23.2.2017

ASREK Huoneistorekisterin kokonaisarkkitehtuuri, tavoitetila

Sisällysluettelo

1. Johdanto ... 3
2. Dokumentin tarkoitus ... 3
3. Kohdealueen nykytilan arviointi ... 4
3.1 Nykytilan arviointi toiminnallisesta näkökulmasta ... 4
3.2 Nykytilan arviointi lainsäädännön näkökulmasta ... 4
Raportissa tarkastellut keskeiset säädökset (graafisena luettelona aakkosjärjestyksessä) ... 7
4. ASREK Huoneistorekisterin kokonaisarkkitehtuurin tavoitetilan kuvaus ... 7
Arkkitehtuurityön tavoitteet ... 8
Arkkitehtuurin osa-alueet ... 8
Keskeisimmät arkkitehtuurityössä käytetyt viitearkkitehtuurit, menetelmät, selvitykset ja muut lähdemateriaalit ... 9
4.1 Periaatteellinen taso ... 10
4.1.1 Kohdealueeseen liittyvät yhteiskunnalliset strategiset ajurit ja päämäärät ... 10
4.1.2 ASREK-hankkeen ajurit, päämäärät ja keskeiset tavoitteet mallina ... 10
4.1.3 Strategiset päämäärät ja tavoiteltavat hyödyt ... 12
4.2 Toiminta-arkkitehtuuri ... 13
4.2.1 Sidosryhmät ja muut toimijat ... 13
4.2.2 Toimijoiden välinen vuorovaikutus, päätoimijat ... 16
4.2.3 Keskeiset kohdealueen prosessi-integraatiot prosessien välisenä vuorovaikutuksena ... 17
4.2.4 Sidosryhmien vaatimukset ja tavoitteet ... 34
4.2.5 Palvelut ja palveluiden arvolupaukset ... 40
4.2.6 Palveluiden tuotannon arvoketjut ... 41
4.2.7 Palvelu- ja prosessivastuut ... 41
4.3 Tietoarkkitehtuuri ... 41
4.3.1 Käsitteistö ... 41
4.3.2 Toiminnan keskeiset käsitteet ja niiden väliset suhteet käsitemalleina kuvattuna ... 49
4.3.3 Loogiset tietovarannot ... 54
4.3.4 Päätietoryhmät ja niiden rakenne ... 55
4.3.5 Loogiset tietomallit ... 55
4.4. Tietojärjestelmäarkkitehtuuri ... 61
4.4.1 Tietojärjestelmäkartta ... 61
4.4.2 Kokonaisarkkitehtuurin kerrosnäkymät palveluittain ... 62
4.5. Teknologia-arkkitehtuuri ... 86
4.5.1 Loogisen tason teknologia-alustat ... 86

4.5.2 Teknologiset vaihtoehdot ratkaisujen tuottamiselle ... 87
4.6 Toiminnan tarvitsemat kyvykkyydet ... 89
4.6.1 Asumiseen tarkoitetun yhtiön tai yhteisön perustaminen ja hallinnointi ... 89
4.6.2 Kiinteistövälitys, ostaminen ja myyminen ... 89
4.6.3 Asumisen hallintakohteiden hallinta ... 90
4.6.4 Asumisen hallinnon palvelut ... 90
4.6.5 Panttausten hallintapalvelut ... 90
4.6.6 Viranomaispäätösten hallintapalvelut ... 90
Lähdeluettelo ... 91

1. Johdanto

Suomessa asunto-omaisuuteen on sitoutunut merkittävä määrä varallisuutta. Asunto-osakkeiden tietoja ei ole nykyisin rekisteröity mihinkään keskitettyyn rekisteriin, vaan tiedot ovat hajallaan asuntoyhtiöissä. Tietojen saatavuudessa, luotettavuudessa ja kattavuudessa on merkittäviä puutteita. Rakennettuun kiinteistöomaisuuteen verrattuna tilanne on merkittävästi huonompi, sillä kiinteistöihin liittyvät kohde-, omistus- ja panttaustiedot on hallittu valtakunnallisessa rekisterissä jo kymmeniä vuosia. Asunto-osakehuoneistot ovat selkeästi suurin ei-kiinteistömuotoinen asumismuoto kaikista yhteisöasumismuodoista. Kuitenkin myös muita asumismuotoja (mm. asumisoikeus, osaomistus, osuuskunnat ja vuoka-asuminen) on hallittava, koska tulevaisuudessa näiden osuus todennäköisesti tulee kasvamaan.

