Huoneistotietojärjestelmän vaikutukset asunto-osakkeen omistajiin

LAB-ammattikorkeakoulu
Tradenomi (AMK)
2023
Rasmus Suomalainen

Tiivistelmä

Tekijä	Julkaisun laji	Valmistumisaika
Suomalainen Rasmus	Opinnäytetyö, AMK	2023
	Sivumäärä 29	

Työn nimi

Huoneistotietojärjestelmän vaikutukset asunto-osakkeen omistajiin

Tutkinto

Tradenomi (AMK), yritysjuridiikka

Toimeksiantajan nimi, titteli ja organisaatio

Tiivistelmä

Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia vuonna 2019 käyttöönotetun huoneistotietojärjestelmän vaikutuksia asunto-osakkeen omistajiin. Vaikutuksia selvitettiin tutkittamalla asunto-osakkeen omistajien oikeuksia ja velvollisuuksia, isännöitsijäntodistusta ja muita asiakirjoja sekä asuntokauppaa.

Tutkimusmenetelmänä opinnäytetyössä käytettiin oikeusdogmatiikkaa. Tutkimuksessa hyödynnettiin huoneistotietojärjestelmän ja asunto-osakeyhtiön ja asuntokaupan lainsäädäntöä, viranomaislähteitä sekä alan kirjallisuutta. Tutkimuksessa lisäksi hyödynnettiin asiantuntijahaastatteluita, jotka tehtiin isännöitsijöille sekä Maanmittauslaitokselle.

Tutkimuksen tuloksena voidaan todeta, että muuttunut huoneistotietojärjestelmä vaikuttaa asunto-osakkeen omistajiin. Vaikutukset koskevat muun muassa osakkeenomistajien oikeuksia ja velvollisuuksia. Järjestelmän myötä osakkeenomistajalla on aikaisempaa enemmän velvollisuuksia. Lisäksi järjestelmän myötä asuntokauppaprosessi on muuttunut ja isännöitsijätodistuksen tietoja on viety uudistuneeseen sähköiseen järjestelmään. Lopuksi tutkimuksessa tuodaan esille, millaista lisäarvoa järjestelmä voi tuoda tulevaisuudessa asunto-osakkeen omistajille. Lisäarvoa asunto-osakkeenomistajille luovat jatkossa muun muassa ajantasaisuus ja luotettavuus.

Asiasanat

huoneistotietojärjestelmä, asunto-osakeyhtiö, asunto-osakkeenomistaja, asuntokauppa, isännöitsijäntodistus, yhtiöjärjestys, huoneistotietojärjestelmän vaikutukset

Abstract

Author	Type of Publication	Published
Suomalainen Rasmus	Thesis, UAS	2023
	Number of Pages	
	29	

Title of Publication

The Impact of the Residential and Commercial Property Information System on shareholder of housing co-operatives

Name of Degree

Bachelor of Business Administration, Business Law

Name, title and organization of the client

Abstract

The aim of this thesis is to examine the impact of the Residential and Commercial Property Information System introduced in 2019 on shareholders. The impacts will be studied by examining the rights and obligations of shareholders, the property manager's certificate and other documents, and housing transactions.

The research method used in this thesis is legal dogmatics. The research was conducted using existing legislation on the Residential and Commercial Property Information System, co-operatives, and housing transactions. In addition, authority sources and relevant literature were utilized. Also, expert interviews were conducted with property managers and the head of service from National Land Survey of Finland.

As a result of the study, it can be concluded that the changed housing information system has an impact on shareholders. These impacts concern, among other things, the rights and obligations of shareholders. The system will increase the obligations of the shareholder. In addition, the system has changed the housing transaction process and the information on the property manager's certificate has been transferred to the electronic system. Finally, the study presents how the system can bring added value to shareholders in the future. Added value for shareholders will be created by timeliness and reliability.

Keywords

Residential and Commercial Property Information System, Shareholder of housing co-operatives, property manager's certificate, housing co-operative's by-laws

Sisällys

1 Johdanto ... 1
2 Asunto-osakeyhtiön sekä uuden huoneistotietojärjestelmän taustat ... 4
2.1 Asunto-osakeyhtiö ... 4
2.2 Huoneistotietojärjestelmä ... 4
2.3 Osakehuoneistorekisteri ... 5
2.4 Hallintakohderekisteri ... 5
2.5 Osakeluettelo ... 6
3 Asunto-osakkeen omistajan oikeudet ja velvollisuudet ... 8
3.1 Velvollisuuksien muuttuminen ... 8
3.2 Muutokset 3.2.2023 ... 8
3.3 Osakehuoneiston luovuttaminen toisen käyttöön ... 10
3.4 Panttaus ... 11
3.5 Rajoitukset ... 12
3.6 Rekisterinpitäjän velvollisuudet asunto-osakasta kohtaan ... 12
4 Isännöitsijäntodistus ja asiakirjat ... 15
4.1 Isännöitsijäntodistus ... 15
4.2 Yhtiöjärjestys ... 16
4.3 Asiakirjat ja tietojen laajempi saatavuus tulevaisuudessa ... 17
4.3.1 Korjaus- ja muutostyöt ... 18
4.3.2 Muita tietoja ... 19
5 Asuntokauppa ... 20
5.1 Uuden asunnon kauppa ... 20
5.2 Käytetyn asunnon kauppa ... 22
5.3 Asuntokaupat vuonna 2023 keskellä siirtymävaihetta ... 23
5.4 Osakehuoneiston omistusoikeuden rekisteröinti asuntokaupan yhteydessä ... 23
6 Yhteenveto ja pohdinta ... 27
Lähteet ... 30

Liitteet

Liite 1. Haastattelukysymykset isännöitsijöille

Liite 2. Haastattelukysymykset Maanmittauslaitokselle

1 Johdanto

Digitalisaatio on yksi tämän päivän merkittävimmistä ilmiöistä, ja se vaikuttaa monilla eri tavoilla organisaatioihin, teollisuuteen, liike-elämään ja julkishallintoon. Se tarkoittaa tieto- ja viestintäteknologian laajempaa käyttöönottoa ja lisääntynyttä käyttöä. Digitalisaation myötä analogiset tehtävät muutetaan digitaalisiksi, eli paperiset dokumentit muuttuvat biteiksi. (Logistiikanmaailma 2023) Digitalisaation myötä, myös asunto-osakeyhtiöt ovat ottaneet askeleen kohti paperitonta tulevaisuutta, sillä asunto-osakkeiden omistajatiedot tallennetaan nykyisin Maanmittauslaitoksen ylläpitämään sähköiseen huoneistotietojärjestelmään (Koski & Sillanpää 2022a). Tämä opinnäyte tutkii, kuinka sähköiseen huoneistotietojärjestelmään siirtyminen vaikuttaa asunto-osakkeenomistajiin. Opinnäytetyön aihe on ajankohtainen, sillä asunto-osakeyhtiöt, sekä Maanmittauslaitos ovat kriittisessä siirtymävaiheessa huoneistotietojärjestelmän käyttöönotossa sekä kehittämisessä.

Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on osakkeenomistajien asumistarpeen tyydyttäminen eikä taloudellisen voiton tavoittelu, mikä rinnastetaan tavallisen osakeyhtiön päätavoitteeksi. Suomalaista asunto-osakeyhtiötä pidetään kansainvälisessä vertailussa erinomaisena omistusasumisen muotona. Verrattuna muuhun maailmaan, Suomessa omistusasuminen on yleistä, kun taas ulkomailla suositaan enemmän esimerkiksi pitkäaikaisia vuokrasopimuksia. Yksi syy asunto-osakeyhtiöiden suosimiseen vuokralla asumisen sijasta on hallintomalli. Suomessa asunto-osakkeiden hallinnointi on helpompaa, tehokkaampaa ja luotettavampaa kuin ulkomaisissa vastaavissa taloyhtiöissä. (Sillanpää & Vahtera 2011a, 17.) Edellä kuvaillun asumismuodon suosio korostaa opinnäytetyön tärkeyttä. Toisin sanoen muutokset kyseisen asumismuodon hallinnoinnissa koskettavat monia suomalaisia.

Laki huoneistotietojärjestelmästä astui voimaan vuonna 2019, ja sen tarkoitus on saada asunto-osakeyhtiöiden huoneistoja koskevat omistukset, osakkeiden panttaukset sekä yhtiön hallintoon liittyvät tiedot Maanmittauslaitoksen hallinnoimaan rekisteriin. Asunto-osakeyhtiöitä säätelee myös asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, joka on tarkoituksella haluttu erottaa osakeyhtiölaista 21.7.2006/624. Asunto-osakeyhtiölaki helpottaa yhtiöiden osakkeenomistajien sekä hallinnon henkilöiden toimintaa. Lisäksi asunto-osakeyhtiöiden kirjanpitovelvollisuudesta ja tilinpäätöstä koskevista asioissa sovelletaan kirjanpitolakia ja yli 30 huoneiston taloyhtiöitä säätelee tilintarkastuslaki. (Koski & Sillanpää 2022b.)

Tavoite ja rajaus

Opinnäytetyö koostuu yhdestä päätutkimuskysymyksestä sekä kolmesta ymmärrystä syventävästä alakysymyksestä. Päätutkimuskysymys paneutuu, kuinka huoneistotietojärjestelmän asunto-osakkeen omistajiin. Ensimmäisen alakysymyksen tavoitteena on selvittää,

kuinka uusi huoneistotietojärjestelmä vaikuttaa asunto-osakkeen omistajien oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Tämän jälkeen opinnäytetyö on rajattu käsittelemään erityisesti sitä, millä tavalla siirtyminen huoneistotietojärjestelmään vaikuttaa asunto-osakkeen omistajaan asuntokaupassa. Viimeisellä alakysymyksellä kartoitetaan, millaisia vaikutuksia osakkeenomistajalle olisi kehitteillä olevasta uudistuksesta, jossa myös isännöitsijäntodistuksen tiedot siirtyisivät sähköiseen huoneistotietojärjestelmään. Opinnäytetyön tarkoituksena on nostaa esiin uusia näkökulmia sekä kehitysideoita huoneistotietojärjestelmän parantamiseksi.

Tavoitteena opinnäytetyöllä on vastata yhteen pääkysymykseen:

Miten huoneistotietojärjestelmä vaikuttaa asunto-osakkeen omistajiin?

Sekä kolmeen alakysymykseen:

- Miten siirtyminen huoneistotietojärjestelmään vaikuttaa osakkeenomistajan oikeuksiin ja velvollisuuksiin?
- Miten asiakirjojen kuten isännöitsijäntodistuksen tietojen siirtyminen sähköiseen huoneistotietojärjestelmään vaikuttaa asunto-osakkeen omistajiin?
- Miten siirtyminen huoneistotietojärjestelmään vaikuttaa asunto-osakkeen omistajaan asuntokaupassa?

Tutkimusmenetelmä ja aineiston keruu

Tämän opinnäytetyön tutkimusmenetelmänä on oikeusdogmatiikka, jossa tarkastellaan voimassa olevaa oikeutta. Oikeusdogmatiikka, eli lainoppi, tutkii sitä, mikä katsotaan voimassa olevaksi oikeudeksi ja, millä tavoin laki ja muut oikeuslähteet vaikuttavat käsiteltävään tapaukseen. Lainoppi keskittyy tutkimaan oikeusnormeja, jotka ohjaavat ihmisten toimintaa. Oikeusdogmatiikan tarjoama tieto oikeusnormien todellisuudesta on perustaltaan normatiivista ja edustaa tieteellistä tietoa oikeusnormeista. Lainoppi järjestää voimassa olevaa oikeutta systemaattisesti. Lainsäätäjän luomat oikeusnormit muodostavat materiaalin, jonka pohjalta lainoppi järjestää sen oikeudenaloittain ja luo yhtenäisen sekä johdonmukaisen oikeusjärjestelmän. Lainopin tehtävänä on tutkia oikeusnormeja ja hyödyntää aineistona oikeusnormilauseita, eli kielen tasoa tai ilmaisua. Tulkinta on se tekijä, joka välittää oikeusnormilauseen ja oikeusnormin sisällön. (Hirvonen 2011, 21-25.)

Opinnäytetyötä varten haastateltiin kahta isännöitsijää sekä yhtä huoneistotietojärjestelmän ylläpitäjää Maanmittauslaitoksen edustajaa. Haastateltavien henkilöllisyydet säilytetään opinnäytetyössä anonyymeinä. Tavoitteena oli kerätä haastateltavilta vastauksia ennalta määriteltyihin avoimiin kysymyksiin koskien järjestelmän vaikutuksia sekä arvioida, ovatko

alkuperäiset oletukset toteutuneet odotetulla tavalla. Haastattelut toteutettiin Teams-sovelluksella etäyhteyksin. Ensimmäisenä haastateltiin Isännöitsijä A:ta, joka toimii yrityksessään kehityspäällikkönä. Toisena haastateltavana oli Maanmittauslaitoksen palvelupäällikkö. Kolmantena haastateltiin Isännöitsijä B:tä, joka toimii liiketoiminnanjohtajana.

