistä tyydyttävämällä tavalla. Tutkimuksen avulla saadaan myös ajankohtaista tilannetietoa, jota voidaan hyödyntää suunnitellessa osakeluetteloiden ja asunto-osakekirjojen siirtoprosessin toteuttamista mahdollisimman sujuvasti, myös siirron toteuttavan henkilöstön näkökulmasta.

2 Tutkimusasetelma

Tämän työn tarkoituksena on selvittää, miten keväällä 2021 huoneistotietojärjestelmä on jo ehtinyt vaikuttaa isännöintitoimistojen ruohonjuuritason työntekijöiden työelämään. Kyseistä tutkimusongelmaa lähestytään jakamalla se kolmeen tutkimuskysymykseen:

- Miten huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto on tähän mennessä konkretisoitunut haastateltavien työelämässä?
- Miten huoneistotietojärjestelmä on muuttanut ja muuttaa tarjottavia palveluita ja hinnoittelua?
- Miten haastateltavat ovat kokeneet huoneistotietojärjestelmään siirtymisen?

Kuten tutkimuskysymyksistä voi havaita, tämä opinnäytetyö toteutetaan laadullisena eli kvalitatiivisena tutkimuksena, jossa tutkitaan nimenomaisesti tarkasteltavan ilmiön merkityksiä. Kvantitatiiviseen eli määrälliseen tutkimukseen aiheesta ei välttämättä olisi vielä ilmiön tuoreuden vuoksi kerättävissä laajaa tietomassaa, josta olisi oikeaa hyötyä tämänkaltaisessa tutkimuksessa. Kaikenkattavaa selitystä huoneistotietojärjestelmästä tämä tutkimus ei laadullisesta tutkimusnäkökulmastaan käsin anna, vaan se tarkastelee ilmiötä lähtökohdistaan käsin selvittääkseen huoneistotietojärjestelmän vaikutuksia ja seurauksia. (Puusniekka & Saaranen-Kauppinen 2006, luku 1.2.1.) Koska tutkimuksessa selvitetään huoneistotietojärjestelmään liittyen kokemuksia ja vaikutuksia, joiden määrittely ennalta on hankalaa, sopii laadullinen tutkimusote tähän työhön erinomaisesti. Kvantitatiivisella otteella tehty tutkimus ei toisi asetetuista tutkimuskysymyksistä yhtä täsmällistä ja syvällistä tietoa, joten se ei tässä yhteydessä ole tarkoituksenmukainen tutkimustapa.

Tunnuspiirteiltäänkin tämä tutkimus on selkeästi laadullinen: aineisto kerätään haastatteluin harkinnanvaraisella, suhteellisen pienellä otannalla, ja haastateltavien kokemus ja asema työelämässä huomioiden. Koska ilmiöstä voi haastattelujen yhteydessä paljastua uusia seikkoja, pitää niihin kyetä syventymään luovasti kesken haastattelutilanteen, mikä ei määrällisessä tutkimuksessa, esimerkiksi kyselylomakkeella, olisi mahdollista. Tyypillisen laadullisen tutkimuksen mukaisesti tämä työ koostuu jo olemassa olevan tiedon käsittävästä teoriaosiosta, empiirisestä, itse kerätystä aineistosta ja tutkijan omista pohdinnoista. (Puusniekka & Saaranen-Kauppinen 2006, luku 1.2.2.)

Jotta vastauksissa päästään henkilökohtaiselle tasolle, tutkimus toteutetaan kahdenvälisinä teemahaastatteluina. Koska huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto on vielä taipaleensa alkuvaiheessa, haastateltaviksi seulotaan eritoten työnkuvansa perusteella henkilöitä, joiden työtehtäviin muutos on jo vaikuttanut tai tulee vaikuttamaan. Toisin sanoen tutkimus keskitetään kvantitatiivisen massadatan keruun sijasta henkilöihin, joiden työhön huoneistotietojärjestelmällä on jo ollut mahdollisimman paljon tosiasiallista vaikutusta: isolla osalla alan työntekijöistä kokemusta on kertynyt toistaiseksi varsin vähän. Vastaajajoukkoa näin rajaamalla torjutaan vastausten tason heilahtelua ja saadaan koottua järkevä pohja-aineisto analyysin tekoa varten. Tämän kaltaista harkinnanvaraista haastateltavajoukon rajausta kutsutaan eliittiotannaksi, ja se on tämänkaltaisessa uuden ilmiön tutkimisessa tarpeenmukainen rajausmenetelmä: haastateltavia ei laadullisessa tutkimuksessa voi valita satunnaisesti, vaan heidän tulisi olla tutkittavan aiheen ”asiantuntijoita”. (Puusniekka & Saaranen-Kauppinen 2006, luku 6.2.4.)

Otoksen valikointiin vaikuttaa vahvasti tekijän oma työkokemus huoneistotietojärjestelmän aiheuttamien muutosten parissa ja työelämän kautta kertynyt kokemus sekä valistunut näkemys parhaista mahdollisista haastateltavista. Haastateltavien joukko pidetään suppeahkona myös, koska tekijän näkemyksen mukaan vastausten saturaatiokynnys on melko alhainen, eli useampi haastattelu ei toisi tutkimukselle oleellista lisäarvoa. Yhteistä haastateltaville ovat jo huoneistotietojärjestelmään muodostunut kosketuspinta ja isännöintialan työtehtävät. Haastateltavien joukko on kuitenkin heterogeeninen sisältäen pienestä otannasta huolimatta erilaisia huoneistotietojärjestelmän ympärille kietoutuvia työnkuvia, minkä avulla saadaan otoksen kokoon nähden varsin kattava läpileikkaus tutkimuksen kohteena olevasta kohderyhmästä.

Koska tutkimus keskittyy työelämän muutoksiin subjektiivisesta näkökulmasta, parhaat tulokset katsotaan voivan saada puolistrukturoiduilla, useita teemahaastattelun piirteitä sisältävillä henkilöhaastatteluilla. Puolistrukturoidussa haastattelussa kysymykset esitetään suunnilleen samankaltaisina haastateltavasta riippumatta, mikä auttaa haastattelutilanteessa oleellisimpiin asioihin keskittymisessä, kun tiedossa on tietty rakenne, jonka turvin keskustelu voi edetä. (Puusniekka & Saaranen-Kauppinen 2006, luku 6.2.3.) Haastattelutilanteissa haastateltavien annetaan kuitenkin myös ilmaista itseään vapaasti asiaan liittyen, ja kysymysrunгон järjestystä vaihdetaan tarvittaessa, mikä taas on tyyppillistä teemahaastattelulle (Puusniekka & Saaranen-Kauppinen 2006, luku

6.2.2). Samoin haastateltavien tarkka seulonta ihmisiin, joilta uskotaan saavan eniten asiaan liittyvää tietoa, on teemahaastatteluun liittyvä piirre (Puusniekka & Saaranen-Kauppinen 2006, luku 6.2.2).

Haastattelut tallennetaan ja litteroidaan. Saatuja vastauksia asetellaan yhteen löyhästi teemoittain mielenkiintoisimpien tulosten esiin nostamiseksi ja kokonaiskuvan muodostamiseksi. Teemoittelua käyttämällä korostetaan tutkimuksen kannalta oleellisia, aineistosta toistuvasti havaittavia piirteitä tai asiakokonaisuuksia (Juhila n.d.). Kun tulokset on lajiteltu teemoittain, niitä verrataan vielä aikaisemmin mainittuihin kahteen vanhempaan julkaisuun.

Tutkimuksen tuloksia vertaillaan parin vuoden takaiseen tilanteeseen, jolloin huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto vasta alkoi: vertailuun valikoidut julkaisut ovat valtioneuvoston kanslian huh-tikuussa 2018 julkaistu Asuinhuoneistojen sähköiseen hallintaan ja vaihdantaan siirtymisen taloudelliset ja muut yhteiskunnalliset vaikutukset -ennakkoarvioraportti ja Lahden ammattikorkeakoulun Laura Karvasen keväällä 2019 julkaistu Osakehuoneistorekisterin vaikutukset taloyhtiön toimintaan -opinnäytetyö, jotka ajallisesti ovat riittävän vanhoja niiden julkaisun jälkeen tapahtuneiden muutosten analysoimiseksi ja jotka ovat tarpeeksi kattavia, jotta vertailua voi mielekkäästi tehdä. Mainituista julkaisuista poiketen tästä tutkimuksesta karsitaan pois muut sidosryhmät ja keskitytään ainoastaan isännöintitoimistojen henkilöstöön sekä heidän työelämässä tapahtuneisiin muutoksiinsa aikaisempien tutkimusten jälkeiseltä ajalta. Tutkimukselle tuotetaan siten lisäarvoa sen keskittyessä nopeasti etenevässä prosessissa melko lailla kartoittamattomaan ajanjaksoon eli viimeisimmän vuoden ajalle.

Tutkimuksessa huomioidaan lyhyesti myös vuonna 2020 julkaistu, kyselytutkimuksella toteutettu Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun Karita Aallon Huoneistotietojärjestelmä ja isännöitsijät: Valmistautuminen osakeluetteloiden siirtoon -opinnäytetyö, jonka toukokuussa 2020 kerättyjä tuloksia tämä työ edelleen päivittää nykyhetken viimeisimmän vuoden osalta. Aallon opinnäytetyö rajautui tuloksissaan osakeluetteloiden siirtoprosessiin: tässä tutkimuksessa selvitetään sen lisäksi huoneistotietojärjestelmän aiheuttamia muutoksia haastateltujen asiakaskontakteissa, isännöitsijäntodistuksilla, palveluvalikoimassa ja -hinnoittelussa sekä huoneistokohtaisten osakeryhmien siirrossa.

Tutkimuksen toimeksiantaja on Aallon Jyväskylä Oy, aikaisemmalta nimeltään Dextili Oy. Aallon Jyväskylä on valtakunnallisen, osakkeiltaan First North -kauppapaikalla noteeratun, Aallon Group Oyj -tilitoimistokonsernin alueyhtiö. Vuoden 2020 lopussa Aallon Groupin liikevaihto oli 18,3 miljoonaa euroa, ja sillä oli noin 270 työntekijää, mikä tekee yhtiöstä toimialallaan Suomen suurimpia. (Aallon Group Oyj 2021.)