Osakehuoneistoihin liittyvien tietojen ja palvelujen nyky- ja tavoitetilaa on useissa selvityksessä käsitelty jo 2000-luvun alusta lähtien. Selvityksistä huolimatta riittävää tahtotilaa palvelujen kehittämiseksi tähän mennessä ei ole kuitenkaan löytynyt. Toimintatapojen uudistamisen ministerityöryhmä puolsi kokouksessaan 2. helmikuuta 2016 julkisten palveluiden digitalisointia kuudella hankkeella, joista yksi oli sähköisen asunto-osakerekisterin (ASREK) perustaminen. Maa- ja metsätalousministeriö asetti ASREK hankkeen toukokuussa 2016 ja antoi Maanmittauslaitokselle tehtäväksi valmisteluprojektissa kiinnittää hankkeen tavoitteet ja toteutusmalli. ASREK-hanke on laaja poikkihallinnollinen yhteistyöhanke, josta tulevat hyötymään useat tahot niin julkishallinnossa kuin yksityissektorillakin.

2. Dokumentin tarkoitus

Tämä dokumentti esittää **tavoitetilan** asunto-osakkeilla hallittavien osakehuoneistojen tietojen, omistajamerkintöjen, asunto-osakkeiden omistuksen siirron ja panttauksen sekä asuntoihin ja yhtiöihin liittyvät palvelut kokonaisarkkitehtuurina erityisesti toiminta- ja tietoarkkitehtuurin näkökulmista tarkasteltuina. Dokumentti on ASREK-hankkeen valmisteluprojektissa tuotettu näkemys tavoitetilasta. Arkkitehtuurissa on myös pyritty huomioimaan muut eri asumisen hallintamuodoilla hallittavat tiedot ja niiden tuottamiseksi tarvittavat liiketoiminta- ja sovelluspalvelut, digitalisoitavat prosessit ja kyvykkyydet yhtenäisen palvelukokonaisuuden tuottamiseksi.

Dokumentin kolmannessa kappaleessa esitetään nykytilanne ja arvio nykyisestä toimintamallista ja myös nykyisestä toimintaa tukevasta lainsäädännöstä. Neljännessä kappaleessa esitetään hankkeen kokonaisarkkitehtuuri, eli mitkä ovat tavoitetilassa asuinhuoneistojen hallintaan ja vaihdantaan liittyvät toiminnot ja toimijat, toiminnoissa tarvittavat tiedot, liiketoiminta- ja sovellustarpeet ja vaatimukset kokonaisuutena. Kokonaisarkkitehtuurissa tavoitetilan suunnittelun lähtökohtana on ollut **asiakas ja asiakkaille suunnattavat palvelut** toimintatapojen uudistamisen ministerityöryhmän hyväksymien digitalisoinnin periaatteiden mukaisesti. Tavoitetilan osalta nykyisiä prosesseja ja käytäntöjä on kyseenalaistettu ja tavoitetilan palvelumallien osalta prosesseja on myös uudelleen suunniteltu asiakaslähtöisesti tarkastelemalla koko toimintaympäristön toimintaa **yli hallinnon rajojen ja yli yksityisten toimijoiden suhteen**. Tavoitetilan kuvausta tarvitaan yksityiskohtaisempien ratkaisuvaihtoehtojen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi ASREK-hankkeen toteutusvaiheissa. Tämä tavoitetilan kuvaus ei ole päätös toteuttamistavasta, vaan antaa kokonaiskuvan toteutuksen suunnittelun lähtökohdaksi.