2 Asunto-osakeyhtiön sekä uuden huoneistotietojärjestelmän taustat

2.1 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 määrittelee asunto-osakeyhtiön osakeyhtiöksi, jonka tarkoitus yhtiöjärjestyksessä on määrätty omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa, jossa puolet huoneistojen lattiapinta-alasta on määritelty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnoimiksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiö koostuu osakkeista ja osakkeet yksin tai toisten osakkeiden kanssa tuo oikeuden yhtiöjärjestyksessä määrätyn huoneiston tai huoneistojen hallitsemiseen (AsKL 843/1994, 1:3§). Lisäksi osake voi tuoda oikeuden muun yhtiön hallinnassa olevan osan hallitsemiseen (AsOYL 22.12.2009/1599 1:2§). Asunto-osakeyhtiön osakkailla on oikeuksia ja oikeutta pitää huoneistoa tai muuta tilaa hallinnassaan voidaan pitää osakkaan tärkeimpänä oikeutena, mikä erottaa asunto-osakeyhtiön normaalista osakeyhtiöstä. (Furuhjelm ym. 2015a, 31.)

Hallinto asunto-osakeyhtiön sekä osakeyhtiön välillä on pitkälti samanlaista. Asunto-osakeyhtiössä ylin päätöksentekoelin on yhtiökokous ja toimeenpaneva elin on hallitus sekä isännöitsijä (Sillanpää & Vahtera 2011b, 20.).

2.2 Huoneistotietojärjestelmä

Monet asunto-osakeyhtiöt ovat jo ottaneet ensimmäisiä askelia kohti paperitonta tulevaisuutta, sillä osa asunto-osakkeiden omistajatiedoista on jo siirretty Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään. Tämä tarkoittaa sitä, että paperiset osakekirjat eivät ole enää tarpeen ja huoneistotietojärjestelmä toimii keskitettynä tietolähteenä asunto-osakkaan tietojen hallinnassa. (Koski & Sillanpää 2022c.)

Tavoitteena huoneistotietojärjestelmällä on tuoda taloyhtiöiden ja osakehuoneistoja koskevat tiedot yhteen paikkaan. Kyseinen järjestelmä otettiin käyttöön vuonna 2019 ja rekisteriin siirtyy yli 90 000 taloyhtiötä sekä 1,5 miljoonaa osakehuoneistoa. (Maanmittauslaitos 2023a.) Pääasiallisena tavoitteena on tarjota apua huoneiston hallinnan eri asioissa ja järjestelmän ensivaihe keskittyy omistus-, panttaus- ja rajoitustietojen hallintaan, mikä mahdollistaa siirtymisen digitaalisiin ja sähköisiin toimintatapoihin esimerkiksi asuntokaupoissa. Taloyhtiöt voivat nyt saada kaikki omistukseen liittyvät tiedot suoraan huoneistotietojärjestelmästä. (Maa- ja metsätalousministeriö 2023a.)

Omistajilla on suuria odotuksia järjestelmään siirtymisestä. Odotukset muodostuvat taloudellisten sekä yhteiskunnallisten vaikutusten ympärille. Suurimpina taloudellisina ja yhteiskunnallisina vaikutuksina voidaan pitää tietojen luotettavuuden ja ajantasaisuuden lisääntymistä. Tietojen luotettavuuden ja ajantasaisuuden lisääntymisen seurauksena on

omistustietojen oikeudellisuus, kun kaikkien asunto-osakkeiden tiedot on merkitty ja osakemäärät sekä omistussuhteet ovat saatavilla taloyhtiökohtaisesti. Sähköisen tietojärjestelmän avulla omistusten rekisteröinti on nopeampaa ja vähemmän työlästä verrattuna paperidokumenttien käsittelyyn. (Korama ym. 2018a.)

Opinnäytetyötä varten haastateltiin isännöitsijä A:ta, joka toimii suuressa isännöintiyrityksessä. Isännöitsijä A:n mukaan järjestelmän käyttöönoton vaikutukset eivät ole vielä olleet suuria. Prosessi on vasta alkuvaiheessa, ja vanhojen taloyhtiöiden osalta siirtymäprosessi on vielä varhaisessa vaiheessa. Asunto-osakkeen omistajille tämä ilmenee niin, että käytännön toimia toteutetaan taustalla huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton mahdollistamiseksi. Tällaisia toimia ovat muun muassa siirtymispäätösten tekeminen taloyhtiön hallituksissa ja tarvittavien tietojen kerääminen osakekirjojen siirtoa varten. Isännöitsijä B:n mukaan järjestelmän odotetut hyödyt eivät ole realisoituneet, ja työmäärä on kasvanut kolminkertaiseksi, mikä haastaa taloyhtiöiden hallinnon hoitamisen.

2.3 Osakehuoneistorekisteri

Maanmittauslaitos ylläpitää osakehuoneistorekisteriä, joka on alusta, johon tallennetaan tieto saannosta, panttauksesta sekä muihin osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvista rajoituksista. Osakehuoneistorekisteriin tallennetaan huoneistotietojärjestelmään käsittelevän lain (HTJL 1328/2018, 2:4§) mukaan seuraavat asiat:

1) *kirjaamishakemusta ja sen käsittelyä koskevat tiedot;*

2) *rajoituksen merkitsemistä koskevaa hakemusta tai ilmoitusta ja hakemuksen käsittelyä koskevat tiedot;*

3) *kirjaamista ja rajoituksen merkitsemistä koskevat ratkaisut.*

2.4 Hallintakohderekisteri

Maanmittauslaitos ylläpitää myös hallintakohderekisteriä. Hallintakohderekisteri yhdistää viranomaisten sekä muiden toimijoiden taloudellisia ja teknisiä tietoja asunto-osakeyhtiöistä, osakehuoneistoista sekä muista osakkeilla hallittavista tiloista (Osakehuoneistorekisteri 2023a).

Hallintakohderekisteriin tallennetaan tieto lunastuslausekkeesta sekä vaihdannanrajoituksista, jos muusta viranomaisen tietojärjestelmästä ei ole mahdollisuutta saada tietoa. Rekisteriin tallennetaan myös tieto tunnuksesta, joka kuuluu yhtiölle tai sen hallinnoimalle

kiinteistölle, rakennukselle, huoneistolle tai osakeryhmälle. Lisäksi tieto varainsiirtoveron suorittamisesta koskevasta selvityksestä tallennetaan hallintakohderekisteriin. (HTJL 1328/2018, 3:13§.)

2.5 Osakeluettelo

Taloyhtiön osakeluettelo sisältää perustiedot taloyhtiöstä, osakehuoneistoista ja niiden omistajista. Osakeluettelo voidaan jakaa kahteen eri versioon, joista toinen on tarkoitettu taloyhtiön osakkeille sekä yhtiön hallinnon hoitamiseen ja toinen on julkinen osakeluettelo. Ensimmäisenä mainittu versio sisältää omistajan nimen lisäksi osoitteen ja syntymäajan, minkä sijaan julkinen osakeluettelo sisältää vain omistajan nimen tai yritysomistajan tapauksessa yrityksen nimen ja y-tunnuksen. (Maanmittauslaitos 2023b.) Jokaisella on oikeus tutustua osakeluetteloon ja saada jäljennös siitä tai sen osasta. Tämä tulee myös ilmi Maanmittauslaitoksen palvelupäällikön opinnäytetyötä varten antamasta haastattelusta, jossa hän muistuttaa taloyhtiön osakeluetteloiden olevan julkista tietoa. Asunto-osakkeen omistajalla on oikeus päästä tutustumaan osakeluettelotietoihin, jotka koskevat entisiä osakkeenomistajia. Sama oikeus pätee myös entisiä osakkeenomistajia tai muita, jotka osoittavat oikeutensa sitä vaativan. Aiempia omistajia koskevia tietoja, kymmenen vuoden jälkeen osakeluetteloon osakkeenomistajan merkitsemisestä, voidaan kuitenkin antaa vain tieteellistä tutkimusta, yhtiön historian kirjoittamista tai tilastointia varten. (AsOYL 2009/1599, 2:15§.)

> *Jos osakkeenomistajaa koskevien tietojen luovuttamista on rajoitettu väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetun lain (661/2009) 36 §:n nojalla tai osakkeenomistajaa koskevat tiedot on pidettävä salassa viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 24 §:n 1 momentin 31 kohdan perusteella, osakkeenomistajasta osakeluetteloon merkittyjä tietoja saa luovuttaa vain viranomaiselle ja sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.* (AsOYL 2009/1599, 2:15§)

Yhtiön osakkeista ja niiden omistajista pidetään Maanmittauslaitoksessa osakehuoneistorekisterin kirjauksiin perustuvaa osakeluetteloa, johon merkitään: *1) kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä; 2) osakehuoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden; 3) osakkeiden rekisteröintipäivä; 4) osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty; 5) muualla laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädetyt tiedot; sekä 6) osakkeeseen kohdistuva ulosmittaus tai turvaamistoimenpide sekä huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, joka on merkitty osakehuoneistorekisteriin.* (AsOYL 2009/1599, 2:12§.)

Osakeluetteloon merkitään asunto-osakkeen saanto. Osakehuoneistorekisteriin kirjattuun osakeluetteloon on välittömästi merkittävä yhtiölle ilmoitettu osakkeen muutos tai siirto, joka liittyy osakeluettelossa olevaan tietoon (AsOYL 2009/1599, 2:13§). Isännöitsijän vastuulla on merkintöjen tekeminen tai yhtiössä, jossa ei ole isännöitsijää, merkintöjen tekeminen on hallituksen vastuulla (Nevala 2016a, 183). Merkintä omistusoikeuden siirtymisestä tehdään sen jälkeen, kun varainsiirtoveron suorituksesta on tullut selvitys. Mikäli yhtiöjärjestyksessä on asetettu rajoituksia osakkeiden siirrolle lunastuslausekkeella, on osakeluetteloon merkittävä omistusoikeuden siirtymisen lisäksi tieto lunastusmenettelystä. Merkinnästä kolmen kuukauden kuluttua tieto poistetaan osakeluettelosta, mikäli hallitus ei ilmoita asiasta toisin. (AsOYL 2009/1599, 2:13§.)

Maanmittauksen palvelupäällikön mukaan taloyhtiön osakkailla on mahdollisuus tilata taloyhtiön osakeluettelo Maanmittauslaitokselta, mikäli he ovat jo rekisteröineet omistuksensa sähköiseen osakekirjaan. Kun omistajamerkinnät tehdään Maanmittauslaitoksen rekisteriin, osakkaat voivat myös tarkastella oman huoneistonsa ja omistuksensa tietoja niin sanotun osakehuoneistotulosteen avulla.

Varainsiirtoveron suorittamisen valvonta on kuulunut taloyhtiöille, mutta tämä päättyy muutoksen seurauksena. Kun Maanmittauslaitos saa selvityksen varainsiirtoveron suorittamisesta Verohallinnolta, se merkitsee omistajan osakeluetteloon. (Koski & Sillanpää 2022d.)

3 Asunto-osakkeen omistajan oikeudet ja velvollisuudet

Asunto-osakkeiden omistajien toimintaa ohjaa periaate, että asunto-osakeyhtiön kaikki osakkeet antavat samat oikeudet, ellei laki tai yhtiöjärjestys toisin määrää (AsOYL 2009/1599, 2:1§). Asunto-osakeyhtiön osake on osuus yhtiöstä. Osake tuo asunto-osakkeen omistajalle oikeuksia sekä velvollisuuksia, jotka määritellään laissa ja yhtiöjärjestyksessä. Osakkeenomistaja voi käyttää hänelle kuuluvia oikeuksia taloyhtiössä vasta sen jälkeen, kun hänet on merkitty osakeluetteloon tai osakehuoneistorekisteriin (AsOYL 2009/1599, 2:2§).

Oikeudet tavallisesti jaetaan hallinnoimisoikeuksiin ja varallisuuspitoisiin oikeuksiin. Esimerkki hallinnoimisoikeuksista on äänioikeus yhtiökokouksessa sekä oikeus yhtiökokouksen päätöksistä moittiminen. Puolestaan varallisuusoikeuksiin kuuluu esimerkiksi oikeus huoneiston hallintaan sekä huoneiston käyttämiseen yhtiöjärjestyksessä määriteltyyn käyttötarkoitukseen. Huoneiston tai muun tilan hallintaoikeutta voidaan pitää asunto-osakkeen omistajan merkittävimpänä oikeutena. (Furuhjelm ym. 2015b, 31-90.)