3 Asunto-osakkeet ja niihin liittyvä työ isännöintiyrityksissä

Opinnäytetyön kohderyhmässä aiheutuvien huoneistotietojärjestelmän vaikutusten hahmottamiseksi on ymmärrettävä järjestelmän perusteet ja käyttöönoton lyhyt historia, asunto-osakkeen rekisteröinnin edellytykset ja yleisimmät työtehtävät, joissa huoneistotietojärjestelmän tietoja tarvitaan. Tässä yhteydessä käsitellään isännöintitoimistojen tavanomaisiin työtehtäviin kuuluvan osakerekisteröintityön ohella toinen yleinen työtehtävä, monelle sidosryhmälle tärkeä isännöitsijäntodistus.

Asunto-osakkeet ovat joko asunto-osakeyhtiön tai harvinaisemman keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön (L 22.12.2009/1599, 28 luku 2 §) osakkeita. Jokainen osakeryhmä antaa omistajalle oikeuden hallita yhtiöjärjestyksen mukaista huoneistoa tai muuta tilaa, esimerkiksi autopaikkaa. Asunto-osakeyhtiö on Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599, 1 luku 2 §) määritelmän mukaan:

...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-osakkeet merkitään osakeryhmittäin pakolliseen osakeluetteloon, joka karkeasti eriteltynä sisältää tiedot osakeryhmien perusteella hallittavista huoneistoista sekä osakkeenomistajien nimi-, osoite- ja syntymäaikatiedot. Oikeushenkilöjen osalta syntymäajan sijaan ilmoitetaan y-tunnus tai vastaava tunnistetieto. (Kasso 2014, 27.) Juuri tämä osakeluettelo siirretään keskitettyyn rekisteriin vuoteen 2023 mennessä.

3.1 Huoneistotietojärjestelmä

Huoneistotietojärjestelmän laissa säädetty pääsääntöinen tarkoitus on auttaa asunto-osakkeiden kaupankäynnissä, asunto-osakkeisiin liittyvien vakuuksien hallitsemisessa ja auttaa taloyhtiön hallintoa sekä tuottaa tietoa osakkaille (L 28.12.2018/1328 luku 2 §). Tähän saakka käytössä olleet paperiset asunto-osakekirjat korvataan siirtämällä niiden tiedot keskitettyyn sähköiseen järjestelmään, osakehuoneistorekisteriin. Siirron jälkeen ovat sähköisessä muodossa saatavissa tiedot niin huoneiston omistuksesta ja hallintaoikeudesta kuin ominaisuuksista. Huoneistotietojärjestelmää ylläpitää Maanmittauslaitos, ja sen kehitystyössä ovat mukana Digi- ja väestötietovirasto, Patentti- ja rekisterihallitus sekä Verohallinto. Huoneistotietojärjestelmään siirtämisen jälkeen sähköisiä asunto-osaketietoja voidaan käyttää lain tarkoittamilla tavoilla täysimääräisesti erilaisissa oikeustoimissa, muun muassa kaupankäynnin välineenä ja vakuutena lainoissa. Tiedot sisältävät myös osakkeiden mahdolliset rajoitus- ja panttauskirjaukset. (Huoneistotietojärjestelmä (ASREK-hanke) n.d.; Paperisista osakekirjoista sähköiseen huoneistotietojärjestelmään. n.d.)

Huoneistotietojärjestelmää alettiin suunnitella vuonna 2015 usean eri toimijan yhteistyönä maa- ja metsätalousministeriön johdolla. Niin kutsuttu ASREK-hanke päättyi vuonna 2019 huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien astuttua voimaan, mutta jälkikehitys jatkuu edelleen. Vuodesta 2019 alkaen perustetut asunto-osakeyhtiöt eivät enää voi painaa paperisia osakekirjoja, vaan ne liittyvät suoraan huoneistotietojärjestelmään. Tätä aikaisemmin perustetut taloyhtiöt siirtyvät sähköiseen järjestelmään kahdessa vaiheessa. Aluksi taloyhtiön tulee siirtää osakeluettelonsa sähköiseen muotoon, mikä on ollut mahdollista keväästä 2020 lähtien ja suoritettava vuoteen 2023 mennessä. Osakkeenomistaja voi osakeluettelon sähköistämisen jälkeen hakea omistuksensa rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään. Samassa yhteydessä paperinen osakekirja mitätöidään. Asunto-osakkeen siirto sähköiseksi on pakollista asunnon vaihtaessa omistajaa. (Huoneistotietojärjestelmä (ASREK-hanke) n.d.); Paperisista osakekirjoista sähköiseen huoneistotietojärjestelmään n.d.).

Huoneistotietojärjestelmän kaltaisia muutoksia on tehty Suomessa aikaisemminkin: esimerkiksi julkisen kaupankäynnin kohteena olevien pörssiosakkeiden ("Helsingin pörssi") osalta paperisten osakekirjojen muuttamisprosessi sähköisiksi arvo-osuuksiksi aloitettiin jo 1980-luvun lopussa, ja arvo-osuusjärjestelmä otettiin käyttöön vuonna 1992, esimerkiksi selvästi ennen kuin internet voimakkaasti yleistyi suomalaisessa yhteiskunnassa. Huoneistotietojärjestelmä ja pörssiosakkaiden

arvo-osuusjärjestelmä ovat hyviä vertailukohteita myös kokonsa puolesta: kummassakin puhutaan vähintään noin miljoonan henkilön omistuksista (Euroclear Finlandin työryhmä 2019).

Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto on edennyt verrattain hitaasti. Maaliskuun 2021 loppuun mennessä järjestelmään oli luotu noin 5 000 taloyhtiötä ja 70 000 osakeryhmää. Ennen vuotta 2019 perustettujen taloyhtiöiden osakeluetteloita oli sähköistetty vasta noin 1 900 kappaletta ja huoneistojen paperisia osakekirjoja mitätöity alle tuhat kappaletta suunnilleen vuosi sen jälkeen, kun sähköistäminen oli huhtikuussa 2020 tullut mahdolliseksi. (Huoneistotietojärjestelmän uutiskirje 29.3.2021). Suomessa on noin 100 000 asunto-osakeyhtiötä ja niissä 1,5 miljoonaa osakehuoneistoa (Hienonen 2021), joten huoneistotietojärjestelmän osuus kattaa kokonaisuudesta vasta muutaman prosentin.

Merkittävä askel huoneistotietojärjestelmän käyttöönotossa tulee tapahtumaan arvioiden mukaan keväästä 2021 lähtien, kun huoneistotietojärjestelmän ja isännöintiyritysten omien järjestelmien väliset rajapinnat alkavat toimia, jolloin tiedon kulku niiden välillä automatisoituu: tähän mennessä tietojen syöttäminen järjestelmien välillä on ollut etupäässä manuaalista. Todennäköinen siirtotapa on siirtää tieto tiedostomuodossa järjestelmästä toiseen. (Hienonen 2021.)

Isännöintiliitto on verkkosivuillaan ohjeistanut jäseniään seuraamaan huoneistotietojärjestelmää koskevaa uutisointia ja osallistumaan järjestämiinsä tapahtumiin. Edelleen liitto on ohjeistanut jäsenistöään, joka koostuu pääosin isännöintitoimistoista, olemaan etenemisaikatauluun liittyvistä asioista yhteydessä järjestelmätoimittajiin ja pohtimaan uuden järjestelmän hyödyntämistapoja. Isännöintiliitto on koonnut huoneistotietojärjestelmästä jäsenilleen oman ohjeensa kirjautumista edellyttävään jäsenpalveluunsa. (Huoneistotietojärjestelmä n.d.)

Huoneistotietojärjestelmään siirtymisen on tarkoitus parantaa asunto-osaketietojen saatavuutta ja luotettavuutta. Parannuksesta hyötyvät useat eri sidosryhmät muun muassa taloyhtiön hallinnoinnin (esim. isännöitsijät), rahoituslaitosten ja kiinteistönvälityksen parissa. Tätä tutkimusta oleellisesti koskevat muutokset käsitellään omassa luvussaan. (Huoneistotietojärjestelmä (ASREK-hanke) n.d.)

3.2 Asunto-osakkeiden rekisteröinnin vaatimukset

Asunto-osakkeen ja muiden asiakirjojen ollessa saatavilla ainoastaan paperisessa tai pdf-muodossa korostuvat uuden omistajan omistusoikeutta rekisteröitäessä asiakirjojen saatavuus, luettavuus ja oikeamuotoisuus: puhutaan ns. luotettavasta saannosta. Usea tämänkaltaiseen rekisteröintityöhön liittyvistä piirteistä häviää kokonaan asunto-osakekirjojen sähköistymisen myötä, tai ne siirtyvät ennen taloyhtiön osakeluetteloa ylläpitäneeltä taholta, usein valtuutuksen tähän saaneelta isännöintitoimistolta, Maanmittauslaitoksen hoidettaviksi. (Hienonen 2021.)

Ennen huoneistotietojärjestelmää taloyhtiön osakeluettelon ylläpito ja päivittäminen ovat olleet taloyhtiön hallituksen vastuulla. Hallitus on kuitenkin useimmissa tapauksissa ulkoistanut tämän työn sopimuksella isännöintitoimistolle, jotka ovat voineet ulkoistaa työn edelleen toiselle palveluntarjoajalle. Omistuksen rekisteröinti on osakkeenomistajan kannalta erittäin oleellinen asia, sillä hän ei saa osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia käyttöönsä ennen osakeluettelomerkinnän tekoa. Poikkeuksena yhtiökokouksessa on kuitenkin ennen vuotta 2019 kirjattujen omistusten osalta voinut saada äänioikeuden esittämällä luotettavan selvityksen saannostaan (Kasso 2014, 49).

Usein näissä tapauksissa omistajanvaihdos on tapahtunut hiljattain niin, ettei rekisteröinti ole vielä valmistunut, tai osakas ei ole toimittanut kaikkia vaadittavia asiakirjoja esimerkiksi varainsiirtoverotietojen jäätyä puuttumaan. Osakeluettelon sähköistyttyä luotettavan selvityksen esittäminen ei kuitenkaan enää yleensä tule riittämään yhtiökokouksessa äänioikeuden saantiin, vaan tilanne katsotaan sähköisestä järjestelmästä yhtiökokouksen täsmäytyspäivän mukaisesti. (Hienonen 2021.)