Dokumentin laatimiseen osallistuneet valmisteluprojektin jäsenet:

Rooli:	**Nimi:**
Projektipäällikkö	Jorma Turunen, MML
Asiantuntija	Mikko Tallgren, MML
Asiantuntija	Hannele Ilpala, MML
Lakiasiantuntija	Henrik Ungern, MML
Kokonaisarkkitehti	Ari Anturaniemi, Siili Solutions Oyj

3. Kohdealueen nykytilan arviointi

3.1 Nykytilan arviointi toiminnallisesta näkökulmasta

Asunto-osakkeita koskevilla tiedoilla ja merkinnöillä on laaja yhteiskunnallinen merkitys, sillä asuminen on kaikkia kansalaisia koskettava perustarve. Asunto-omaisuuteen on sitoutunut merkittävä määrä varallisuutta ja luotettavia asuntojen omistajatietoja tarvitaan useissa eri asiayhteyksissä. Lähtökohtaisesti Suomessa voidaan katsoa olevan kolmea eri asuntotyyppiä; kiinteistöjä, asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöitä sekä asumisoikeusasuntoja. Kiinteistöt ja asunto-osakeyhtiöt kattavat valtaosan kaikista asunnoista. Kiinteistöjä koskevat tiedot, mukaan lukien niitä koskevat omistustiedot, on merkitty viranomaisten ylläpitämään sähköiseen kiinteistötietojärjestelmään, josta ne on valtakunnallisesti saatavissa.

Asunto-osakkeiden tietoja ei ole rekisteröity mihinkään keskitettyyn rekisteriin, vaan tiedot on hallittu yhtiökohtaisesti hajallaan eri tietojärjestelmissä ja paperisissa dokumenteissa. Nykyiset toimintatavat, palvelut ja rekisterit eivät tue kokonaisvaltaisesti loppukäyttäjille tarjottavien joustavien palvelujen rakentamista eikä tietojen ylläpitämistä ajan tasalla. Myöskään tarjolla olevat palvelut eivät ole rakennettu asiakkaan toiminnan lähtökohdista, vaan jokainen palveluntarjoaja katsoo palveluja vain oman toiminnan näkökulmasta. Nykyiset palvelut eivät siten toimi kokonaisuutena yhteen käyttäjän eduksi.

Tänä päivänä asunto-osakeyhtiö voidaan perustaa vain paperiprosessina eli perustamiseen liittyvät lomakkeet täytetään, tulostetaan, allekirjoitetaan käsin ja lähetetään käsiteltäväksi. Tämän jälkeen viranomainen skannaa ja lukee optisesti yhtiöjärjestyksen tiedot tekstimuotoiseksi ei-rakenteiseksi tiedoksi. Tämä toimintatapa vaatii yhtiön perustajaa syöttämään samaa tietoa lomakkeelle monta kertaa ja koska tieto ei ole rakenteisessa muodossa, yhtiöihin liittyviä tietoja ei voida juurikaan hyödyntää muissa prosesseissa ja palveluissa. Tämä tarkoittaa myös sitä, että jo olemassa oleva tieto joudutaan syöttämään käsin muihin järjestelmiin, mikäli sitä halutaan hyödyntää paremmin, kuin mitä primäärijärjestelmä tarjoaa.

Kohteen rakentamisen aikana syntyvät rakennus- ja huoneistotiedot tuotetaan rakennuslupaprosessissa kunkin kunnan edellyttämällä tavalla ja muutokset rakentamisen aikana hallitaan muutoslupien kautta. Kunnilla ei ole tällä hetkellä yhteistä rakennus- ja huoneistotietojen järjestelmää, vaan rakennuslupaprosessissa syntyneet tiedot syötetään VRK:n rakennus ja- huoneistotietoihin (RHR, rakennus- ja huoneistorekisteri) joko automaattisesti kunnan järjestelmistä tai kopioimalla käsin kunnan järjestelmistä. Toimintatapa aiheuttaa sen, että RHR:n tieto ei ole käyttäjien mielestä riittävän hyvälaatuista eikä näin ollen tietoja hyödynnetä siinä laajuudessa, kuin mitä olisi mahdollista. Toisaalta lupaprosessissa olevia huoneistotietoja ei tällä hetkellä voida suoraan hyödyntää asunto-yhtiön hallintakohteiden hallinnassa, vaan tiedot täytyy päivittää käsin yhtiöjärjestyksen osaksi.