3.1 Velvollisuuksien muuttuminen

Haastattelussa Maanmittauslaitoksen palvelupäällikkö kertoo taloyhtiöillä olleen asunto-osakeyhtiölain mukainen velvoite ylläpitää osakeluetteloaan. Jatkossa tämä tehtävä siirtyy Maanmittauslaitokselle, joka huolehtii omistustietojen ylläpidosta. Järjestelmään liittymisen jälkeen asunto-osakeyhtiöllä ei ole enää velvollisuutta selvittää huoneistojen omistajanvaihdoksia. Saannon selvityksen tekee Maanmittauslaitos, kun uusi omistaja hakee omistuksen rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään. Maanmittauslaitos antaa tiedon saannon rekisteröinnistä sähköpostitse tai sen puuttuessa postitse taloyhtiölle. (Koski & Sillanpää 2022e.)

Taloyhtiöllä on velvollisuus valvoa osakkeenomistajia ja sitä, että he käyttävät oikeuksiaan vasta, kun heidän saantonsa on merkitty osakasluetteloon tai rekisteröity huoneistotietojärjestelmään. Taloyhtiön tulee säilyttää kymmenen vuoden ajan edellisestä omistajanvaihdoksesta asunto-osakkeen omistajia koskevia osakeluettelotietoja ennen osakeluettelon siirtoa. Lisäksi taloyhtiön on säilytettävä tieto osakekirjan antamispäivästä, kunnes Maanmittauslaitos mitätöi osakekirjan ja osakkeen omistajuus on merkitty sähköisesti. (Koski & Sillanpää 2022f.)

3.2 Muutokset 3.2.2023

Huoneistotietojärjestelmää koskevaan lakiin on tehty muutoksia, ja tasavallan presidentti on vahvistanut muutokset 3.2.2023 ja kyseiset muutokset astuivat voimaan 1.6.2023.

Lakimuutokset voidaan jakaa kahteen osa-alueeseen, jotka ovat osakeryhmien muutosten parempi hallinta ja toimenpiteet, joilla tarkoitus parantaa taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen saatavuutta. Muutoksessa myös muutetaan taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostiedot vakioituun muotoon. (Maa- ja metsätalousministeriö 2023b.)

Osakehuoneistoja on mahdollista yhdistää yhdeksi tai jakaa yksi osakehuoneisto kahdeksi erilliseksi huoneistoksi. Tämän seurauksena on mahdollista, että taloyhtiöön tulee uusia osakkeita. Kun osakeryhmiin tehdään muutoksia, siitä seuraa taloyhtiön päätös yhtiöjärjestyksen muutoksesta. Patentti- ja rekisterihallitukseen tulee rekisteröidä muutettu yhtiöjärjestys ja osakeryhmistä siirtyy tieto huoneistotietojärjestelmään. Muutos toimintamalliin on, että taloyhtiön on saatava oikeudenhaltijoilta tarvittavat suostumukset päätöksestä yhtiöjärjestyksen muutosta varten. Tarkoituksena on, että osakeryhmät on mahdollista ottaa käyttöön huoneistotietojärjestelmässä kohdentaen niihin omistus- ja panttausmerkintöjä. (Maa- ja metsätalousministeriö 2023c.)

> *Esityksen tavoitteena on parantaa yhtiöiden hallinnollisen tiedon yhteen toimivuutta, saatavuutta sekä käyttöä niissä tehtävissä, joita huoneistotietojärjestelmällä on tarkoitus tukea. Huoneistotietojärjestelmän tarkoituksesta säädetään huoneistotietolain 2 §:ssä. Erityisesti on tarkasteltu tietojen käyttöä ja saatavuutta positiivisen luottotietorekisterin, kiinteistönvälityksen, luotonannon, vakuushallinnan, yhtiöiden hallinnon ja osakkaiden tiedonsaannon sekä tilastoinnin näkökulmista koskien yhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietoja sekä tiettyjä taloudellisia tietoja. Yhtiöiden hallinnollisen tiedon saaminen vakioidussa, koneluettavassa ja rakenteisessa muodossa on edellytys sille, että voidaan ottaa tehokkaat ja sähköiset toimintamallit käyttöön.* (HE 168/2022)

Muutoksesta lakiin on vaikutuksia asunto-osakkeen omistajille joko välittömästi tai välillisesti. Välittömästi nämä näkyvät tietojen muuttumisena vakioituun muotoon sekä toiminnallisia muutoksia, eli tiedot saatavissa suoraan huoneistotietojärjestelmästä. Myös tiedon välittämisestä voi seurata kustannuksia, jotka heijastuvat osakkeenomistajille. Välillisesti vaikutus liittyy tietojen saatavuuteen, vertailukelpoisuuteen ja yhdenmukaisuuteen. Edellä mainituilla on tarkoitus parantaa tietojen laatua sekä mahdollisuuden tarjota uutta palveluliiketoimintaa. Kun tieto on vertailtavassa muodossa, taloyhtiöt pyrkivät parempaan kunnossapitoon, jolla on vaikutuksia esimerkiksi hoitokulujen suuruuteen. (HE 168/2022.)

3.3 Osakehuoneiston luovuttaminen toisen käyttöön

Tämän alaluvun tavoitteena on tarkastella osakehuoneiston luovuttamiseen liittyviä säädöksiä ja toimintatapoja. Erityisesti keskitytään analysoimaan, miten säännökset vaikuttavat osapuolten oikeuksiin ja velvollisuuksiin huoneistotietojärjestelmän näkökulmasta.

Osakehuoneiston luovuttamisella toisen käyttöön tarkoitetaan opinnäytetyössä vuokraamista toisen luonnollisen henkilön käyttöön. Asunto-osakeyhtiölain ensimmäisen luvun neljännessä pykälässä on todettu, että osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai vain osaksi toisen henkilön käytettäväksi, ellei laki tai yhtiöjärjestys toisin määrää. (AsOYL 2009/1599 1:4§). Asunnon vuokraamista ja vuokralla asumista säätelee laki asuinhuoneiston vuokrauksesta.

Vuokra-asumista hallinnoidaan eri tavoin eri tilanteissa. Yleisesti valtiontukemat vuokrataloyhteisöt ovat kiinteistöosakeyhtiöitä tai osakeyhtiöitä, ja ne eivät kuulu huoneistotietojärjestelmän piiriin. Puolestaan, huoneistotietojärjestelmän piiriin kuuluvat yksityiset sijoittajat, joiden omistamat sijoitusasunnot ovat asunto-osakeyhtiöissä. Huoneistotietojärjestelmällä ei ole tällä hetkellä mahdollisuutta tarjota perusteellista ratkaisua vuokra-asuntojen rekisteröimisestä järjestelmään ja tästä syystä toiminnallisuus ei tällä hetkellä käytännössä tue asunnon vuokraamista. Tavoitteen saavuttamiseksi on välttämätöntä tehdä merkittäviä muutoksia vuokrataloyhteisöjen toimintatavoissa. Huomioon ottaen asuntosijoittajien suuri määrä, voidaan odottaa, että tulevaisuudessa tähän saavutetaan ratkaisu. Tämän syynä pidetään sitä, että vuokraoikeus ei ole vain oikeus, joka siirretään entiseltä vuokralaiselta uudelle vuokralaiselle. Vuokra-oikeus perustuu vuokrasopimukseen, joka päättyy toisella ja toisella alkaa uuden vuokrasopimuksen myötä. (Maa- ja metsätalousministeriö 2019a.)

Huoneistotietojärjestelmään tulisi saada merkinnät, jotka osoittavat tietyn osakehuoneiston vuokraustiedot. Ympäristöministeriö on tehnyt selvityksen, että vuokraustietojen saatavuus huoneistotietojärjestelmässä auttaisi muun muassa yhdyskuntasuunnittelussa ja tilastoinnissa. Tilastointia tekisi tilastokeskus ja vuokratietojen avulla voidaan seurata vuokramarkkinan tilaa sekä kehitystä. (Maa- ja metsätalousministeriö 2019b.)

Nykyisellään huoneistotietojärjestelmä ei tue vuokraustoimintaa, koska järjestelmä ei tällä hetkellä tarjoa riittävää tukea vuokra-asuntojen rekisteröinnille. Tämä puute voi vaikuttaa asunto-osakkeen omistajiin siten, että eivät voi seurata ja hallinnoida osakehuoneistojen vuokraustietoja järjestelmässä. Tulevaisuudessa odotettavissa oleva ratkaisu tähän ongelmaan voisi helpottaa omistajien velvollisuuksien hoitamista ja parantaa vuokraustoiminnan läpinäkyvyyttä. Yksityisille vuokranantajille voitaisiin helpottaa vuokratulojen verotusta. Verohallinto voisi hakea vuokratiedot suoraan huoneistotietojärjestelmästä, joka sisältäisi sekä

vuokranantajan ilmoittamat tiedot että taloyhtiön antamat huoneistokohtaiset taloustiedot. Näiden tietojen avulla verotettavan tulon ilmoittaminen olisi helpompaa. (Maa- ja metsätalousministeriö 2019c.)

3.4 Panttaus

Seuraavaksi tutkitaan panttaamista, sen yhteyttä huoneistotietojärjestelmään ja sitä, millaisia vaikutuksia tällä on. Panttausta käsitellään laajalti huoneistotietojärjestelmälaissa (1328/2018) ja se on keskeinen tekijä liittyen huoneiston hallintaoikeuteen.

Panttaus tarkoittaa sitä, että velallinen tai muu henkilö antaa omaisuuttaan lainan vakuudeksi. Jos velallinen ei maksa lainaa takaisin, velkojalla on oikeus myydä omaisuus ja käyttää myyntituloja lainan maksuun. (Finanssivalvonta 2018.)

Osakehuoneistorekisteriin kirjataan osakkeen panttaus, kun pantinsaaja tekee hakemuksen. Panttauksen edellytyksenä on, että rekisteriin merkitty osakkeenomistaja antaa siihen suostumuksen tai muu selvitys hakijan oikeudesta. (HTJL 1328/2018, 2:6§.) Jos luovuttajan suostumasta ei ole mahdollista saada, se voidaan korvata muulla selvityksellä saannosta. Tämä koskee erityisesti perintösaantoa. On olemassa tilanteita, joissa luovuttaja ei jostain syystä anna suostumustaan, vaikkei omistusoikeuden siirtymisille olisi estettä. (Maa- ja metsätalousministeriö 2019d.) Osakehuoneistorekisteriin tehtävässä panttauskirjauksessa ilmoitetaan pantinsaajan nimi ja mahdollinen pantin enimmäismäärä euroissa. (HTJL 1328/2018, 2:6§.)

Osakehuoneistorekisteriin tehty kirjaus voidaan poistaa tai sitä voidaan muuttaa rekisteriin merkityn osakkeenomistajan tai pantinsaajan hakemuksesta. Poistamisen tai muuttamisen edellytyksenä on suostumus henkilöiltä, joiden asema voi heikentyä muutoksen takia. (HTJL 1328/2018, 2:6§.) Suostumusta ei kuitenkaan tarvitse liittää panttausmerkinnän poistamisesta, jos huoneistotietojärjestelmään on merkitty pantinsaaja hakijaksi (Maanmittauslaitos 2023c).

Osakehuoneiston panttauksen edellytyksenä on, että huoneiston omistusoikeus on rekisteröity huoneistotietojärjestelmään. Panttauksen rekisteröinti on myös mahdollista omistusoikeuden rekisteröinnin yhteydessä. (Maanmittauslaitos 2023c.) Huoneistotietojärjestelmää säätelevässä laissa ei ole rajoitettu omistajan panttausvaltaa tai määritelty rekisteröinnin edellytyksistä tarkemmin. On mahdollisuus, että useampia panttauksia ja määräosapanttauksia rekisteröidään yhteen osakeryhmään. Jos osakkeenomistajalla on koko osake, hän voi halutessaan pantata siitä esimerkiksi puolet, mutta tämä ei estä myöhemmin panttauksen tekemistä koko osakkeesta. Jos panttaus on tehty määräosasta, määräosan omistaja ilmenee huoneistotietojärjestelmästä. Asunto-osake pantataan sen koko arvosta, mikäli

hakemuksesta ei ole muuten mainittu. Panttivastuu voidaan rajoittaa tiettyyn enimmäismäärään, ja tällöin rajoitus näkyy osakehuoneistotulosteessa. (Huoneistokirjaamisen käsikirja 2023a.)

Huoneistotietojärjestelmään siirtyminen tarjoaa selkeän ja systemaattisen tavan hallinnoida asunto-osakkeiden panttauksia. Muutos vaikuttaa asunto-osakkeen omistajan panttausoikeuksiin ja -velvollisuuksiin. Panttaus edellyttää omistusoikeuden rekisteröintiä järjestelmään, suostumusta panttaukseen sekä mahdollista enimmäismäärän asettamista.