Omistuksen rekisteröintiä varten tarvitaan osakeryhmän edelliseen osakeluettelomerkintään ulottuva luotettava selvitys. Selvitykseen vaaditaan asiakirjat, joista saanto on luotettavasti todennettavissa. Paperisessa osakekirjassa on oltava katkeamaton siirtomerkintöjen sarja sisältäen tuoreimman merkinnän. Saantokirja, joka useimmiten on kauppakirja, on esitettävä. Kauppakirjalla ei ole varsinaisia muotomääräyksiä, mutta olennaisten asioiden, kuten kaupan osapuolten ja kaupan kohteen yksilöimisen, on tultava ilmi. Saanto voi tapahtua kaupan sijasta esimerkiksi perintönä, lahjana tai osituksen kautta, ja näihin saantotapoihin liittyvät tapauskohtaiset asiakirjat on luonnollisesti esitettävä merkinnän tarkistajalle. Lisäksi tarkistetaan muut selvitykset, kuten todistus varainsiirtoveron ilmoittamisesta ja suorittamisesta. (Hienonen 2021.)

Omistusrekisteröintien siirtyessä Maanmittauslaitokselle edellä mainitut luotettavan selvityksen asiakirjat pysyvät osin ennallaan, mutta prosessi sujuvoituu osin merkittävästi. Paperinen osakekirja mitätöidään ja häviää prosessista kokonaan, joten sille ennen kirjoitettu siirtomerkintä korvataan sähköisellä omistuskirjauksen muutospyyntöillä ja rekisteriin kirjatun omistajan (myyjän) sähköisellä suostumuksella. Varainsiirtoverotiedot kulkevat Maanmittauslaitokselle suoraan Verohallinnon omasta palvelusta, uuden omistajan tai kiinteistönvälittäjän hoidettua asiaan kuuluvan osuutensa. (Hienonen 2021.)

3.3 Isännöitsijätodistus

Isännöitsijätodistus on asiakirja, jonka sisältö on laissa säädetty. Se sisältää tietoja huoneistosta ja taloyhtiöstä, muun muassa huoneiston omistajatiedot ja taloyhtiön taloudellisen tilan sekä rakennusten kuntotiedot korjaushistorioineen (Kasso 2014, 70–72). Isännöitsijätodistusta tarvitaan asuntoa myytäessä tai vuokratessa tai omistajan hakiessa lainaa, ja se voi olla enimmillään kolme kuukautta vanha. Taloyhtiön isännöitsijä toimittaa isännöitsijätodistuksen paitsi poikkeustapauksissa, joissa sen antaa taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja. (A 12.5.2010/365; Isännöitsijätodistus; L 22.12.2009/1599 7 luku 27 §.) Isännöitsijätodistus ei ole julkinen asiakirja, vaan se annetaan ainoastaan asunnon omistajalle, osakkeita panttina hallitsevalle tai toimeksiantona niitä väittävälle henkilölle (Kasso 2014, 69). Suomessa tehdään vuosittain noin 214 000 isännöitsijätodistusta, joiden keskihinta vuonna 2018 oli noin 90 euroa (Hienonen 2021; Koramo, Kortelainen, Köngäs, Takala, Toivainen & Wennberg 2018, 7–8, 13).

Huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton myötä isännöitsijätodistuksen sisältöä päivitettiin: vuoden 2019 alusta alkaen sillä on pitänyt mainita tiedot sekä taloyhtiön osakeluettelon että isännöitsijätodistuksella ilmoitetun huoneiston osakkeiden kuulumisesta sähköiseen osakehuoneistorekisteriin tai sähköisen merkinnän puuttumisesta (Isännöitsijätodistus päivittyi 2019; L 22.12.2009/1599 7 luku 27 §). Mikäli tieto puuttuu todistukselta, on isännöitsijän toimitettava tiedon sisältävä todistus, tai kiinteistönvälittäjä voi tiedustella asiaa Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto n.d.). Tieto on oleellinen muun muassa isännöitsijätodistusta käyttävien kiinteistönvälittäjien työssä. Viimeisten asunto-osakkeiden oletetaan olevan sähköisessä muodossa vasta vuoden 2032 loppuun mennessä, minkä vuoksi vuosikymmenen ajan tullaan näkemään tilanteita, joissa osakeluettelo on sähköistetty mutta huoneistojen osakekirjat vielä paperimuodossa. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto n.d.).

3.4 Aikaisemmat arviot huoneistotietojärjestelmän vaikutuksista

Aikaisemmista arvioista siitä, millä tavoin huoneistotietojärjestelmä tulee vaikuttamaan isännöintiyritysten työhön, on tässä työssä lähtöhetkeä kuvaaviksi vertailukohtiksi käytetty kahta eri toimijoilta peräisin olevaa julkaisua. Niistä ensimmäinen on valtioneuvoston kanslian huhtikuussa 2018 julkaistu Asuinhuoneistojen sähköiseen hallintaan ja vaihdantaan siirtymisen taloudelliset ja muut yhteiskunnalliset vaikutukset -ennakkoarvioraportti. Toisena vertailukohtana käytetään Lahden ammattikorkeakoulun Laura Karvasen keväällä 2019 julkaistua Osakehuoneistorekisterin vaikutukset taloyhtiön toimintaan -opinnäytetyötä. Kummankin tarkasteluun valitun työn asetelma mahdollistaa niistä saatujen tulosten vertailun nykyhetkeen. Lisäksi mainitaan lyhyesti Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun Karita Aallon vuonna 2020 kyselytutkimuksena toteutettu Huoneistotietojärjestelmä ja isännöitsijät: Valmistautuminen osakeluetteloiden siirtoon -opinnäytetyö, jonka tulokset kerättiin noin vuosi ennen tätä tutkimusta.

Valtioneuvoston kanslian vuoden 2018 julkaisussa arvioitiin etukäteen myöhemmin huoneistotietorekisterinäkin tunnetun ASREK-hankkeen taloudellisia ja yhteiskunnallisia vaikutuksia sidosryhmiin. Julkaisussa käsitellyistä sidosryhmistä tämän tutkimuksen kannalta oleellisin on isännöitsijöiden ammattiryhmä, josta yhteensä 45 yritystä antoi julkaisuun taustatietoa. Lisäksi julkaisua varten kerättiin tietoa isännöitsijöitä edustavalta liitolta. Julkaisun aikoihin isännöintiyrityksiä oli Suomessa noin 700 kappaletta, joiden tarjoamia palveluja hyödynsi noin 50 000 taloyhtiötä. Osakehuoneistorekisterin määrällistä laajuutta ja käyttöönoton työllistävyttä kuvaa, että valtioneuvoston kanslian julkaisun arvion mukaan osakeluetteloiden siirtotyö tulisi etenemään yksittäisellä henkilöllä noin kymmenen taloyhtiön tai noin 300–400 huoneiston päivävauhdilla. (Koramo ym. 2018, 7–8.)

Tietojen säilymistä samassa rekisterissä pidettiin julkaisun kyselyssä positiivisena asiana esimerkiksi tilanteissa, joissa taloyhtiön isännöinti vaihtuu toiselle yritykselle. Positiivisesti suhtauduttiin myös osakerekisteröintien helpottumiseen etenkin vaikeissa perintö- ym. tapauksissa sekä rekisterin vaikutuksiin osakkaiden yhteystietojen hakemisessa, sillä nykyisin yhteystiedot päivitetään etupäässä käsin isännöitsijöiden omissa järjestelmissä. (Koramo ym. 2018, 12.) Rekisterin rajapintojen kehittämisen ja käyttöönoton oletettiin kuitenkin etukäteen olevan hankalaa, ja sen aiheuttamat kustannukset herättivät vastaajissa huolta. (Koramo ym. 2018, 15).

Isännöitsijäntodistusten osalta suurimman osan tietojen tallentamistyöstä katsottiin pysyvän keskitettyyn rekisteriin siirtymisen jälkeenkin toistaiseksi isännöintitoimistojen tehtävänä, mutta tulevaisuuden kannalta epäselvää oli, kuinka suuri osa isännöitsijäntodistuksen tiedoista pystyttäisiin tallentamaan keskitettyyn rekisteriin. Varsinkin taloyhtiöiden kirjanpitoluottotietojen automatisointia ja lataamista isännöitsijäntodistukselle pidettiin ainakin toistaiseksi hyvin vaikeana toteuttaa. Alkuvaiheen järjestelmäintegraation asteella isännöitsijäntodistuksen antamisprosessin arvioitiin tehostuvan nykyisestä noin kymmenen prosenttia. (Koramo ym. 2018, 12–13.) Isännöintiyritysten liikevaihdosta isännöitsijäntodistusten arvioitiin tuottavan suhteellisen merkittävät noin viisi prosenttia, mutta julkaisun taustaselvityksessä isännöitsijät eivät kokeneet tarvetta isännöitsijäntodistushintojen muutokselle, vaikka tietojen hakuprosessi osin automatisoituisikin. (Koramo ym. 2018, 14.)

Valtioneuvoston julkaisussa käsiteltiin myös muita isännöintiyrityksiin kytkeytyviä vaikutuksia. Osakerekisteröintiprosessin yhteydessä huomioitiin tuolloin vasta spekuloitu varainsiirtoveron suorittamisen tarkistamisen täydellinen automatisoituminen. Yhteensä taloyhtiön osakeluettelon ylläpidosta vapautumisen sekä saantojen selvityksen sujuvoittamisen katsottiin olevan isännöintitoimistoille rahalliselta vaikutukseltaan yli 1,5 miljoonaa euroa. Prosessien automatisoitumisen arveltiin siirtävän niihin sitoutunutta työaika muihin tehtäviin, jolloin myös henkilöstön uudelleenkoulutus ja muut henkilöjärjestelyt lisääntyisivät. (Koramo ym. 2018, 23–24.)

Karvasen vuoden 2019 opinnäytetyössä selvitettiin teemahaastatteluilla, miten osakehuoneistorekisterin käyttöönotto vaikutti pääasiassa isännöitsijöistä koostuneiden haastateltujen tuon hetken käsitysten mukaisesti työelämään ja mitä mieltä he olivat osakehuoneistorekisteristä. Lisäksi työssä kartoitettiin suunniteltuja aikatauluja taloyhtiöiden osakeluetteloiden sähköistämiseen ja tähän liittyviä vaikeuksia. Työn tuloksissa todettiin, etteivät haastatellut isännöitsijät ja taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajat olleet juurikaan tietoisia tuolloin vielä hyvin alkuvaiheessa olleeseen osakehuoneistorekisteriin liittyneistä asioista. (Karvanen 2019, 37.)

Valtioneuvoston kanslian julkaisun tavoin myös Karvasen työ kiinnitti huomiota osakerekisteröintien automatisoitumisen vapauttamiin työresursseihin (Karvanen 2019, 26–27). Karvasen opinnäytetyön julkaisun jälkeen huoneistotietojärjestelmä on lähtenyt käyntiin nytkähdellen, kärsinyt viivästyksistä, ja osakeluettelon siirtämisaikojen takarajan lykkäämiseen oli painetta (Sarkola 2020;

Taloyhtiöt tarvitsevat lisää siirtymäaikaa huoneistotietojärjestelmään siirtymisessä 2020). Vuoden 2021 alussa ilmoitettiin, että osakeluettelon siirtämisen takarajaa jatketaan vuoden 2023 loppuun asti (Taloyhtiöiden määräaika osakeluetteloiden siirtämiselle huoneistotietojärjestelmään jatketaan vuodella 2021).

Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun Karita Aallon Huoneistotietojärjestelmä ja isännöitsijät: Valmistautuminen osakeluetteloiden siirtoon -opinnäytetyö julkaistiin vuonna 2020, ja sen tulokset perustuivat vuosi tätä työtä aikaisemmin, toukokuussa 2020, kyselytutkimuksella kerättyyn aineistoon. Aallon opinnäytetyön tuloksissa isännöitsijät olivat aloittaneet valmistautumisen huoneistotietojärjestelmän käyttöönottoon mutta olivat odottavalla kannalla välttääkseen rajapintojen käynnistysvaiheen ongelmat. (Aalto 2020, 26–28.)

4 Tulokset

Tämän tutkimuksen aikana haastateltiin viisi henkilöä, joiden katsottiin osaavan kertoa tutkimuksen aiheesta oman työnkuvasta näkökulmasta. Henkilöt löytyivät haastateltaviksi tutkijan henkilökohtaisten työelämän kontaktien kautta. Oleellista oli, että haastateltavilla oli haastatteluhetkellä, huhtikuussa 2021, edes alustavaa kokemusta huoneistotietojärjestelmästä, jotta kokemuseräistä aineistoa oli mahdollisuus kerätä.

Haastateltavien työtehtävät olivat keskenään erilaiset: hallinnollinen isännöitsijä, hinnoittelusta vastaava aluejohtaja, isännöitsijä-yrittäjä, vastikevalvoja ja sekä isännöinnin että kiinteistösihteerin tehtäviä hoitanut henkilö. Yhteistä haastateltaville oli, että heidän työuransa asunto-osakeyhtiöiden parissa oli jo vähintään useamman vuoden mittainen, ja että kaikki työskentelivät joko isännöintitoimistossa tai näille palveluja tarjoavassa yrityksessä. Haastateltujen edustamista isännöintitoimistoista yksi oli kokoluokaltaan Suomen oloissa suuri ja kaksi pienempää. Haastattelut toteutettiin muun muassa koronaviruspandemian ja tallennusmahdollisuuden vuoksi etähaastatteluina joko Microsoft Teams- (kolme haastattelua) tai Skype for Business (kaksi haastattelua) -sovelluksen välityksellä, ja ne kestivät keskimäärin 28 minuuttia. Haastattelut tehtiin käyttäen apuna tutkimusta varten luotua haastattelurunkoa (Liite 1), mutta kysymyksiä muokattiin ja keksittiin lisää haastattelukohteesta ja keskustelun kulusta riippuen, jotta haastatteluissa voitiin syventyä kiinnostavimpiin teemoihin sekä asioihin, joista haastateltavilla oli eniten kerrottavaa.

Haastattelut tallennettiin ja litteroitiin vastausten analysointia varten. Koska tutkimus keskittyi haastattelujen asiasisältöön, eikä esimerkiksi kielenkäyttöön tai haastatteluosapuolten väliseen vuorovaikutukseen, suoritettiin litterointi jättämällä siitä pois tutkimuksen kannalta epäoleelliset tauot, painotukset, täytesanat sekä asiasisältöön kuulumaton keskustelu, mikä puolistrukturoidussa, harvoihin asioihin keskittyvässä haastattelussa katsotaan mahdolliseksi toimintatavaksi (Puusniikka & Saaranen-Kauppinen 2006, luku 7.2.1). Haastateltavien henkilöiden tunnistetietoja sisällytettiin haastatteluihin ja niistä tehtyihin litterointeihin, mutta ne karsittiin pois tutkimuksen raportista, osin haastateltavien anonymiteetin takaamiseksi, mikä auttoi haastateltavia puhumaan asioista vapaammin, ja osin siksi, että tutkimuksesta haluttiin tehdä kokonaisuudessaan julkinen, jotta se hyödyttäisi mahdollisimman monia. Kerätystä aineistosta nousi esiin toistuvia aiheita, jotka järjestettiin tutkimuskysymyksiä mukaillen kolmeen teemakokonaisuuteen: haastateltujen työelämän kosketuspintaan huoneistotietojärjestelmään liittyen, huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton aiheuttamiin muutoksiin tarjotussa palveluvalikoimassa ja haastateltujen omiin käsityksiin järjestelmän käyttöönotosta. Jälkimmäisessä teemassa käsiteltiin myös kanavia, joiden kautta tieto huoneistotietojärjestelmästä välittyy tekijätasolle.

4.1 Huoneistotietojärjestelmä arkipäivän työelämässä

Huoneistotietojärjestelmä oli näkynyt haastateltujen arkipäivän työelämässä tähän asti vaihtelevasti: he, joilla uusia, suoraan osakehuoneistorekisteriin perustettuja osakeluetteloita jo oli, olivat säännönmukaisesti tekemisissä palvelun kanssa. Maanmittauslaitoksen palvelusta noudettiin tietoja osakerekisteröintien tilanteista ja joskus osakkaiden yhteystietoja, ja lisäksi sähköistyneet osakerekisteröinnit näkyivät niiden valmistuttua Maanmittauslaitoksen automaattisesti niistä lähettämässä ilmoituksissa isännöitsijälle. Rekisteröintitietoja on siirtorajapintojen aukeamista odotellessa toistaiseksi pitänyt kirjata isännöintitoimistojen omiin järjestelmiin käsin rekisteröinti-ilmoitusten tietoihin perustuen. Näin rekisteröintitiedot on saatu näkymään oikein esimerkiksi isännöitsijäntodistuksilla. Juuri isännöitsijäntodistusten kohdalla haastateltujen kanssa tekemisissä olleet pankit olivat olleet hyvin tarkkoja, ja ne olivat huomauttaneet säännöllisesti, mikäli olivat kokeneet isännöitsijäntodistuksen omistustietojen olleen puutteellisia.

Merkittävin huoneistotietojärjestelmään valmistautumisen toimenpide haastatelluilla oli ollut jo käynnistetty tai lähitulevaisuudessa käynnistytävä osakeluetteloiden tietojen tarkistus ja täydentäminen, jotta osakeluetteloiden siirto sähköiseen muotoon sujuisi vaivatta rajapintojen auetessa.

Suurimman isännöintitoimiston edustaja mainitsi haastattelussaan, että useimmat taloyhtiöt eivät yrityksen nuoresta iästä johtuen olleet olleet heidän asiakkainaan kovin kauaa, mikä vaikeutti edellisiltä isännöintitoimistolta saatujen, tietoiltaan jopa merkittävän vajaiden, osakeluetteloiden täydentämistä siirtoa edellyttävään kuntoon. Täydentämistyön arvioitiin vievän yhdeltä henkilöltä jopa useamman täyden työviikon verran aikaa. Hankalimpina tapauksina pidettiin tietojen täydentämistä passiivisilta osakkailta ja erilaisilta yhtiöiltä ja säätiöiltä, jotka vain hallinnoivat huoneistoa asumatta siellä itse.

Taloyhtiöiden hallitusten kanssa oli myös keskusteltu huoneistotietojärjestelmän tulosta, sillä osakeluettelon siirto vaatii hallituksen hyväksyntäpäätöksen siirrolle. Yksittäisiä siirtopäätöksiä oli jo tehtykin. Suurimman haastateltujen edustaman isännöintitoimiston osalta siirtoehdotukset taloyhtiöille oli suunniteltu lähetettävän materiaaleineen ja oikeine sanamuotoineen keskitetysti lyhyen aikavälin aikana: tämäkin toimenpide odotti rajapintojen aukeamista.

Kuten mainittu, sidosryhmistä pankit olivat olleet poikkeuksellisen tietoisia huoneistotietojärjestelmän aiheuttamista muutoksista. Sen sijaan osakkaita ja taloyhtiöiden hallituksia asia oli kiinnostanut ajankohtaisuuteensa nähden huomattavan vähän, mitä toisaalta pidettiin myös hyvänä asiana ”tietämättömyys on autuutta” -sananparren kontekstissa:

- Että jos esimerkiksi mulle osakkaana pläjähtäis jokin uutiskirje vaikka postiluukusta, että ”ASREK tulee – oletko valmis?”, niin mullehan tulis aika hirvee paniikki siitä, että pitääks mun nyt tehdä jotain, ja en mä ny toisaalta halua semmostakaan. (Hallinnollinen isännöitsijä)

Yhteydenotot taloyhtiöiden hallituksilta ja osakkailta olivat olleet harvinaisia ja painottuneet ajankohtiin, joissa huoneistotietojärjestelmästä oli uutisoitu tai tiedotettu yleisesti. Erikseen mainittiin parin vuoden takainen ajanjakso, jolloin järjestelmää alettiin ottaa käyttöön. Pääosa taloyhtiöiden hallitusjäsenten yhteydenotoista koski samaa asiaa kuin mistä haastatellut olivat itse kiinnostuneita: siitä, milloin sovellusten väliset rajapinnat avattaisiin, ja mitä se tulisi kultakin toimijalta vaativaan. Ylipäänsä asiakkaat olivat suhtautuneet huoneistotietojärjestelmän käyttöönottoon positiivisesti tai neutraalisti, jälkimmäisellä tavalla haastateltavien mukaan mahdollisesti siksi, että siirtymän oli käsitetty olevan pakollinen ja sitä kautta väistämätön.