3.5 Rajoitukset

Kuten panttausta, myös asunto-osakkeita koskevia rajoituksia säädetään laissa huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018). Osakehuoneistorekisteriin tulee tallentaa tiedot rajoituksen merkitsemistä koskevan hakemuksen tiedoista tai ilmoituksesta sekä hakemuksen käsittelyn yksityiskohdista ja näitä koskevat ratkaisut (HTJL 1328/2018, 2:4§).

Rajoitukset voidaan jakaa kolmeen ryhmään, jotka ovat vallintarajoitukset, yhtiöjärjestyksestä johtuvat rajoitukset sekä muut rajoitukset. Vallintarajoituksilla rajoitetaan osakkeen luovutus- ja panttausoikeutta. Vallintarajoituksia on muun muassa lesken hallintaoikeus, testamenttiin perustuva käyttöoikeus, ulosmittaus, takavarikko, kuolinpesäosuuden ulosmittaus sekä luovutus- ja panttauskielto. Edellä mainitut rajoitukset merkitään asiaan liittyvät viranomaisen, pesänhoitajan tai selvittäjän toimesta. Taloyhtiö on voinut asettaa yhtiöjärjestykseen rajoituksia. Rajoitukset ovat lunastus- ja vaihdannanrajoituksia ja ne tulevat Patentti- ja rekisterihallituksesta tai osakeluettelon siirrosta. Muita rajoituksia voi tulla turvaasiakirjojen säilyttäjän ilmoituksesta. Nämä eivät kuitenkaan rajoita luovutus- tai panttausoikeutta, mutta saattaa vaikuttaa ratkaisulajiin. ratkaisulajit ovat hyväksyminen, lepäämään jättäminen, hylkääminen ja tutkimatta jättäminen. (Huoneistokirjaamisen käsikirja 2023b.)

3.6 Rekisterinpitäjän velvollisuudet asunto-osakasta kohtaan

Tässä alaluvussa käännetään tilanne toisin päin ja käsitellään, minkälaisia velvollisuuksia puolestaan reksiterinpitäjällä on asunto-osakasta kohtaan ja kuinka tämä tulee vaikuttamaan asunto-osakkeen omistajaan.

Huoneistotietojärjestelmän ylläpitäjä Maanmittauslaitos on vastuussa tietojen käsittelystä ja luovuttamisesta (HTJL 1328/2018, 15§). Taloyhtiöiden henkilötietojen käsittely perustuu EU:n yleiseen tietosuoja-asetukseen 2016/679 ja sen mukaiseen lailliseen käsittelyperusteeseen. Tämä tarkoittaa, että tietojen käsittely tapahtuu lainmukaisesti, kohtuullisesti ja läpinäkyvästi sekä keräämällä vain välttämättömät tiedot. Toisin sanoen, noudatetaan tietojen minimointiperiaatetta. (Tietosuojavaltuutetun toimisto 2023.)

Huoneistotietojärjestelmää säätelevän lain tehtävien suorittamista varten Maanmittauslaitoksella on oikeus saada väestötietojärjestelmästä luonnollisia henkilöitä koskevia tietoja (HTJL 1328/2018, 17§). Väestötietorekisterillä tarkoitetaan valtakunnallista perusrekisteriä ja sieltä on saatavilla ajantasaiset henkilötiedot Suomen kansalaisista sekä vakinaisesti tai tilapäisesti Suomessa asuvista ulkomaalaisista henkilöistä. Väestötietojärjestelmässä on lisäksi tietoja huoneistoista ja rakennuksista. (Digi- ja väestövirasto, 2023.) Väestötietojärjestelmästä Maanmittauslaitos saa yksilöimiseksi ja tunnistamiseksi tarvittavia tietoja, kuten: yhteistiedot, puolisoa, kuolemaa ja perillisiä koskevat tiedot, osoite- tai muita henkilötietoja koskevat luovutusrajoitukset, turvakiellon kohteena olevat henkilötiedot sekä toimintakelpoisuuden rajoittamista ja edunvalvontaa koskevat tiedot (HTJL 1328/2018, 17§).

Luovutettuja henkilötietoja saa käsitellä ainoastaan luovutustarkoituksiin ja järjestelmän julkisia tietoja saa luovuttaa laissa määriteltyihin tarkoituksiin. On myös mahdollisuus salassa pidettävien tietojen luovuttamiseen, riippuen onko niitä koskevasta tiedonsaantioikeudesta säädetty laissa. (HTJL 1328/2018, 19§.) Päätösvalta huoneistotietojärjestelmän tietojen luovuttamisesta on Maanmittauslaitoksella ja tiedot saa luovuttaa luovutuksen saajalle sekä välittäjälle, jos heille on myönnetty käyttölupa. Kuitenkin asunto-osakkeen omistajalla on oikeus saada itseään koskevia tietoja ilman käyttölupaa. (HTJL 1328/2018, 20§). Maanmittauslaitoksen kanssa käydystä haastattelussa nousee esiin turvakieltoasiakkaat, sekä henkilöt, joilla on osoitteen luovutuskielto. Tämä tarkoittaa, että heidän henkilötietojaan käsitellään erityisen rajoittavasti ja niiden saatavuuteen liittyy erityisrajoituksia. Salassa pidettävät ja henkilötunnuksen sisältävät tiedot Maanmittauslaitoksen haastateltavan mukaan voidaan toimittaa erilaisin tavoin, kuten salattuna sähköpostina tai hyödyntäen latauspalvelua tai rajapintapalvelua.

Huoneistotietojärjestelmän tietojen käsittelyllä on vaikutusta asunto-osakkeen omistajiin. Kun Maanmittauslaitoksella on oikeus saada väestötietojärjestelmästä luonnollisia henkilöitä koskevia tietoja, mahdollistuu asuntojen omistajien henkilöllisyyksien varmistaminen sekä tiedon saaminen esimerkiksi perillisten oikeuksista asuntoon. Isännöitsijä B työskentelee puolestaan pienemmässä isännöintiyrityksessä, ja hän kertoo kuitenkin, että huoneistotietojärjestelmään siirtyminen vaikuttaa kuolinpesiin liittyvissä asioissa. Aikaisemmin jakamattomat kuolinpesät vaativat tarkistusta ja virkatodistuksen, mutta järjestelmän käyttöönotto on poistanut isännöitsijöiltä tämän velvollisuuden.

Koska asunto-osakkeen omistajilla on myös oikeus saada itseään koskevia tietoja ilman ylimääräistä käyttölupaa, mahdollistuu oman asunto-osakkeen hallinta helpommin. Huoneistotietojärjestelmän tiedot ovat siis tärkeitä asunto-osakkeen omistajien oikeuksien toteutumisen kannalta. Haastateltava Maanmittauslaitoksesta kuitenkin korostaa, että

huoneistotietojärjestelmän tiedot ovat pääsääntöisesti julkisia, mutta julkisuus ei automaattisesti tarkoita rajatonta saatavuutta. Tietoja, jotka sisältävät henkilötietoja, säännellään lakien mukaisesti kuten edellisissä kappaleissa on käynyt ilmi.

4 Isännöitsijäntodistus ja asiakirjat

4.1 Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijäntodistus on asiakirja, joka sisältää taloyhtiön keskeisimmät tiedot ja sitä pidetään jopa tärkeimpänä asiakirjana asuntokauppaa liittyen. Isännöitsijäntodistusta tarvitaan useissa tilanteissa, kuten asunnon myynnin tai vuokrauksen yhteydessä, sekä lainan hakemisessa (Isännöintiliitto 2023). Seuraavat asiat on käytävä asunto-osakeyhtiölain (2009/1599) seitsemännen luvun 27 pykälän mukaan isännöitsijäntodistuksesta:

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) tiedot yhtiön osakkeiden kuulumisesta ja osakeryhmän omistajan kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin;

7) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi sekä osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus, jollei osakkeenomistajaa ole kirjattu osakehuoneistorekisteriin;

8) päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kestoaika;

9) osakkeenomistajan erääntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet;

10) selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin;

11) yhtiötä vastaan vireille pantu 6 luvun 36 §:ssä tarkoitettu kanne ja yhtiöjärjestyksen kohta, jota kanne koskee;

12) 13 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva osakeantivaltuutus ja 14 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva valtuutus optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin tarkoittavien oikeuksien antamisesta; sekä

13) muun lain nojalla todistukseen merkittävät tiedot.

Isännöitsijäntodistukseen on lisäksi liitettävä viimeisin ja vahvistettu tilinpäätös, toimintakertomus ja talousarvio, mahdollinen tilintarkistaja tai toiminnantarkastaja, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus. Pyydettäessä myös yhtiöjärjestys on liitettävä isännöitsijäntodistukseen. Liitettynä tulee olla yhtiökokouksen viimeisimmäksi vahvistaman tilinpäätöksen lisäksi vahvistamaton tilinpäätös, jonka hallitus on laatinut. (Nevala 2016b, 48.)

Isännöintitodistus ei kuitenkaan ole kaikkien saatavilla oleva dokumentti (Yli-Kauppila 2022). Isännöintitodistusta voivat pyytää ja saada vain osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajat, osakkeita panttauksen nojalla pitävät henkilöt, sekä välitysliikkeet, jotka suorittavat myynti- tai vuokraustoimeksiantoja. (AsOYL 2009/1599, 7:27§).

Järjestelmä mahdollistaa avoimen ympäristön, jonka avulla eri toimijat voivat hyödyntää tarvitsemillaan tavoilla saatavilla olevaa tietoa. Isännöitsijätodistuksen avoin tarkastelu luo yksilöille mahdollisuuden vertailla eri asunto-osakeyhtiöitä sekä asuinalueita keskenään. (Korama ym. 2018b.)

Isännöitsijätodistuksiin on huoneistotietojärjestelmään siirtymisen myötä tullut muutoksia. Taloyhtiöt ovat siirtymäprosessissa erivaiheissa ja tämä vaikuttaa isännöitsijäntodistuksen sisältöön. Todistukseen on lisättävä tieto, että kuuluuko taloyhtiö jo huoneistotietojärjestelmään ja onko omistus perinteisenä osakekirjana vai siirretty huoneistotietojärjestelmän sähköiseen merkintään. (Koski & Sillanpää 2022g.)

Taloudelliset hyödyt peilautuvat asunto-osakkeen omistajille pääsääntöisesti isännöitsijöiden ja myös kiinteistövälittäjien vaikutuksien myötä. Yksi esimerkki tästä on isännöitsijätodistuksen automatisaatio järjestelmän kautta, eli mahdolliset muutokset hinnoittelussa. Isännöitsijätodistuksen keskimääräinen hinta on noin 90 euroa. (Korama ym. 2018c.)

Tavoitteena tietojen sähköistymisellä on toiminnan kehittäminen siten, että huoneistotietojärjestelmän avulla saataisiin isännöitsijätodistuksella annettavat tiedot käyttöön. Aikaisemmin tiedot on täytynyt kopioida käsin isännöitsijätodistuksesta, mutta muutoksen jälkeen tieto välittyy suoraan huoneistotietojärjestelmästä. Huoneistotietojärjestelmästä saatavien tietojen on tarkoitus palvella hyvin tarkastelijasta riippumatta. (Maa- ja metsätalousministeriö 2023e.) Maanmittauksen palvelupäällikön haastattelusta käy ilmi, että esimerkiksi isännöitsijä saa järjestelmästä ajantasaiset omistustiedot muun muassa yhtiökokouskutsujen lähettämistä varten.

4.2 Yhtiöjärjestys

Asunto-osakeyhtiön sekä asunto-osakkeen toimintaa ohjaa asunto-osakeyhtiölain lisäksi taloyhtiön yhtiöjärjestys (Retta 2021). Taloyhtiön yhtiöjärjestys toimii sisäisenä

sääntökirjana, joka luo raamit taloyhtiön toiminnalle. Yhtiöjärjestyksellä voidaan tarkentaa taloyhtiön sisäisiä sääntöjä tilanteisiin, joissa laki ei anna yksiselitteistä ohjeistusta. Yhtiöjärjestyksen avulla on myös mahdollista tehdä poikkeuksia laissa säädeltyihin asioihin. (Kiinteistöliitto 2023.)