Haastatelluilta kysyttiin myös, miten he olivat kokeneet kykenevänsä vastaamaan huoneistotietojärjestelmän käyttöönotosta aiheutuneisiin asiakkaiden yhteydenottoihin. Yleinen käsitys oli, että vastaaminen ainakin yleisellä tasolla oli sujunut hyvin, ja että tarvittaessa omia tietoja oli täydennetty Maanmittauslaitoksen verkkopalvelusta. Suuren isännöintitoimiston edustajan haastattelussa mainittiin, että isännöitsijöiden ollessa muutenkin kiireisiä oltiin oltu melko tyytyväisiä siihen, ettei yhteydenottoja aiheesta ollut tullut vielä enempää, varsinkin jos vastaukset pitäisi antaa hu-terahkoihin omiin tietoihin perustuen.

4.2 Muutokset tarjottavissa palveluissa

Tavallisimmat palvelut, joita haastatellut olivat työssään tarjonneet ja joihin huoneistotietojärjestelmä tulee vaikuttamaan, olivat osakerekisteröintityö ja isännöitsijäntodistusten tekeminen. Tällä hetkellä tarjottavia palveluita ei sisällöltään tai hinnaltaan ollut haastateltujen mukaan vielä juuri-kaan muutettu huoneistotietojärjestelmän aiheuttamiin muutoksiin perustuen. Tarve palveluvalikoiman ja -hinnaston päivitykselle tiedostettiin, mutta sitä varten haastateltavat odottivat vielä konkreettista tietoa huoneistotietojärjestelmän aiheuttamista todellisista vaikutuksista. Haastateltu isännöitsijä suunnitteli laskuttavansa sähköistämisen siirtotyöstä koituvat kustannuksensa edelleen asianosaisilta taloyhtiöiltä.

Poikkeuksena palveluvalikoiman ja -hinnoittelun muuttumattomuuteen oli taloushallinnon palveluja isännöintitoimistoille tarjoava yritys viimeisimmässä hinnastopäivityksessään lisännyt palveluvalikoimaansa erikseen veloittettavan osakasmuutos-nimisen tuotteen, jonka tarkoitus oli korvata osakerekisteröintien laskutus rekisteröintien siirtyessä vähitellen pois isännöintitoimistojen tehtävistä. Taustoittava ajatus uuden tuotteen muodostamiseen oli, että vastikevalvonnassa tehtävä työ säilyy lähes ennallaan entiseen nähden, kun vain asiakirjatarkistukset poistuvat, ja veloituksia varten tehtävä tietojen tallentamis- ja muutostyö isännöintiyritysten omiin järjestelmiin säilyy lähes ennallaan. Saman yrityksen hinnoittelunäkymissä haluttiin myös huomioida pitkäaikaisten asiakassuhteiden kunnossa pito: osa asiakkaista oli hyvin tarkkoja itseensä kohdistuvista veloituksista.

Mikäli ennakoarvioiden mukaiset aikasäästöt huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton ansiosta toteutuisivat, arvioivat haastatellut tästä vapautuvan ajan kohdistuvan yrityksen lisämyyntiin. Tausta-ajatuksena koettiin, että kun työmäärä yksittäistä taloyhtiötä kohtaan vähenee, voitaisiin

samalla henkilöstöressurssilla hoitaa useampaa taloyhtiötä kuin nykyisin. Ajatus lisämyynnistä kuului etenkin yritysten myynnistä vastuussa olleilta haastateltavilta. Vastikevalvoja sen sijaan pohti vapautuvan työressurssin kohdistuvan pääasiallisesti palvelun laadun parantamiseen jo olemassa oleville asiakkaille.

4.3 Kokemukset ja käsitykset huoneistotietojärjestelmän käyttöönotosta

Kaikki haastateltavat kokivat henkilökohtaisesti huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton positiivisena asiana. Järjestelmän tulon katsottiin helpottavan merkittävästi kaikkien sidosryhmien toimintaa. Vastausten kirjon maltillisinta kantaa edusti skeptisyys palvelun alkuvaiheen moitteetonta toimintaa kohtaan, kun taas toinen haastateltu oli jo pitkään ihmetellyt, miksi huoneistotietojärjestelmää ei ollut kehitetty jo aikaisemmin. Osakeluettelojen siirron oletettiin tyypillisesti olevan mahdollista syksyllä 2021 tai keväällä 2022. Vanhan ja uuden osakeluettelojärjestelmän päällekkäiseen olemassaoloon ei suhtauduttu erityisen negatiivisesti, vaan se nähtiin niin sanotusti välttämättömänä pahana, määräajan jälkeen itsestään poistuvana kuriositeettina.

Käytännössä kaikki haastateltavat nostivat keskustelun aikana esille jonkin konkreettisen ongelman tai kehitysehdotuksen, joka liittyi johonkin oman organisaation ulkopuoliseen toimintaan. Useampi haastateltu nosti esille sovelluskehittäjältä kokemansa vaitonaisuuden liittyen osakeluettelon siirtämisen mahdollistavan rajapinnana aukeamiseen. Epätietoisuutta oli niin palvelun avautumisen ajankohdassa kuin siinä, miten siirto käytännössä toteutettaisiin. Haastateltavat toivoivat sovelluskehittäjiltä parempaa tiedottamista siitä, missä vaiheessa rajapintatyö on menossa: jopa tiedottamista tilanteen muuttumattomuudesta edelliseen kuukauteen tai vastaavaan ajanjaksoon nähden pidettiin kiinnostavana ajatuksena, sillä se helpottaisi tilanteen seurantaa ja vähentäisi siten erinäisiä arvailuja siirtotyön aikataulusta. Yksi haastatelluista kaipasi Maanmittauslaitoksen sivuille keskustelupalstaluonteista kanavaa siirtotoimenpiteistä hyvien vertaistukivihjeiden löytämiseksi, toinen taas mahdollisuutta valtuuttaa isännöitsijän sijasta joku toinen, esimerkiksi vastikevalvoja, vastaanottamaan Maanmittauslaitoksen rekisteröinti-ilmoituksia, mihin hänen mukaansa ei toistaiseksi ollut kyselyistä huolimatta suostuttu.

Tarve koulutukselle tai ohjeistukselle varsinaisesta siirtotyön tapahtumisesta katsottiin myös tarpeelliseksi. Eräs haastateltu oli jo varannut yhden pienen, itselleen tutun taloyhtiön niin sanotuksi

koekaniiniksi rajapinnan siirron toimivuuden testaamista varten. Haastatelluista isoimman isännöintitoimiston siirtoaikheet olivat maltilliset: yritys siirtää ison osakemassansa omien toiveidensa mukaan vasta, kun järjestelmän toimivuutta on testattu ja hiottu muiden siirtäjien toimesta.

Yksi haastateltu isännöitsijä oli jo ottanut valtaosassa isännöimissään taloyhtiöissä käyttöön sähköisen osakeluettelon, sillä kyseiset taloyhtiöt oli perustettu suoraan sähköiseen rekisteriin. Hän koki hankalaksi navigoimisen Maanmittauslaitoksen sivuilla, eikä ollut löytänyt helposti kirjautumisivua, josta osakereksiteriä pääsee käsittelemään. Kyseinen haastateltu toivoikin Maanmittauslaitokselta sivukartan selkiyttämistä, jotta palvelua olisi helpompi käyttää. Asialla oli ollut vaikutusta isännöitsijän arkityöhön, sillä rutiiniluontoisia tarkistuksia rekisterin tiedoista oli jäänyt tekemättä, koska oikeaa alasivua ei työn tiimellyksessä ollut löytynyt.

Haastateltavat olivat kaikki joko tilanneet ainakin jossakin vaiheessa Maanmittauslaitoksen julkaisemaa huoneistotietojärjestelmän uutiskirjettä tai osoittivat jonkinasteista kiinnostusta sitä kohtaan kuullessaan siitä haastattelun aikana. Myös Maanmittauslaitoksen ja osakehuoneistorekisterin verkkosivuja oli käyty lukemassa melko aktiivisesti silloin, kun tietoa oli tarvittu. Mikäli taas osakeluetteloiden siirtoprosessi tai huoneistotietojärjestelmä ylipäänsä eivät olleet haastatellulle vielä ajankohtaisia, oli tiedonhakukin aiheesta ollut vähäistä. Tietoa verkosta oltiin etsitty tarpeeseen. Lisäksi kolme viidestä haastatellusta oli osallistunut järjestettyihin koulutustilaisuuksiin. Toinen haastatelluista, joka ei ollut koulutuksiin osallistunut, oli hankkinut tietoa eri tavoilla, muun muassa messutapahtumissa Maanmittauslaitoksen pisteellä kyselemällä, eikä hän kuulunut työkuvansa puolesta järjestettyjen koulutuksen kohderyhmään. Toinen haastateltu, joka ei ollut osallistunut koulutuksiin, oli vastauksensa mukaan kiireinen ja toivoi aiheesta ytimekkäämpää ja koulutuskertaa nopeammin omaksuttavia tiedonvälityksen tapoja.

5 Pohdinta

Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimuksen luotettavuuden arviointiin vaikuttivat muun muassa sen laadullinen tutkimusote, otannan koko ja valinta sekä keskittyminen haastateltavien kokemukseräiseen havainnointiin raja-

tussa eli isännöintitoimistojen sidosryhmässä. Jo näistä lähtökohdista johtuen tutkimuksen tuloksissa on huomioitava tietty epäluotettavuuden mahdollisuus, mutta toisaalta valittu tutkimusasetelma antoi haastateltavien kirjosta johtuen mahdollisuuden koota myös jonkin verran erityyppistä tietoa kuin aikaisemmissa tutkimuksissa oli poikkeavilla otannoilla kerätty. Kun tässä tutkimuksessa keskityttiin siihen, miten vaikutukset olivat jo oikeasti siirtyneet arjen työelämään, pystyttiin esimerkiksi eliminoimaan kvantitatiivisen tiedonkeruutavan kautta helposti tietomassan kautta muodostuvat yksinkertaistukset ja pystyttiin esittämään enemmän avoimia miten-kysymyksiä vastauksia rajaavien mitä-kysymysten sijasta. Tutkimuksessa päästiin valitulla tutkimusmenetelmällä siten syvemmälle kuin vaihtoehtoisilla menetelmillä.