Yhtiöjärjestys on asunto-osakeyhtiössä pakollinen ja siinä tulee aina mainita asunto-osakeyhtiölain (2009/1599) ensimmäisen luvun 13 pykälän mukaan:

1) yhtiön toiminimi;

2) yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta;

3) yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste;

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

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

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

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

Suurin vaikutus yhtiöjärjestyksen muuttuessa sähköiseen muotoon on mahdolliset osakeryhmämuutokset. Alaluvussa 3.2 selvennettiin, mitä osakeryhmillä tarkoitetaan ja millaisia muutoksia ne voivat tuoda. Yhtiöjärjestyksen muutokset huoneistotietojärjestelmässä voivat vaikuttaa suoraan siihen, miten osakeryhmät ja niiden omistajatiedot näkyvät ja miten osakkeenomistajat voivat käyttää oikeuksiaan taloyhtiössä (Osakehuoneistorekisteri 2023b). Taloyhtiön tulee hankkia tarvittavat suostumukset oikeudenhaltijoilta jo ennen yhtiöjärjestyksen muutospäätöstä ja tällä taataan, että huoneistotietojärjestelmässä voidaan ottaa käyttöön muutetun yhtiöjärjestyksen mukaiset osakeryhmät ja niihin voidaan hakemuksesta tehdä omistus- ja panttausmerkintöjä (Valtioneuvosto 2023).

4.3 Asiakirjat ja tietojen laajempi saatavuus tulevaisuudessa

Huoneistotietojärjestelmä tarjoaa alustan myös muiden taloyhtiöiden asiakirjojen säilyttämiseen. Vaikka isännöitsijä A huomauttaa, että huoneistotietojärjestelmässä ei ole vielä kovin laajalti tietoa ja pääprioriteettina on osakeluetteloiden siirtäminen järjestelmään. Tutkimusta tehdessä käynnissä on HTJ-1 ohjelman käyttöönotto ja ohjelman ensisijainen tarkoitus on

luoda pohja osakeluetteloiden tietojen siirrolle (Maanmittauslaitos 2023d). Tulevaisuutta silmällä pitäen huoneistotietojärjestelmään on mahdollisuus tuoda useita eri asiakirjoja, jotka vaikuttavat asunto-osakkaaseen. Seuraavissa alaluvuissa tuodaan esiin tietoja ja asiakirjoja, mitä huoneistotietojärjestelmä voisi pitää sisällään.

HTJ2-ojelma laajentaa huoneistotietojärjestelmän kattamaan enemmän tietoja. HTJ2 tuo järjestelmään saataville taloyhtiöiden taloudelliset tiedot sekä korjaus- ja muutostyötiedot. Tavoitteena on standardoida taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot ja parantaa niiden käyttöä vaihdannassa, luotonannossa, vakuushallinnassa, taloyhtiöiden hallinnossa ja osakkaan oman huoneiston hallinnassa. Ohjelma jatkuu vuoteen 2026 asti. (Maanmittauslaitos 2023d.)

Haastateltavat tuovat esiin ongelmia liittyen asiakirjoihin. Isännöitsijä B huomauttaa, että huoneistotietojärjestelmän puutteelliset yhteystiedot osakkeenomistajista vaikuttavat negatiivisesti esimerkiksi yhtiökokouskutsujen lähettämiseen. Koska ajantasaisia yhteystietoja ei ole saatavilla järjestelmästä, tämä voi johtaa kokouskutsujen lähettämisen estymiseen tai vaikeutumiseen erityisesti, koska eri osoitetietokannoissa voi esiintyä ristiriitaa. Kuitenkin tulevaisuudessa, kun tiedot ovat ajan tasalla ja luetettavia, esimerkiksi kuolinpesien ja perinnönjaon tapauksissa, tarkistustarve vähenee.

Isännöitsijä A kertoo, että aiemmin osakkaat toimittivat tarvittavat asiakirjat itse isännöintiin, mutta nyt isännöitsijän on pyydettävä osakkailta dokumentteja erikseen. Tämä muutos on kasvattanut isännöitsijöiden työmäärän Isännöitsijä A:n mukaan kolminkertaiseksi, mikä puolestaan vie aikaa pois kaikista asunto-osakkeen omistajiin liittyvistä tehtävistä.

4.3.1 Korjaus- ja muutostyöt

Yhtiön hallituksen tulee ylläpitää luetteloa kunnossapito- ja muutostyöilmoituksista, jotka on toimitettu yhtiölle. Ilmoitukset on säilytettävä huoneistokohtaisesti luotettavalla tavalla (AsOYL 2009/1599, 7:28§). Asunto-osakkeenomistajalla on ilmoitusvelvollisuus omasta kunnossapitotyöstä, jos se vaikuttaa kiinteistön osaan tai toisen osakehuoneiston käyttöön, sekä viasta tai puutteesta, jos sen korjausvastuu on taloyhtiöllä. Lisäksi taloyhtiöllä on ilmoitusvelvollisuus osakkeenomistajalle huoneiston käyttämiseen vaikuttavasta kunnossapitotyöstä. (AsOYL 2009/1599 4:6-8§.)

Korjaustiedot tulisi tallentaa huoneistotietojärjestelmään ja samalla luotaisiin yhteinen standardi korjaushistorian jäsennystä varten. Kohteille pitäisi määritellä tekninen käyttöikä, jotta korjaushistoria voisi ohjata korjausvelan laskentaa. Kunkin huoneiston korjaushistoriatiedot voitaisiin tallentaa huoneistotietojärjestelmään sekä taloyhtiön että osakkaan näkökulmasta. Vastuunjakoa taloyhtiön ja huoneiston välillä tulisi selventää, ja tämä poikkeava

vastuunjako tulisi ottaa huomioon korjaustöiden luokittelussa. (Maa- ja metsätalousministeriö 2019e.)

Pitkän aikavälin suunnitelma (PTS), joka tarjoaa merkityksellistä tietoa asunto-osakeyhtiön osakkaille yhdessä kunnossapitosuunnitelman kanssa. Pitkän aikavälin suunnitelmaa ohjaa kiinteistöstrategia. Kiinteistöstrategia antaa suuntaviivat sille, miten kiinteistöä on tarkoitus tulevaisuudessa kehittää. PTS antaa tietoa siitä, milloin ja miten kiinteistön korjaustoimenpiteet on suunniteltu toteutettavaksi. Yleisesti ottaen, PTS:n on tarkoitus kattaa vähintään kymmenen vuotta. (Talokeskus 2023.)

On mahdollisuus, että asunto-osakeyhtiöllä on halu nykyistä pidempään kunnossapitosuunnitteluun avoimemmalla tiedonvälityksellä. Kiinteistön kunto ja sen parantuminen ovat merkittäviä kansalaisten kannalta. (Korama ym. 2018d.)

4.3.2 Muita tietoja

Huoneistotietojärjestelmän tiedot voitaisiin jakaa niin sanottuihin taloudellisiin ja teknisiin tietoihin. Taloudelliset ja tekniset tiedot voidaan vielä jakaa erikseen perustietosisältöön ja laajaan tietosisältöön, mutta tässä opinnäytetyössä tutkitaan näiden mahdollistamaa kokonaisuutta.

Huoneistotietojärjestelmän tietojen tulisi kattaa tarpeet liittyen vaihdantaan, kiinteistönvälitykseen, luotonantoon, taloyhtiön hallintoon, osakkeiden tietojen saantiin, isännöitsijän vaihdoksiin ja osakkaan tiedonhankintaan. Teknilliset tiedot keskittyvät aikaisemmin käsiteltyyn aiheeseen, eli korjaus-ja muutostöihin. (Maa- ja metsätalousministeriö 2019f.)

Taloudellisten tietojen sisältö keskittyisi erityisesti vaihdannan ja osakkaan luototuksen tarpeisiin. Huoneistotietojärjestelmässä olevat taloudelliset tiedot voisivat sisältää osakehuoneistokohtaisen yhtiölainaosuuden, yhtiövastikkeen, rahoitusvastikkeen, käyttökorvaukset, maanvuokratiedon ja tilinpäätöksen. (Maa- ja metsätalousministeriö 2019g.)

Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto tarjoaa mahdollisuuksia parantaa taloyhtiön tiedonhallintaa erityisesti isännöintitodistuksen, yhtiöjärjestyksen muutosten, asiakirjojen saatavuuden ja korjaus- ja muutostöiden hallinnan näkökulmasta. Haasteet liittyvät järjestelmän kehitysvaiheeseen ja muihin ulkopuolisiin tekijöihin. Tulevaisuudessa järjestelmän toivotaan kattamaan laajempi valikoima taloyhtiöön liittyviä tietoja voi tuoda etuja osakkeenomistajille, mutta täyden hyödyn saavuttaminen edellyttää ajantasaista tietoa ja tehokasta tiedonvälitystä.

5 Asuntokauppa

Asuntokauppa on prosessi, jossa esimerkiksi ensiasunnon ostaja saattaa ensimmäisen kerran kohdata huoneistotietojärjestelmän. Asuntokauppaa käsitellessä on tärkeä ymmärtää sen ympäröivät normit ja lainsäädäntö. Asuntokauppaa säätelee Asuntokauppalaki (1994/843) ja lain tavoitteena on turvata myyjän sekä ostajan oikeudet ja velvollisuudet asuntokaupassa. Vaikka asuntokauppalaki (1994/843) ja laki huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018) eivät ole vielä täysin yhteneväisiä, ne kuitenkin täydentävät toisiaan.

Kun kaupankäyntiä varten tarvittavan tiedon saanti paranee sähköisen järjestelmän ansiosta, kaupanteon omatoimisuus helpottuu. Tämän takia mahdollisesti tulee muutoksia toimintatapoihin sekä markkinaan. Omatoimisen myynti- ja ostoprosessin lisääntyessä, muiden kauppaprosessiin sidoksissa olevien tekijöiden roolit vähenevät. Kauppaprosessin helpottuminen vaatii, että rekisteristä löytyy kaikki lain velvoittavat tiedot esimerkiksi isännöitsijäntodistus. (Korama ym. 2018e.)

Asuntokauppa on perustunut ennen huoneistotietojärjestelmää paperisen osakekirjan ympärille. Siirtymävaiheessa asuntokauppaa tehdessä on huomioitava taloyhtiöiden erivaiheet huoneistotietojärjestelmään siirtymisessä, sillä kaikki taloyhtiöt eivät ole vielä tehneet osakeluettelon siirtoa sähköiseen järjestelmään eikä yksittäinen osakkeen omistaja ole välttämättä hakenut omistuksena sähköistä rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta. (Hantula 2022.) Tätä myös painotti Maanmittauslaitoksen? palvelupäällikkö haastattelussa.

Uusi järjestelmä mahdollistaa prosessien tehostumisen sekä toiminnan nopeutumisen. Asunto-osakkeen omistaja tulee näkemään muutoksen vaikutuksen erityisesti, kun asunnon myynti- ja ostoprosessi nopeutuu merkittävästi. Asunnon myynti- ja ostoprosessissa hyödyt kasvavat arvioiden mukaan sitä enemmän, mitä enemmän järjestelmä sisältää lakisääteisiä tietoja ja asiakirjoja. Järjestelmään mahdollisesti tulevat taloyhtiöiden perustiedot kuten esimerkiksi ikä, asuntojen koko, yhtiöjärjestys ja tehdyt remontit mahdollistavat asuntokauppoja suunnittelevaa tai suorittavaa henkilöä arvioimaan ja tekemään päätelmiä asuntojen arvosta. Kustannushyödyt, jotka tehokkuus ja ajansäästö mahdollistaa on myyjien ja ostajien itse arvioitava omasta näkökulmastaan. (Korama ym. 2018f.)

5.1 Uuden asunnon kauppa

Asuntokauppalain 4. luku käsittelee uuden asunnon kauppaa ja tätä sovelletaan, kun perustajaosakas myy asunnon rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen, jotta se voidaan ottaa käyttöön ensimmäistä kertaa, tai elinkeinonharjoittaja myy asunnon ensimmäistä kertaa

käyttöön uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen. (AsKL 843/1994, 4:1§.)

Uuden asunnon kauppaa ja rakentamisvaiheen sääntelyn merkittävänä osana ovat turva-asiakirjat. Turva-asiakirjoilla tarkoitetaan taloyhtiön rakentamis- tai korjausrakentamishanketta koskevia asiakirjoja. (Nevala 2016c, 37.)

Asuntokauppalaissa tarkoitettuja turva-asiakirjoja uudis- ja korjausrakentamishankkeissa ovat:

> *1) yhtiön perustamiskirja, kaupparekisterinote ja yhtiöjärjestys, yhtiökokouksen pöytäkirja tai muu selvitys niistä yhtiöjärjestykseen tehdyistä muutoksista, jotka eivät käy ilmi kaupparekisteristä, ja todistus yhtiöjärjestystä koskevan muutosilmoituksen jättämisestä kaupparekisteriin sekä muuta yhteisöä koskevat vastaavat asiakirjat ja selvitykset;*
>
> *2) yhteisön taloussuunnitelma sekä luotonantajien ilmoitukset yhteisölle myönnettyjen luottojen pääomista, koroista, laina-ajoista ja lyhennyssuunnitelmista;*
>
> *3) lainhuutotodistus, kiinteistön kauppa- tai muu saantokirja tai todistus erityisen oikeuden kirjaamisesta sekä maa-alueen vuokrasopimus tai muu selvitys hallintaoikeudesta maa-alueeseen, jolle rakennukset rakennetaan tai jolla korjausrakennettava rakennus on;*
>
> *4) rasitustodistus ja kiinteistörekisterin ote sekä tarvittaessa muu täydentävä selvitys kiinteistöön tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kohdistuvista rasitteista, rasituksista ja muista oikeuksista;*
>
> *5) rakennuslupa ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 49 §:ssä tarkoitetut pääpiirustukset;*
>
> *6) rakennustapaselostus ja erikoistyöselostukset;*
>
> *7) rakentamista tai korjausrakentamista koskeva urakka- tai muu sopimus tai, jos sopimusta kokonaisurakasta ei ole tehty, osaurakoista tehdyt sopimukset ja arvio myöhemmin tehtävien osaurakkasopimusten urakkahinnoista; sopimuksesta on käytävä ilmi urakkahinta ja, jos sopimuksen liitteitä ei toimiteta turva-asiakirjojen säilyttäjälle, mitkä ovat sopimuksen liitteet;*
>
> *8) asuntokauppalain 2 luvun 17, 18 b ja 19 §:ssä tarkoitettuja vakuuksia koskevat vakuusasiakirjat.* (Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 20.10.2005/835, 1§.)

Lakia huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018) sovelletaan asunto-osakkeisiin asunnon rakentamisvaiheessa, turva-asiakirjojen säilyttäjän on ilmoitettava välittömästi osakehuoneistorekisteriin rajoitus, joka edellyttää, että osakkeen kirjaukset ja merkinnät rekisteröidään vain säilyttäjän ilmoituksen perusteella. Osakkeeseen kohdistuessa panttioikeus, ulosmittaus tai turvaamistoimenpide, on säilyttäjän ilmoitettava panttaus kirjattavaksi tai asianomainen merkintä tehtäväksi Asuntokauppalain 2:15§ olevan luettelon tietojen mukaisesti ostajan saannon kirjaamisen yhteydessä. (AsKL 843/1994, 2:6a§.)

Jos toisin ei ole sovittu, myyjän tulee luovuttaa osakekirja tai muut asiakirjat, jotka osoittavat asunnon omistus- tai hallintaoikeuden ostajalle, kun asunnon hallinta luovutetaan. Myyjän tulee myös antaa suostumus ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin samalla, kun asunnon hallinta luovutetaan ostajalle. (AsKL 843/1994, 4:4§.) Kun osakekirjoja ei ole painettu ja sen sijaan käytetään osakehuoneistorekisteriä, tulee edellä kuvattu prosessi suorittaa. Tämä käytäntö on tullut normaaliksi kaikissa uusissa asuntoyhtiöissä, jotka on perustettu vuoden 2019 jälkeen, koska osakeluettelon pääsäännöllinen paikka on huoneistotietojärjestelmä. Isännöitsijä A:n mukaan sähköinen omistajanmerkintä ei kuitenkaan ole vielä helpottanut toimintaa. Uudiskohteiden kohdalla ongelmaksi on muodostunut isännöitsijän ja Maanmittauslaitoksen välillä ilmennyt useiden kuukausien informaatioviive. Tämä tilanne aiheuttaa ongelman, jossa isännöitsijät eivät ole tietoisia siitä, ketkä omistavat mitkäkin asunnot.

5.2 Käytetyn asunnon kauppa

Useammin asuntokaupan kohteena on käytetty asunto, ja sitä koskevat säännökset tulevat sovellettaviksi aina, ellei asuntokaupassa ole kyseessä asuntokauppalain 4. luvussa käsiteltävä uuden asunnon kauppa. (Keskitalo 2017, 21.) Asuntokauppalain 6. luku käsittelee puolestaan käytetyn asunnon kauppaa. 6. lukua sovelletaan, kun myydään asuntoa käytettynä tai muu kuin elinkeinonharjoittaja myy asunnon, joka on otettu käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen. (AsKL 843/1994, 6:1§.)

Myyjän on sovittuna ajankohtana luovutettava ostajalle asunnon hallinta sekä luovutettava osakekirja tai muut asiakirjat, jotka osoittavat asunnon omistus- tai hallintaoikeuden, tai myönnettävä suostumus ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin. Asiakirjat on luovutettava tai suostumus annettava samana ajankohtana kuin asunnon hallinta luovutetaan, ellei toisin ole sovittu. Ehdollisen suostumuksen tulee olla annettu heti kaupanteon jälkeen, ellei toisin sovita. Ennen kuin kauppahinta on maksettu, myyjällä ei ole velvollisuutta luovuttaa asunnon hallintaa, asiakirjoja tai myöntämään suostumustaan ostajan

saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin, ellei kauppahinta tai sen osa makseta myöhemmin sovitun mukaisesti. (AsKL 843/1994, 6:4§.)

5.3 Asuntokaupat vuonna 2023 keskellä siirtymävaihetta

Asuntokauppaa tehdessä ostajan näkökulmasta on tärkeää ottaa huomioon huoneistotietojärjestelmä. Kun ollaan keskellä siirtymäprosessia, osakekirjat voivat olla paperisia tai omistus voidaan osoittaa huoneistotietojärjestelmän sähköisellä merkinnällä. Ostajana ilmoitus omistajan vaihtumisesta tapahtuu eri tavoilla ja siihen vaikuttaa, onko taloyhtiön osakeluettelo siirretty sähköiseen järjestelmään sekä, onko osakehuoneistolla jo tehty sähköinen omistusmerkintä. (Maanmittauslaitos 2023e.)

Ennen kaupantekoa ostajan on myytävään kohteeseen tutustumisen lisäksi hyvä tarkistaa, onko taloyhtiön osakeluettelo sekä kaupankohteena olevan osakehuoneiston omistustiedot jo huoneistotietojärjestelmässä. Tämä on tarkistettavissa joko taloyhtiön isännöitsijältä tai Maanmittauslaitokselta. (Maanmittauslaitos 2023e.)

Ennen vuotta 2019 perustetussa asunto-osakeyhtiössä omistuksen ollessa jo rekisteröity, asuntokaupat tehdään samalla tavalla kuin uusissa taloyhtiöissä. Uuden omistajan tulee siis hakea omistusoikeuden rekisteröintiä sähköisestä järjestelmästä kaupanteon jälkeen. Jos osakeluettelo on siirretty, mutta myyvällä osapuolella on paperiset osakekirjat vielä hallussaan, ostavan osapuolen on haettava oman omistuksen rekisteröintiä kahden kuukauden kuluessa kauppahetkestä ja samalla paperinen osakekirja mitätöidään Maanmittauslaitoksen toimesta. (Omataloyhtiö 2022a.) Jos puolestaan taloyhtiö on perustettu 1.1.2019 jälkeen, se on automaattisesti perustamisesta lähtien huoneistotietojärjestelmässä. Tällöin osakirjoja ei painateta ja tiedot huoneiston omistajasta, panttauksista ja hallintaoikeuden rajoituksista ylläpidetään sähköisessä huoneistotietojärjestelmässä. (Maanmittauslaitos 2023e.)

5.4 Osakehuoneiston omistusoikeuden rekisteröinti asuntokaupan yhteydessä

Omistusoikeuden rekisteröinti sähköisesti riippuu kuten asuntokaupassakin siitä, että onko osakekirja paperisessa vai jo sähköisessä muodossa. Kun taloyhtiö on suorittanut osakeluettelon siirron ja tämän jälkeen osakehuoneisto vaihtaa omistajaa, omistus osoitetaan paperisella osakekirjalla. Tässä tapauksessa ostajan eli uuden omistajan on kahden kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoituksesta haettava omistuksensa rekisteröintiä. Rekisteröinti on haettava kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä myös, jos kyseessä on uusi asunto, tai luovutus on varainsiirtoverosta vapaa. Osakehuoneistolla jo ollessa sähköinen omistajanmerkintä ja osakehuoneiston omistajan vaihtuessa, ostajan on

haettava omistuksenrekisteröintiä. (Maanmittauslaitos 2023f.) Osakehuoneistorekisteriin osakkeen saanto kirjataan henkilölle, jolle osake on siirtynyt hakemuksesta. Saannon kirjaamiselle edellytetään, että rekisteriin jo kirjattu osakkeenomistaja antaa suostumuksen tai muun selvityksen saannon tapahtumisesta. (HTJL 1328/2018, 5§.)

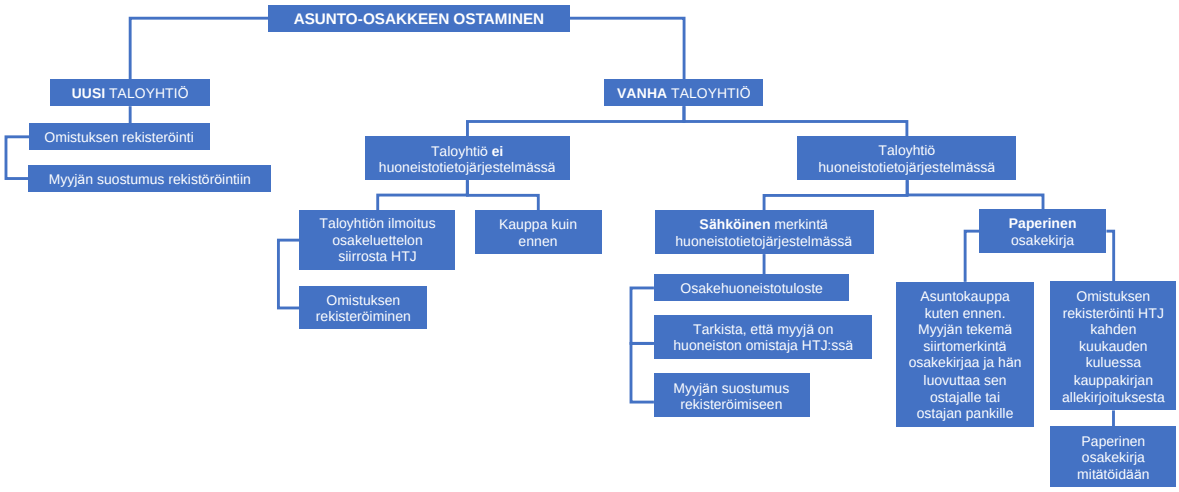
On olemassa myös mahdollisuus, että paperinen osakekirja on esimerkiksi kadonnut tai tuhoutunut. Jos näin on käynyt, osakkeenomistajan on haettava paperisen osakekirjan kuolettamista käräjäoikeudelta. Omistuksen rekisteröintiä hakiessa, on oltava hakemuksen liitteenä oikeuden päätös osakekirjan kuolettamisesta. (Omataloyhtiö 2022b.)

Kuviossa 1 esitetään asunto-osakkeen ostoprosessia, joka jakautuu kahteen päähaaraan: uusi taloyhtiö ja vanha taloyhtiö. Näiden kahden haaran erotteluperusteena on taloyhtiön perustamisajankohta, eli onko taloyhtiö perustettu ennen vai jälkeen vuoden 2019. Uuden taloyhtiön tapauksessa prosessi on yksinkertaisempi verrattuna vanhaan taloyhtiöön. Uuden taloyhtiön osalta ostajan tarvitsee ainoastaan hakea omistukselleen rekisteröintiä, sekä pyytää myyjältä suostumus rekisteröintiin. (Maanmittauslaitos 2023g.)

Vanhan taloyhtiön asunto-osakkeen ostoprosessi on monimutkaisempi verrattuna uuteen taloyhtiöön. Ensimmäiseksi on otettava huomioon, että onko kyseinen taloyhtiö huoneistotietojärjestelmässä vai ei. Mikäli taloyhtiö ei ole huoneistotietojärjestelmässä kauppaa tehdään samalla tavalla kuin ennenkin, eli myyjä tekee osakekirjaan siirtomerkinnän ja luovuttaa tämän jälkeen osakekirjan ostajalle tai ostajan pankille. Omistuksen rekisteröinti sähköiseen järjestelmään tapahtuu vasta, kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään. (Maanmittauslaitos 2023g.)

Puolestaan, kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään ja sähköinen merkintä on suoritettu, tulee varmistaa, että myyjä on huoneistotietojärjestelmässä kyseisen myytävän huoneiston todellinen omistaja. Kaupan jälkeen prosessi noudattaa samaa kaavaa kuin uuden taloyhtiön tapauksessa, eli ostajan tulee hakea omistusoikeuden rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään, tai tarvittaessa pankki voi hoitaa omistusoikeuden rekisteröinnin ostajan puolesta. Kuten uudessa taloyhtiössä, on ostajan pyydettävä myyjältä suostumus omistuksen rekisteröintiin. (Maanmittauslaitos 2023g.)