Tutkimuksen otos oli suppea, sillä taloyhtiöiden osakeluetteloita ja yksittäisten huoneistojen asunto-osakekirjoja on edelleen sähköistetty verrattain vähän. Eliittiotannan käytölle otoksen rajaamiskeinona oli tällöin hyväksyttävä peruste. Koska tutkimukseen haluttiin haastatella muutoksen parissa jo työskennelleitä, torjuttiin rajatulla otannalla tutkimuksen kannalta yhdentekevän ”en tiedä” -tiedon kertymistä. Huomionarvoista on, että tutkimukseen valikoidut haastateltavat valittiin tekijän henkilökohtaisten kontaktien kautta, missä oli sekä hyvät että huonot puolensa. Pahimmillaan näin valikoitu vastaajajoukko saattoi johtaa eri tavoilla vinoutuneeseen otantaan, jolloin oleellista tutkimusaineistoa on periaatteessa voinut jäädä saamatta. Toisaalta haastateltavien töiden edes osittainen tunteminen etukäteen auttoi kohdentamaan haastattelut henkilöihin, joilla oli tutkimukselle oikeasti annettavaa. Haastateltujen kokemustaso rikastuttikin saatuja tuloksia odotetun hyvin.

Tutkimuksesta saatujen tulosten luotettavuutta varmistettiin vertaamalla sitä teoreettisessa viitekehyksessä mainittujen kahden aikaisemman julkaisun tuloksiin sekä tarkoin harkituin varauksin myös tutkijan omakohtaiseen työkokemukseen huoneistotietojärjestelmän aiheuttamien vaikutusten parissa. Tuloksia aikaisempiin julkaisuihin verratessa tämän tutkimuksen reliabiliteettia nosti näiden julkaisujen kanssa yhtenevä kvalitatiivinen tutkimusote: esimerkiksi Karvasen opinnäytetyössä oli tämän tutkimuksen tapaan eliittiotannalla valikoitu viiden haastattelun otos, joka tosin koostui hieman homogeenisemmästä vastaajajoukosta. On toki huomioitava, että näin pienet otokset nostavat valtavasti tutkimusaineiston sattumanvaraisuutta, jota eliittiotannan harkinnalla kuitenkin pystytään jonkin verran suitsimaan. Lisäksi kertyneen haastatteluaineiston, tutkijan

omien kokemusten ja aikaisemmin aihepiiristä julkaistun aineiston perusteella tutkimuksen luotettavuutta saatiin vahvistettua triangulaatiolla eli monilähteisyydellä: eri lähteet tukivat saatuja tuloksia (Puusniekka & Saaranen-Kauppinen 2006, kulu 2.3.2).

Henkilökohtaisiin näkemyksiin ja kokemuksiin keskittyneen haastattelunäkökulman ja rajatun otannan vuoksi tutkimuksessa oli kuitenkin alun perin varauduttava siihen, ettei kertyneestä aineistosta olisi juurikaan noussut esiin toistuvia teemoja, vaan että vastusten sisältö olisi jäänyt hajanaiseksi ja irralleen toisistaan. Toki myös tätä kautta tutkimuksessa olisi saatu omanlaisensa tulos järjestelmän vaikutuksista. Kuitenkin jo tällä haastattelujen määrällä vastauksista saatiin koottua tutkimusta palvelleita teemakokonaisuuksia, ja koska käytännön kokemusta asiasta on kertynyt vasta suhteellisen pienelle joukolle, saavutettiin tutkimuksessa myös otannan pieneen kokoon nähden ja haastateltujen toimenkuvien suhteellisesta heterogeenisyydestä huolimatta suurehko saturaatioaste. Viitteet saturaation pääsääntöisestä saavuttamisesta tukivat myös tutkimuksen validiteettia: täydellisen kokonaiskuvan luominen aiheesta on yksittäisen tutkimuksen perusteella käytännössä mahdotonta (Puusniekka & Saaranen-Kauppinen 2006, kulu 3.3.1), mutta aineiston analyysin perusteella tutkimuksessa voidaan katsoa muodostuneen varsin kelvollinen kokonaiskuva huoneistotietojärjestelmän vaikutuksista tämän hetken työelämässä.

Tulosten tarkastelu

Tutkimuksen viitekehyksessä käsitellyssä valtioneuvoston kanslian julkaisussa mainitaan, että asunto-osakkaiden sähköistymisen todelliset vaikutukset jäävät nähtäväksi tulevaisuudessa (Koramo ym. 2018, 6), joten kolme vuotta kyseisen julkaisun jälkeen vertailua voitiin jo kelvollisissa määrin tehdä. Valtioneuvoston kanslian julkaisu vaikuttaa ainakin parin vuoden säteellä onnistuneen hyvin useassa sähköiseen järjestelmään siirtymiseen liittyvässä arviossaan.

Tässä tutkimuksessa haastateltavat olivat yhtä lailla huolissaan osakehuoneistorekisterin rajapintojen suunnittelusta ja käyttöönotosta kuin kolme vuotta aikaisemmin. Siirrosta syntyvistä kustannuksista oltiin tässä tutkimuksessa vähemmän huolissaan suoraan, mutta epäsuorasti asiaa sivuttiin muun muassa kalliina pidetyn, isännöitsijälle kaupatun siirtotyökalun ja valmistelutoimenpiteiden aiheuttamisen lisäkustannusten kautta. Huoli ja epävarmuus asiasta

nousivat tämän tutkimuksen haastatteluissa vahvasti esille huolimatta siitä, että aikaa vertailukoh-
tiin nähden oli kulunut jo vuosia. Osittaisia onnistumisia sähköistymisessä oli jo saavutettu: esi-
merkiksi varainsiirtoveron suorittamisen tarkistusprosessi oli vuonna 2018 vasta suunnitteluvai-
heessa, mutta keväällä 2021 se toimi jo sähköisessä järjestelmässä olleilla taloyhtiöillä ja sai
kiitosta isännöitsijältä, jolta uudistus oli jo vähentänyt tältä osin sähköpostien määrää.

Valtioneuvoston kanslian vuoden 2018 arvioiden mukaan automaation lisääntyminen lisäisi huoneistotietojärjestelmään siirtyneitä töitä tehneen henkilöstön uudelleenkoulutusta ja muita henki-
löstöjärjestelyjä, joiden voi tulkita tarkoittaneen esimerkiksi työpaikan vaihtamista, siirtoa uusiin
tehtäviin organisaation sisällä tai jopa irtisanomisiin. Haastatellut näkivät mahdollisesti vapautu-
van ajan ja muiden resurssien kohdistuvan kuitenkin ensisijaisesti uusasiakashankintaan tai muu-
hun myynnin kasvuun, tai jo olemassa olevien asiakassuhteiden kehittämiseen, joten ruohonjuuri-
tason arvioiden voidaan katsoa olevan pohjavireeltään vuoden 2018 arviota positiivisempia.

Huoneistotietojärjestelmään sisältyvän tietomäärän kasvusta tulevaisuudessa ei haastateltavilla ei
tässä tutkimuksessa ollut vahvoja mielipiteitä. Valtioneuvoston kanslian julkaisussa isännöitsijät
toivoivat järjestelmältä tulevaisuudessa huomattavasti laajempaa taloyhtiön perustietojen säily-
tysmahdollisuutta kuin mitä sillä tällä hetkellä on. Isännöitsijäntodistuksiin huoneistotietojärjestel-
män käyttöönotolla ei vielä tällä hetkellä nähty tässä tutkimuksessa kohdistuvan suuria muutos-
paineita, oli kyse sitten vaaditusta työmäärästä tai hinnoittelusta.

Karvasen vuonna 2019 julkaistussa opinnäytetyössä selvitettiin, miten osakehuoneistorekisterin
käyttöönotto vaikutti haastateltujen työelämään ja mitä mieltä he olivat osakehuoneistorekiste-
ristä. Lisäksi työssä kartoitettiin suunniteltuja aikatauluja taloyhtiöiden osakeluetteloiden sähköis-
tämiseen ja tähän liittyviä vaikeuksia. (Karvanen 2019, 37.) Tämän tutkimuksen tutkimuskysymyk-
set ja haastattelurunko resonoivat Karvasen opinnäytetyöhön, mutta painopistettä on
huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton edistettyä siirretty enemmän konkretiaan, esimerkiksi
palveluvalikoiman ja hinnoitteluun muutoksiin. Töiden välinen merkittävä aikaero järjestelmän
käyttöönoton etenemiseen liittyen on myös oleellinen huomioitava kahden työn välisten vastaus-
ten tulkinnassa. Karvanen ehdottikin työssään jatkotutkimusta samasta aiheesta, kun siirtymäpro-
sessi olisi valmis. Tämä työ ajoittuu kyseisestä näkökulmasta siten ns. välityöksi, jossa ajan kulumi-
nen on jo parin vuoden kuluttua muuttanut tutkimusalueen tuloksia merkittävästi aikaisemmasta.

Karvosen opinnäytetyössä haastatellut olivat halukkaita ensin seuraamaan, kuinka osakeluetteloiden sähköistäminen sujuu muiden asunto-osakeyhtiöiden osalta ja toimimaan itse vasta tämän jälkeen (Karvonen 2019, 39). Tässä kaksi vuotta myöhemmin julkaistussa tutkimuksessa hajonta oli jo suurempaa ja sidoksissa siirrettävien osakeluetteloiden määrään: pienemmät isännöintitoimistot olivat selkeästi sähköistämässä osakeluetteloita mahdollisimman pian, kun taas suuressa isännöintitoimistossa odotusmentaliteetti oli yhä voimissaan. Tämä lienee järkevää, kun ottaa huomioon mahdollisten virheiden korjaamisen helppouden, kun virheelle on altistunut pienempi taloyhtiömassa.