On myös mahdollisuus, että taloyhtiö on jo huoneistotietojärjestelmässä, mutta huoneistossa on käytössä vielä paperinen osakekirja. Tällöin kaupat voidaan tehdä kuten ennenkin, eli myyjän on tehtävä osakekirjaan siirtomerkintä ja hän luovuttaa osakekirjan joko ostajalle tai ostajan pankille. Kauppakirjan allekirjoituksesta 2 kuukauden kuluessa on ostajan haettava omistuksen rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään. Kun omistus on rekisteröity, paperinen osakekirja mitätöidään. (Maanmittauslaitos 2023g.)



Kuvio 1. Asunto-osakkeen ostaminen

Kuvio 2 havainnollistaa asunto-osakkeen myyntiprosessia. Samalla tavalla kuin asunto-osakkeen hankinta, myös asunto-osakkeen myyntiprosessi käynnistyy selvityksellä siitä, onko kyseinen taloyhtiö osa huoneistotietojärjestelmää vai ei. Mikäli taloyhtiö ei ole vielä siirtänyt osakeluetteloa huoneistotietojärjestelmään, kauppa toteutetaan samoin kuten ennenkin. (Maanmittauslaitos 2023g.)

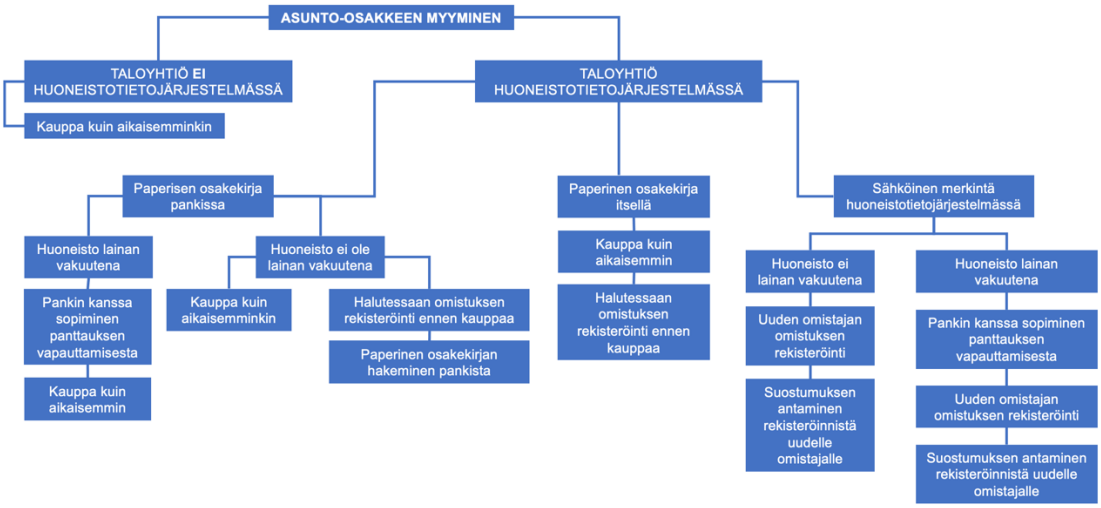
Kun taloyhtiö on jo siirtänyt osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään, tulee ottaa huomioon osakekirjan muoto ja säilytyspaikka. Osakekirja voi olla joko perinteinen paperimuotoinen, joka voi olla säilytyksessä pankissa tai myyjällä itsellään, tai vaihtoehtoisesti sähköinen merkintä huoneistotietojärjestelmässä. (Maanmittauslaitos 2023g.)

Jos osakekirja säilytetään paperisena pankissa, ensimmäinen tehtävä on selvittää, onko kyseinen huoneisto asetettu lainan vakuudeksi. Jos huoneisto toimii lainan vakuutena, on sovittava pankin kanssa panttauksen vapauttamisesta. Tämän jälkeen kauppa voidaan suorittaa kuten ennenkin. Toisaalta, jos huoneisto ei ole lainan vakuutena, myyjällä on mahdollisuus halutessaan rekisteröidä omistusoikeus ennen kauppaa. Tässä tapauksessa myyjän on haettava paperinen osakekirja pankista. (Maanmittauslaitos 2023g.)

Jos myyjällä on paperinen osakekirja hallussaan, kauppa suoritetaan kuten aikaisemminkin, ja tässäkin tapauksessa myyjällä on mahdollisuus halutessaan rekisteröidä omistusoikeus ennen osakehuoneiston myyntiä. (Maanmittauslaitos 2023g.)

Kun osakekirja on sähköisenä merkintänä, nousee esiin sama kysymys siitä, toimiiko huoneisto lainan vakuutena vai ei. Huoneiston ollessa lainan vakuutena, on sovittava pankin kanssa panttauksen vapauttamisesta. Uuden omistajan vastuulla on pyytää omistukselleen

rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään, kun taas myyjän tehtäväksi jää antaa rekisteröintiin suostumus. (Maanmittauslaitos 2023g.)



Kuvio 2. Asunto-osakkeen myyminen

Maanmittauslaitoksen kanssa toteutettu haastattelu tukee samaa näkemystä yllä esitettyjen prosessien kulusta. Toisin sanoen Maanmittauslaitoksen näkemys on, että prosessi toteutuu sekä teoriassa että käytännössä. Kuitenkin haastatellessa isännöitsijöitä käy ilmi, ettei huoneistotietojärjestelmään vielä luoteta ja turvaudutaan ensisijaisesti isännöitsijältä saatuun tietoon, sekä isännöitsijätodistukseen. Isännöitsijällä on suppeampi asuntokauppaan liittyvä tieto hallussaan.

6 Yhteenveto ja pohdinta

Opinnäytetyön päätavoitteena oli tutkia, kuinka huoneistotietojärjestelmä vaikuttaa asunto-osakkeen omistajiin. Tutkimuksen pohjana käytettiin lainsäädäntöä, rekisterinpitäjän ohjeita sekä alan tietokirjallisuutta, joiden avulla saatiin kattava kuva aiheesta ja sen mahdollisuuksista. Suuntaviivoina toimivat pääkysymyksen lisäksi tutkimuksen alakysymykset.

Kunkin luvun tavoitteena oli vastata pääkysymykseen, ja alakysymykset muodostivat omat aihealueensa, samalla kuitenkin palvellen tutkimuksen pääkysymystä. Opinnäytetyön alakysymykset olivat seuraavanlaiset:

- Miten siirtyminen huoneistotietojärjestelmään vaikuttaa osakkeenomistajan oikeuksiin ja velvollisuuksiin?
- Miten asiakirjojen kuten isännöitsijäntodistuksen tietojen siirtyminen sähköiseen huoneistotietojärjestelmään vaikuttaa asunto-osakkeen omistajiin?
- Miten siirtyminen huoneistotietojärjestelmään vaikuttaa asunto-osakkeen omistajaan asuntokaupassa?

Lainsäädäntö muodosti perustan tutkimukselle, ja käyttämällä hyödyksi rekisterinpitäjän sekä muita sähköisiä ja kirjallisia lähteitä, saatiin luotua tutkimus, jossa vastattiin tutkimuskysymyksiin. Haastattelussa Maanmittauslaitoksen kanssa tavoitteena oli vahvistaa tehdyt havainnot, kun taas isännöitsijöille suunnatuissa haastatteluissa pyrittiin hahmottamaan, miten nämä havainnot ovat toteutuneet käytännössä.

Tutkimuksen haasteeksi muodostui keskeneräinen siirtymävaihe. Haastateltujen isännöitsijöiden kokemukset huoneistotietojärjestelmästä keskittyivät osakeluetteloiden siirtämiseen osakehuoneistorekisteriin. Tämä on kuitenkin ymmärrettävää, kun otetaan huomioon, että järjestelmä on vasta ensimmäisessä vaiheessaan ja taloyhtiöiden osakeluetteloiden siirtäminen on isännöitsijöille ensisijainen tehtävä.

Huoneistotietojärjestelmä on merkittävä projekti, sillä vaikkei se välttämättä tarjoa uutta tietoa, parantaa se olemassa olevien tietojen saavutettavuutta ja mahdollistaa näin avoimemman ja tehokkaamman tiedonsaannin. Kun huoneistoa ja taloyhtiötä koskevat tiedot ovat keskitetysti saatavilla samasta paikassa ja tietomäärä kasvaa, se tarjoaa asunto-osakkeen omistajalle aivan uudenlaisen näkökulman omasta kodista.

Haasteita kuitenkin vielä on huoneistotietojärjestelmän suhteen, eikä voida olla täysin varmoja siitä, millaiseksi järjestelmä kehittyy esimerkiksi viiden vuoden kuluttua. Kaikilla toimijoilla on epäilemättä halu saada mahdollisimman kattavat tiedot huoneistotietojärjestelmään, mutta se edellyttää aikaa ja panostusta rekisterinpitäjiltä, isännöitsijöiltä, taloyhtiöiltä

sekä asunto-osakkeen omistajilta. Kuitenkin tällä hetkellä osakeluetteloiden siirrot ja omistusten rekisteröinnit ovat vielä kesken. Konkreettiset vaikutukset ilmenevät vasta tulevaisuudessa, mutta opinnäytetyössä on esitetty näkemys siitä, mihin suuntaan asiat voivat edetä ja millainen lopputulema voisi olla.

Tutkimus osoittaa, että siirtyminen huoneistotietojärjestelmään vaikuttaa asunto-osakkeen omistajien oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Uuden järjestelmän myötä asunto-osakkeen omistajille muodostuu esimerkiksi uusi velvollisuus, eli omistuksen rekisteröinti järjestelmään. Tutkimus osoittaa myös, että huoneistotietojärjestelmää koskeva lainsäädäntö on muuttunut, ja nämä muutokset vaikuttavat asunto-osakkeen omistajiin. Esimerkiksi osakehuoneistojen yhdistäminen tai jakaminen voi johtaa uusien osakkeiden syntyyn ja edellyttää muutoksia taloyhtiön yhtiöjärjestykseen. Lainsäädännön muutokset vaikuttavat myös taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen saatavuuteen ja käyttöön. Lisäksi järjestelmä mahdollistaa panttauksen sekä osakehuoneistoihin kohdistuvien rajoitusten rekisteröinnin. Siirtyessä sähköiseen järjestelmään on tärkeä huomioida, miten rekisterinpitäjä käsittelee asunto-osakkaan tietoja. Järjestelmän ylläpitäjällä on velvollisuus käsitellä ja luovuttaa tietoja lainmukaisesti ja läpinäkyvästi.

Tutkimuksessa huomattiin, että isännöitsijäntodistus on tärkeä asiakirja asuntokaupassa ja sen tulee sisältää monipuoliset tiedot taloyhtiöstä ja osakehuoneistosta. Tietojen sähköistämisen tavoitteena on helpottaa tietojen saatavuutta ja jakamista, vähentää manuaalista työtä ja parantaa tiedon ajantasaisuutta. Tutkimus toi esiin myös yhtiöjärjestyksen merkityksen asunto-osakeyhtiön toiminnassa. Yhtiöjärjestys luo raamit taloyhtiön toiminnalle. Sähköiseen huoneistotietojärjestelmään siirtyminen voi vaikuttaa yhtiöjärjestykseen ja osakeryhmiin liittyviin tietoihin, mikä puolestaan vaikuttaa osakkeenomistajien oikeuksiin ja velvollisuuksiin.

Lisäksi voidaan todeta, että huoneistotietojärjestelmä voi tulevaisuudessa kattaa monia muita taloyhtiön asiakirjoja ja tietoja, kuten korjaus- ja muutostyötiedot sekä taloudelliset tiedot. Näiden avulla pyritään helpottamaan tiedonhallintaa ja parantamaan tiedon saantia eri tarpeisiin.

Siirtyminen huoneistotietojärjestelmään on vaikuttanut monella tavalla asuntokaupan prosessiin. Asuntokauppalaki ja Laki huoneistotietojärjestelmästä täydentävät toisiaan, ja järjestelmän käyttö parantaa tarvittavan tiedon saantia, mikä helpottaa kaupankäyntiä ja lisää omatoimisuutta. Kuitenkin tähän liittyy myös haasteita ja erilaisia käytäntöjä. Kaikki taloyhtiöt eivät ole vielä tehneet tätä siirtoa ja yksittäisen asunnon omistajakaan ei ole välttämättä rekisteröinyt omistustaan järjestelmään. Järjestelmän avulla tietojen saatavuus paranee,

mutta samalla ostajien ja myyjien on tärkeä olla tietoisia eri tilanteissa noudatettavista käytännöistä ja vaatimuksista.