Toinen huomionarvoinen poikkeavuus Karvosen työhön ilmeni valmistelutoimenpiteissä: niitä ei vuonna 2019 ollut tehty vielä juuri lainkaan (Karvonen 2019, 39), kun taas vuonna 2021 kaikki isännöintitoimistot olivat jo aloittaneet tai vähintäänkin piakkoin aloittamassa siirron esivalmistelut, joista korostui osakeluetteloiden täydentäminen erityisesti merkintäpäivämäärien ja osakkaiden syntymäaikojen osalta. Yleisluontoinen suhteutuminen huoneistotietojärjestelmän tuloon ei ollut muuttunut vaan oli pysynyt kummassakin tutkimuksessa valtaosin positiivisena (Karvanen 2019, 39). Samoin kummassakin tutkimuksessa useimmat haastateltavat olivat osallistuneet järjestettyihin koulutuksiin (Karvanen 2019, 39). Tässä tutkimuksessa vaihtoehtoisina tiedonhankinnan tapoina erottuivat tietoihin perehtyminen suoraan Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta ja huoneistotietojärjestelmän uutiskirjeen tilaaminen.

Karvosen työssä haastateltavat eivät olleet asettaneet vielä lainkaan päätöksiä osakeluetteloiden siirtoprosessille (Karvonen 2019, 42). Tässä tutkimuksessa kaikki haastateltavat pystyivät jo esittämään vähintään varovaisen arvion varsinaisen siirtoprosessin ajankohdasta: siirto hidastava tekijä oli lähinnä teknisten rajapintojen aukeamisen odottelu. Kuten Karvosen työssä (Karvonen 2019, 42), tässäkin tutkimuksessa yksi haastateltava isännöitsijä ilmoitti kokeilevansa tietojen sähköistämistä ensin yhdellä pienemmällä taloyhtiöllä mahdollisten vahinkojen, bugien ja väärinymmärrysten rajaamiseksi.

Karvasen tutkimuksessa selvitettiin erikseen myös kehitysideoita, jotka olivat harvassa. Lähinnä toivottiin Maanmittauslaitokselta kirjallista ohjetta, jota olisi voitu jakaa myös osakkaille. (Karvanen 2019, 43–44.) Tässä tutkimuksessa kehitysideoita ei varsinaisesti kerätty tai kysytty, mutta aja-

tuksia niistä nousi silti useita. Haastateltavien toiveet painottuivat etenkin siihen, että Maanmittauslaitos ja sovelluskehittäjät tiedottaisivat aktiivisemmin osakeluetteloiden siirtopalvelun käyttöönoton tilanteesta. Lisäksi sähköistä osakehuoneistorekisteriä jo käyttävä isännöitsijä toivoi Maanmittauslaitoksen verkkopalvelun selkiyttämistä, varsinkin palvelun kirjautumislinkin asettelu paremmin näkyville.

Karita Aallon vuonna 2020 julkaistu Huoneistotietojärjestelmä ja isännöitsijät: Valmistautuminen osakeluetteloiden siirtoon -opinnäytetyö toteutettiin kyselytutkimuksena, jonka noin vuotta aikaisemmin kerätyt tulokset olivat samankaltaiset tämän tutkimuksen osakeluettelon siirtoa koskevien tulosten kanssa, mistä voidaan päätellä, että järjestelmän käyttöönotto on viimeisimmän vuoden aikana edennyt huomattavan maltillisesti. Sekä tässä että Aallon tutkimuksessa osakeluetteloiden täydentäminen siirtoa varten oli aloitettu, isot isännöintitoimistot halusivat siirtää osakeluettelot vasta rajapinnan toimiessa ongelmitta, ja pienemmät isännöintitoimistot olivat kiinnostuneita sähköistämään ylläpitämänsä osakeluettelot mahdollisimman nopeasti. Aalto oli selvittänyt kyselyyn vastaajien tiedonsaantia toimeksiantajansa Maanmittauslaitoksen näkökulmasta, ja vastaajat olivat olleet valtaosin tyytyväisiä Maanmittauslaitoksen tiedonvälitykseen. Tiedonsaantiin liittyvän tiedon vertailu tämän työn tuloksiin on haastavaa lievästi erilaisen kysymyksenasettelun johdosta. Aallon opinnäytetyön tulokset rajautuivat aiheeltaan osakeluetteloiden siirtoon eivätkä siten juuri tarjonneet vertailukohtia tässä työssä käsiteltyihin huoneistotietojärjestelmän aiheuttamiin muutoksiin asiakaskontakteissa, isännöitsijäntodistuksilla, palveluvalikoimassa ja -hinnoittelussa sekä huoneistokohtaisten osakeryhmien siirrossa.

Pohdinta

Tämän työn tarkoituksena oli selvittää, miten huoneistotietojärjestelmä oli kevääseen 2021 mennessä jo ehtinyt vaikuttaa isännöintitoimistojen ruohonjuuritason työntekijöihin. Tulosten perusteella voidaan suuripiirteisesti todeta, että huoneistotietojärjestelmä oli jo osin edennyt suunnitelmista ja spekulatioista osaksi isännöintialan henkilöstön työelämää. Vastapainoksi pitää todeta, että siirtymävaiheen mahdollisesti tärkein elementti, toimiva rajapinta Maanmittauslaitoksen ja isännöintitoimistojen järjestelmien välille antoi viivästyksien jälkeenkin edelleen odottaa itseään, mikä aiheutti siirtotyön tulevaisuudessa tekevissä henkilöissä epävarmuutta.

Hekin, jotka eivät muuten olleet vielä olleet paljoa tekemisissä uuden järjestelmän kanssa, olivat aloittaneet tai aloittamassa valmistelut osakeluetteloiden täydentämiseksi sähköiseksi siirtoa varten. Työn tekijää yllätti hieman vastausten korostuminen siten, että osakeluetteloiden valmistelutyö koettiin työläämmäksi vaiheeksi kuin itse siirtoprosessi: haastattelujen perusteella osakeluetteloilla on ollut isojakin puutteita tiedoissa, joiden siellä asunto-osakeyhtiölain mukaisesti pitäisi olla. Varsinkin vuosikymmeniä vanhojen kirjaamattomien saantojen viimeistely tulee olemaan isännöintitoimistoille poikkeuksellisen vaativa urakka. Myös järjestelmätietojen ilmestyminen isännöitsijäntodistukselle oli huomioitu, eli huoneistotietojärjestelmä oli pala palalta siirtymässä osaksi isännöintitoimistojen jokapäiväistä yötä.

Palveluvalikoiman ja hinnoittelun muuttumisen osalta haastateltavien perussanoma oli, että työstä, jota ei tehdä, ei voi laskuttaakaan. Tästä voisi päätellä, että jos huoneistotietojärjestelmä tulee aiheuttamaan todennettavissa olevia aikasäästöjä nykyiseen työmäärään verrattuna, se tulisi laskemaan rajatuilta osin esimerkiksi isännöitsijäntodistuksen keskihintaa. Lisäksi osakerekisteröinneistä erikseen veloittavien toimijoiden on kehitettävä korvaavaa laskutusta tai muita keinoja, elleivät ne halua tyytyä myyntimääriensä hienoiseen laskuun.

Valtaosalla haastateltavista oli olemassa huoneistotietojärjestelmää koskevia parannusehdotuksia jollekin oman organisaation ulkopuoliselle taholle. Esiin nostettiin muun muassa toive Maanmittauslaitoksen palveluiden löydettävyyden kehittämistä organisaation verkkosivuilta ja sovelluskehittäjiltä toivottu parempi tiedottaminen rajapintaprosessin etenemisestä. Osakeluetteloiden siirron rajapintojen suunnittelusta ja käyttöönotosta oltiin yhtä huolestuneita kuin kolme vuotta aikaisemmin: on vaikeaa sanoa, johtuuko asiasta edelleen jatkuva epätietoisuus ainoastaan siitä, ettei rajapintoja vielä lykkäysten jälkeen ole pystytty avaamaan, vai siitä, että tiedotus rajapintojen avaamisen etenemisestä ei ole haastateltujen mielestä ollut riittävää tai saavuttanut tavoiteltua kohderyhmää. Tahot, joihin liittyen kehitysehdotuksia tämän tutkimuksen yhteydessä pohdittiin, voisivat tutkimuksen tulosten perusteella kehittää palvelujaan sidosryhmien asiakastytyväisyyden parantamiseksi.

Tutkimuksen aihe valittiin ja aloitus tehtiin jo vuoden 2019 puolivälissä, jonka jälkeen sen valmistuminen viivästyi noin kahdella vuodella muun muassa tekijän työkiireiden vuoksi. Tutkimuksen pääosa tehtiin lopulta pikavauhtia keväällä 2021, mikä osoittautui hyödylliseksi, sillä siihen mennessä

aiheesta oli julkaistu jo muita tutkimuksia, joihin tämän tutkimuksen tuloksia pystyttiin vertailemaan. Tutkimuksen ajankohdan viivästyminen auttoi siten saamaan siihen järjestelmän käyttöön oton alkuvaihetta konkreettisempia tuloksia ja löytämään niihin vertailukohtia. Lisäksi opinnäyte työ sai lisämerkitystä sen päivittäessä aikaisempien tutkimusten tuloksia nykyhetkeen.

Tutkimuksen teko itsessään sujui loppuvaiheen hyvän aikataulutuksen ansiosta melko vaivatta. Työn syventäminen edelleen olisi ollut hyvinkin mahdollista mutta tällaisenaan se täytti ainakin tekijänsä kriteerit. Tärkeintä oli, että tutkimus saatiin tehtyä ja sen tulokset toimeksiantajan ja muiden asiasta kiinnostuneiden hyödynnettäviksi. Toimeksiantajan näkökulmasta tutkimus toi saataville tietoa henkilöstön ja sidosryhmien tietämyksestä ja valmiustasosta huoneistotietojärjestelmän käyttöön ottamiseen. Tutkimuksen avulla toimeksiantaja voi hahmottaa erilaisia painopisteitä, joihin se voi panostaa helpottaakseen siirtymän onnistunutta läpivientiä niin henkilöstönsä kuin asiakkaidensa näkökulmista. Lisäksi tutkimuksesta voi saada kokonaisvaltaisen läpileikkauksen huoneistotietojärjestelmän tilanteesta ruohonjuuritasolla, mikä saattaa helpottaa johtamista ja päätöksentekoa prosessin väistämättömässä eteenpäin viemisessä.