Tässä opinnäytetyössä tuotiin esiin kaikkein tärkeimmät asiat, jotka vaikuttavat asunto-osakkeen omistajiin. Huoneistotietojärjestelmäaiheen ympärille on mahdollista rakentaa laaja kokonaisuus ja sen avulla voidaan palvella kaikkia kohderyhmiä, jotka ovat tekemisissä asuinhuoneistojen kanssa.

Tutkimuksesta voidaan todeta, että huoneistotietojärjestelmän kehittämisessä on vielä paljon tehtävää, jotta se vastaisi täysin odotuksia. Siinä piilee kuitenkin lukuisia mahdollisuuksia asunto-osakkeen omistajien asioiden helpottamiseksi. Koska huoneistotietojärjestelmä on vielä suhteellisen varhaisessa vaiheessa, vain aika kertoo sen todelliset hyödyt omistajille. Tutkimus oli onnistunut, ja siinä käsiteltiin halutut teemat sekä tuotiin esille erilaisia näkökulmia ja pohdintoja aiheesta. Tavoitteena oli paitsi vastata tutkimuskysymyksiin, myös tutkia mahdollisuuksia, joita järjestelmä mahdollistaa tulevaisuudessa. Näitä aiheita saatiin tutkittua, ja opinnäytetyö tarjoaa osakkeenomistajille kuvan tulevaisuuden huoneistotietojärjestelmästä ja sen tarjoamista mahdollisuuksista.

Kuten aikaisemmin todettiin, huoneistotietojärjestelmä tulee kehittymään seuraavien vuosien aikana. Näin ollen myös lähivuosina olisi suositeltavaa tarkastella ja tutkia aihetta uudelleen ja arvioida, saavutettiinko toivotut tavoitteet. Vasta kun huoneistotietojärjestelmän peruspilarit on saatu toimiviksi, voidaan järjestelmää alkaa kehittämään, niin että se luo mahdollisimman paljon arvoa käyttäjilleen.

Lähteet

AsKL. Asuntokauppalaki 1994/843. Saatavissa https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843

AsOYL. Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599. Saatavissa https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599#O3L7P28

Digi- ja väestötietovirasto. 2023. Väestötietojärjestelmä. Viitattu 20.3.2023. Saatavissa https://dvv.fi/vaestotietojarjestelma

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

Finanssivalvonta 2018. Takaus ja panttaus. Viitattu 26.4.2023. Saatavissa https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/pankkipalvelut/takaus-ja-panttaus/

Hallituksen esitys eduskunnalle eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta. Saatavissa https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Sivut/HE_168+2022.aspx

Hantula, A. 2022. Miten huoneistotietojärjestelmä muuttaa asuntokaupan käytäntöjä? Osakehuoneistorekisteri. Viitattu 15.8.2023. Saatavissa https://osakehuoneistorekisteri.fi/blogit/-/blogs/miten-huoneistotietojarjestelma-muuttaa-asuntokaupan-kaytantoja-

Hirvonen, A. 2011. Mitkä metodit? : Opas oikeustieteen metodologiaan. Helsinki: Ari Hirvonen.

Isännöintiliitto. 2023. Isännöitsijätodistus. Viitattu 2.5.2023. Saatavissa https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/isannoitsijantodistus/

Kasso, M. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. 2. uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Keskitalo, P. 2017. Käytetyn asunnon kauppa. 4. uudistettu painos. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Kiinteistöliitto 2023. Taloyhtiön yhtiöjärjestys. Viitattu 2.8.2023. Saatavissa https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/yhtiojarjestys/

Kiinteistöriitalakimies 2023. Asuntokaupan asiakirjat. Viitattu 19.8.2023. Saatavissa https://www.kiinteistoriitalakimies.fi/artikkelit/asuntokaupan-asiakirjat/

Koramo, M., Kortelainen, J., Köngäs. O., Takala, J., Toivonen, M. & Wennberg, M. 2018. Asuinhuoneistojen sähköiseen hallintaan ja vaihdantaan siirtymisen taloudelliset ja muut

yhteiskunnalliset vaikutukset. Viitattu 23.3.2023. Saatavissa https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160794/14-2018-ASREK_raportti.pdf

Koski, P. & Sillanpää, M J. 2022. Yhtiöoikeus. Helsinki: Talentum Media.

HTJL. Laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018. Saatavissa https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2018/20181328#Lidm45843170570832

Logistiikan maailma 2023. Digitalisaatio. Viitattu 3.3.2023. Saatavissa https://www.logistiikanmaailma.fi/logistiikka/digitalisaatio/

Maa- ja metsätalousministeriö 2019. Huoneistotietojärjestelmän ja siihen liittyvien palveluiden jatkokehittäminen. Viitattu 2.4.2023. Saatavissa https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162569/Huoneistotietojärjestelmän%20ja%20siihen%20liittyvien%20palveluiden%20jatkokehittäminen.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Maa- ja metsätalousministeriö 2023. Huoneistotietojärjestelmää koskevat lakimuutokset vahvistettiin. Viitattu 5.3.2023. Saatavissa https://mmm.fi/-/huoneistotietojarjestelmaa-koskevat-lakimuutokset-vahvistettiin-

Maanmittauslaitos. Huoneistokirjaamisen käsikirja, 2022. Viitattu 25.4.2023 Saatavissa: https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2023/06/Huoneistokirjaamisen-kasikirja-02062023.pdf

Maanmittauslaitos. 2023a. Huoneistotietojärjestelmä tuo taloyhtiöiden ja osakehuoneistojen tiedot yhteen. Viitattu 4.3.2023. Saatavissa https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistotietojarjestelma

Maanmittauslaitos. 2023b. Osakeluettelo. Viitattu 13.3.2023. Saatavissa https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/ammattilaiskayttajille/huoneistotulosteiden-kuvaukset/osakeluettelo

Maanmittauslaitos. 2023c. Käytä osakehuoneistoa lainan vakuutena. Viitattu 26.4.2023. Saatavissa https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/huoneiston-omistajalle/kayta-huoneistoa-lainan-vakuutena

Maanmittauslaitos. 2023d. Huoneistotietojärjestelmä. Viitattu 6.8.2023. Saatavissa https://www.maanmittauslaitos.fi/hankkeet/huoneistotietojarjestelma

Maanmittauslaitos. 2023e. Rekisteröi osakehuoneiston omistusoikeus. Viitattu 19.8.2023. Saatavissa https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/huoneiston-omistajalle/rekisteroi-huoneiston-omistusoikeus

Maanmittauslaitos. 2023f. Osakehuoneiston ostajan muistilista. Viitattu 20.8.2023. Saatavissa https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/asuntokauppa/ostajan-muistilista

Maanmittauslaitos. 2023g, Näin rekisteröit osakehuoneistosi omistusoikeuden. Viitattu 19.8.2023. Saatavissa https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/asiointiapuri

Nevala, T. 2016. Asuntokauppalaki. 3. uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Omataloyhtiö. 2022. Oletko ostamassa tai myymässä asuntoa? Näin huoneistotietojärjestelmä vaikuttaa asuntokauppoihin. Viitattu 19.8.2023. Saatavissa https://omataloyhtio.fi/artikkelit/oletko-ostamassa-tai-myymässä-asuntoa-näin-huoneistotietojärjestelmä-vaikuttaa-asuntokauppoihin/

Osakehuoneistorekisteri 2023a. Sanastoa. Viitattu 12.3.2023. Saatavissa https://osakehuoneistorekisteri.fi/sanastoa

Osakehuoneistorekisteri 2023b. Yhtiöjärjestyksen muutokset. Viitattu 19.8.2023. Saatavissa https://osakehuoneistorekisteri.fi/yhtiojarjestyksen-muutokset

Retta 2021. Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys luovat perustan taloyhtiön toiminnalle. Viitattu 2.8.2023. Saatavissa https://retta.fi/ajankohtaista/isannointi/asunto-osakeyhtiolaki-ja-yhtiojarjestys-luovat-perustan-taloyhtion-toiminnalle/

Sillanpää, M J., & Vahtera, V. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Helsinki: Alma Talent.

Talokeskus 2023. Kiinteistön PTS. Viitattu 18.8.2023. Saatavissa https://www.talokeskus.fi/kiinteiston-pts

Tietosuojavaltuutetun toimisto 2023. Usein kysyttyä henkilötietojen käsittelystä taloyhtiöissä. Viitattu 24.4.2023. Saatavissa https://tietosuoja.fi/usein-kysyttya-taloyhtiot

Valtioneuvosto 2023. Huoneistotietojärjestelmää koskevat lakimuutokset vahvistettiin. Viitattu 27.4.2023. Saatavissa https://valtioneuvosto.fi/-//1410837/huoneistotietojarjestelmaa-koskevat-lakimuutokset-vahvistettiin-

Yli-Kauppila, H. 2022. Olen kiinnostunut kohteesta – saisinko isännöitsijäntodistuksen nähtäville? Kiinteistönvälitys alan Keskusliitto. Viitattu 19.8.2023. Saatavissa https://kiinteistonvalitysala.fi/blogi/olen-kiinnostunut-kohteesta-saisinko-isannoitsijantodistuksen-nahtaville/

Liite 1. Haastattelukysymykset isännöitsijöille

HAASTATTELUKYSYMYKSET ISÄNNÖITSIJÖILLE

Miten HTJ liittyy taloyhtiön muihin järjestelmiin?

- Kiinteistönhallintajärjestelmä
- Taloushallinnon järjestelmä

Miten HTJ on vaikuttanut teidän toimintaanne taloyhtiöiden asioiden hoitamisessa?

Miten HTJ vaikuttaa yhtiökokoukseen

- Miten on vaikuttanut kokouksen käytäntöihin (äänestys, etäosallistuminen)
- Onko valmistelu helpottunut?
- Mitä tietoja on jaettu yhtiökokouksessa HTJ:stä osakkaille?
- Miten yhtiökokoukseen osallistuvat voivat hyödyntää HTJ:tä yhtiön hallinnon seurannassa

Miten taloyhtiö (hallitus) voi hyödyntää HTJ:tä

- Hallituksen päätöksenteossa
- Viestinnässä (vikailmoitukset & asioiden ilmoitus taloyhtiössä)
- Taloushallinnon tehtävissä

Miten HTJ:n käyttöönotto on vaikuttanut isännöintitodistukseen?

- Sisältöön
- Laatimiseen
- Vaikutus sen hintaan?
- Saatavuuteen?

Mitä merkittäviä muutoksia isännöitsijän näkökulmasta tulee asuntokauppaan?

- Taloyhtiöiden eri vaiheet siirtymäprosessissa
- Asiakirjat?
- Omatoimisuus ja avoimuus

Miten HTJ on vaikuttanut muihin dokumentteihin?

- Osakekirjat
- Yhtiöjärjestys
- Tilinpäätös, tuloslaskelma, vastikerahoituslaskelma, toimintakertomus

Mitä tietoja hallitus/osakas saa järjestelmästä ja mitä tulisi saada miettien tulevaisuutta?

Liite 2. Haastattelukysymykset Maanmittauslaitokselle

HAASTATTELUKYSYMYKSET MAANMITTAUSLAITOKSELLE

Mitkä ovat rekisterinpitäjän tärkeimmät velvollisuudet ja vastuut HTJ:n ylläpidossa?

Millaisia tietoturva- ja yksityisyysriskejä huoneistotietojärjestelmässä on otettava huomioon?

Miten HTJ auttaa taloyhtiöitä noudattamaan lakisääteisiä velvoitteita?

Miten HTJ auttaa taloyhtiön osakkaita

- Tiedonsaannissa
- Osallistumaan taloyhtiön asioiden päätöksentekoon

Miten HTJ liittyy taloyhtiön muihin järjestelmiin?

- Kiinteistönhallintajärjestelmä
- Taloushallinnon järjestelmä

Mitä merkittäviä muutoksia Maanmittauslaitoksen näkökulmasta tulee asuntokauppaan?

- Taloyhtiöiden eri vaiheet siirtymäprosessissa?
- Asiakirjat?
- Omatoimisuus ja avoimuus

Miten HTJ on vaikuttanut dokumentteihin

- Osakekirjat
- Yhtiöjärjestys
- Tilinpäätös, tuloslaskelma, vastikerahoituslaskelma, toimintakertomus

--> Dokumenttien saatavuuden hyödyt ja haitat. Esim. helppous vs. tietoturvallisuus

Millaisia kehityssuuntia huoneistotietojärjestelmässä on tulevaisuudessa odotettavissa?

- HTJ1 & HTJ2 hankkeet, ovatko edenneet suunnitellun mukaisesti?