Koska huoneistotietojärjestelmän kehittäminen ja käyttöönotto jatkuvat vielä useita vuosia, voidaan tämän tutkimuksen jatkotutkimusehdotukseksi ehdottaa uutta tutkimusta tämän työn tutkimusasetelmaa noudattaen viimeistään silloin, kun osakeluetteloiden siirron tai edes huoneistokohtaisten osakeryhmien siirron siirtymävaihe päättyy. Tätä tutkimusta ja siinä viitattuja aikaisempia selvityksiä voidaan siten käyttää hyödyksi keskinäisessä vertailussa, jolloin järjestelmään siirtymisen prosessista saadaan kokonaiskuva ajallisena jatkumona. Luonnollisesti tutkittavaa riittää myös eri sidosryhmien, kuten pankkien, kiinteistönvälittäjien tai asunto-osakkeiden omistajien näkökulmista, joita tässä työssä ei käsitelty.

Mahdollisia jatkotutkimusehdotuksia ovat myös näkökulmat, joissa selvitetään, miten huoneistotietojärjestelmän kaltaisia laajoja ja merkittäviä siirtoprosesseja voitaisiin jatkossa sujuvoittaa, jolloin saataisiin vältettyä tämän tutkimuksen haastatteluissa esille nousseita ongelmia ja epävarmuustekijöitä. Huomioitavaa on, että tämän tutkimuksen aikana siirtymä oli vielä keskeneräinen, joten kaikki mahdolliset ongelmakohdat eivät vielä välttämättä olleet nousseet esille. Mahdollisia teemoja tämänkaltaiselle tutkimukselle voisivat olla muun muassa käyttäjäpalautetutkimus Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmäpalveluista ja tiedonvälityksen kehittämiseen tähtäävät

kyselyt tai muut tutkimukset, joissa voitaisiin esimerkiksi tutkia, miten informaatiota ruohonjuuri-tasolla voitaisiin lisätä tai miten sidosryhmät saadaan tutustumaan paremmin jo julkaistuun tietoon.

Lähteet

Aallon Group Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2020: Alan defensiivisyys korostui koronavuonna – vauhtia toivat onnistuneet yritysjärjestelyt – liikevaihto kasvoi 9,9 %. 2021. Aallon Group Oyj:n tiedote 18.2.2021. Viitattu 28.4.2021. <https://aallongroup.fi/2021/02/aallon-group-oyjn-tilinpaa-tostiedote-1-1-31-12-2020-alan-defensiivisyys-korostui-koronavuonna-vauhtia-toivat-onnistuneet-yritysjarjestelyt-liikevaihto-kasvoi-99>.

Aalto, K. 2020. Huoneistotietojärjestelmä ja isännöitsijät: Valmistautuminen osakeluetteloiden siirtoon. Opinnäytetyö, AMK. Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Viitattu 26.4.2021. <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2020101921399>.

Euroclear Finlandin työryhmä. 2019. Arvo-osuusjärjestelmä kokoaa yhteen lähes miljoonan suomalaisen osakeomistukset. Tilisanomat 26.8.2019. Viitattu 18.4.2021. <https://tilisanomat.fi/teknologia/arvo-osuusjarjestelma>.

Hienonen, V. 2021. Osakeluettelon ylläpitäminen asunto-osakeyhtiössä. Aallon Jyväskylä Oy:n koulutusmateriaali 12.2.2021. Järjestäjänä Kiinteistöliitto.

Huoneistotietojärjestelmä. N. d. Isännöintiliitto. Viitattu 24.4.2021. <https://www.isannointiliitto.fi/isannointiliitto-vaikuttaa/toimintaymparistoon-vaikuttaminen/lainsaadannot-ja-normit/osakehuoneistorekisteri>.

Huoneistotietojärjestelmä. N. d. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto. Viitattu 18.4.2021. <https://kvkl.fi/tietopankki/huoneistotietojarjestelma>.

Huoneistotietojärjestelmä (ASREK-hanke). N. d. Maanmittauslaitos. Viitattu 18.4.2021. <https://www.maanmittauslaitos.fi/hankkeet/huoneistotietojarjestelma>.

Huoneistotietojärjestelmän uutiskirje 29.3.2021. 2021. Maanmittauslaitos. Viitattu 8.4.2021.

Isännöitsijäntodistus. N. d. Isännöintiliitto. Viitattu 24.4.2021. <https://www.isannointiliitto.fi/mitaon-isannointi/isannoitsijantodistus>.

Isännöitsijäntodistus päivittyi. Suomen Kiinteistölehti 5.3.2019. Viitattu 23.4.2021. <https://www.kiinteistolehti.fi/isannoitsijantodistus-paivittyi>.

Juhila, K. N. d. Teemoittelu. Teoksessa Jaana Vuori (toim.) Laadullisen tutkimuksen verkkokäsikirja. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Viitattu 10.4.2021. <https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/kvali/analyysitavan-valinta-ja-yleiset-analyysitavat/teemoittelu>.

Karvanen, L. 2019. Osakehuoneistorekisterin vaikutukset taloyhtiöiden toimintaan. Opinnäytetyö, AMK. Lahden ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma, palveluliiketoiminta. Viitattu 13.3.2021. <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2019053013402>.

Kasso, M. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Viitattu 28.4.2021. <https://janet.finna.fi>, Alma Talent.

L 22.12.2009/1599. Asunto-osakeyhtiölaki. Viitattu 21.4.2021. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599#O3L7P27>.

L 28.12.2018/1328. Laki huoneistotietojärjestelmästä. Annettu 28.12.2018. Viitattu 19.4.2021. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2018/20181328>.

Paperisista osakekirjoista sähköiseen huoneistotietojärjestelmään. N. d. Huoneistotietojärjestelmä. Sivuston ylläpitäjä Maanmittauslaitos. Viitattu 18.4.2021. <https://osakehuoneistorekisteri.fi/etusivu>.

Puusniekka, A. & Saaranen-Kauppinen, A. 2006. KvaliMOTV – Menetelmäopetuksen tietovaranto. Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Viitattu 10.4.2021. <https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali>.

Koramo, M., Kortelainen, J., Köngäs O., Takala, J., Toivanen, M. & Wennberg, M. 2018. Asuinhuoneistojen sähköiseen hallintaan ja vaihdantaan siirtymisen taloudelliset ja muut yhteiskunnalliset vaikutukset. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 14/2018. Viitattu 19.2.2021. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-287-517-4>.

Sarkola, M. 2019. Huoneistotieto-järjestelmä sähköistää asunto-osakeyhtiöiden osakekirjat. Tilisanomat 24.5.2019. Viitattu 10.3.2021. <https://tilisanomat.fi/teknologia/huoneistotietojarjestelma>.

Taloyhtiöiden määräaika osakeluetteloiden siirtämiselle huoneistotietojärjestelmään jatketaan vuodella. 2021. Maanmittauslaitoksen uutinen 1.2.2021. Viitattu 24.4.2021. <https://www.maanmittauslaitos.fi/ajankohtaista/taloyhtioiden-maaraaika-osakeluetteloiden-siirtamiselle-huoneistotietojarjestelmaan>.

Taloyhtiöt tarvitsevat lisää siirtymäaika huoneistotietojärjestelmään siirtymisessä. 2020. Isännöinti-ilmoitus tiedote 14.10.2020. Muokattu 15.10.2020. Viitattu 24.4.2021. <https://www.isannointiliitto.fi/medialle/taloyhtiot-tarvitsevat-lisaa-siirtymaika-osakeluetteloiden-siirtoon>.

Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta. Annettu 1.7.2010. Viim. muutos 1.6.2013. Viitattu 18.4.2021. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2010/20100365#P2>.

Liitteet

Liite 1. Haastattelurunko

Tutkimuskysymys	Viitekehyksen aihealueet	Kysymys ja tukikysymykset
<p>Miten huoneistotietojärjestelmä on tähän mennessä konkretisoitunut haastateltavien työelämässä?</p>	<p>3.1 Huoneistotietojärjestelmä</p> <p>3.2. Asunto-osakkeiden rekisteröinnin vaatimukset</p> <p>3.3. Isännöitsijäntodistus</p> <p>3.4. Aikaisemmat arviot huoneistotietojärjestelmän vaikutuksista</p>	<p>Miten olet työssäsi kontaktissa as oy:hin ja huoneistotietojärjestelmään?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Millaisia konkreettisia etuja tai haittoja HTJ on tähän mennessä tuonut työhösi? - Miten asiakkaat ovat suhtautuneet HTJ:ään? - Millaisia ovat asiakkaiden tyypillisimmät yhteydenotot aiheesta? - Miten asiakkaiden kanssa HTJ:stä puhuminen on kohdallasi onnistunut?
<p>Miten huoneistotietojärjestelmä on muuttanut ja muuttaa tarjottavia palveluita ja hinnoittelua?</p>	<p>3.2. Asunto-osakkeiden rekisteröinnin vaatimukset</p> <p>3.3. Isännöitsijäntodistus</p> <p>3.4. Aikaisemmat arviot huoneistotietojärjestelmän vaikutuksista</p>	<p>- Miten HTJ:n käyttöönotto vaikuttaa tarjoamiesi palveluiden (mm. isännöitsijäntodistus, osakerekisteröinti) valikoimaan ja hinnoitteluun?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mitä työtehtäviä olet tehnyt HTJ:ään liittyen? - Miten näiden palveluiden rakenne on muuttunut HTJ:n tultua käyttöön? - Miten digitalisaatio on kehittynyt työssäsi HTJ:ään liittyen?

<p>Miten haastateltavat ovat kokeneet huoneistotietojärjestelmään siirtymisen?</p>	<p>3.1. Huoneistotietojärjestelmä</p> <p>3.4. Aikaisemmat arviot huoneistotietojärjestelmän vaikutuksista</p>	<p>- Miten olet kokenut HTJ:n käyttöönoton?</p> <ul style="list-style-type: none">- Miten koet kahden yhtäaikaisen järjestelmän olemassaolon?- Miten uskot HTJ:n käyttöönoton näkyvän työympäristössäsi tänä vuonna, lähivuosina ja täysin siihen siirryttyä?- Miten olet valmistautunut HTJ:n tuloon (itsenäinen tiedonhaku/koulutukset/kollegat)?- Miten toivoisit perehtyväsi asiaan jatkossa?
--	---	---