Kun asunto-osakeyhtiön perustajajäsenet ovat luovuttaneet yhtiön hallinnan asukkaille, yhtiö hallinnosta ryhtyy vastaamaan tyypillisesti joko joku yhtiön asukkaista tai ulkopuolinen isännöitsijä. Riippuen siitä, kuka ja miten hallintoa käytännön tasolla hoitaa ja millaisilla välineillä, syntyvä tieto jää helposti vain hallinnosta vastaavan henkilön käyttöön ja saadaan jaettua muiden käyttöön vasta, kun hallinnosta vastaava henkilö toimittaa jollain medialla tiedon pyytäjälle. Tällöin taloyhtiön toiminnan läpinäkyvyys on heikko jopa taloyhtiön asukkaille ja osakkeen omistajille saati taloyhtiön ulkopuolisille tahoille. Tiedon saatavuuden ongelmiin törmätään usein mm. asunnon vaihdon ja lainoituksen yhteydessä. Isännöitsijätodistuksen saaminen voi kestää viikkoja, jolloin esim. asunnon myynti tai lainapäätös viivästyy vastaavasti.

Yksi toiminnan tehostamisen ongelmista ovat paperiset osakekirjat, jotka aiheuttavat ylimääräisiä kustannuksia, kun osakkeet vaihtavat omistajaa ja kun osakkeita käytetään lainan vakuutena. Tänä päivänä osakkeen omistajista on tieto kirjattuna osakekirjaan, joka usein saattaa olla myyjällä joko lainan vakuutena tai pankilla edelleen säilytettävänä, vaikka lainapääoma olisikin jo maksettu. Kiinteistönvälittäjä ei tiedä, ovatko siirtomerkinnät ajan tasalla osakekirjassa ja onko osakekirja ylipäätään tallessa siinä vaiheessa, kun he tekevät toimeksiantosopimuksen, vaan joutuvat nojautumaan isännöitsijäntodistukseen. Vaihdannan ja vakuuksien hallinnan näkökulmasta kaupanteon yhteydessä voi joutua kokoontumaan suuri joukko eri toimijoita pelkästään vakuuksien siirtämisen vuoksi samaan aikaan. Lisäksi paperinen panttikirja käytännössä pakottaa jälkipanttausmenettelyyn aina, jos ostajaosapuolet ovat eri pankin asiakkaita.

3.2 Nykytilan arviointi lainsäädännön näkökulmasta

Asunto-osake on perinteisen esineoikeudellisen jaottelun mukaisesti irtain esine ja poikkeaa siten käsitteellisesti esimerkiksi kiinteistöstä, joka on saman jaottelun mukaisesti kiinteä esine. Oikeuskirjallisuudessa on viitattu perusteena irtaimen ja kiinteän omaisuuden väliselle erottelulle muun muassa niiden siirrettävyyttä (Zitting-Rautiala, Esineoikeuden Oppikirjas. 19).

Irtaimen ja kiinteän esineen jaottelua on kirjallisuudessa kuvattu myös siten, että irtaimiin esineisiin luetaan kaikki muut kuin kiinteät esineet (Leena Kartio, Oikeuden perusteokset, Varallisuus, s. 674). Sen vuoksi irtainten esineiden ryhmä on laaja ja epäyhtenäinen. Irtaimia esineitä ovat tavanomaisten irtainten esineiden (tavarat, käyttöesineet jne.) lisäksi muun muassa asiakirjat, vaihdannan välineenä käytetyt rahat sekä eläimet ja avaruudessa olevat esineet.

Edellä olevan jaottelun mukaan myös arvopaperi on asiakirjana irtain esine. Vaikka arvopaperia pidetään sellaisenaan irtaimena esineenä, on sen haltijalle kuitenkin ennen muuta merkitystä sillä oikeudella, joka paperista ilmenee. Kyseessä on siten ns. haltijavelkakirja, josta esimerkkinä voidaan mainita muun muassa osakeyhtiön osake. Myös rahan merkitys on suureksi osaksi toisaalla kuin siinä, että fyysisenä kappaleena se on irtain esine. Tällöin puhutaan rahasta arvon mittana ja vaihdannan välineenä.

Nykyisin raha vaihdannan välineenä samoin kuin osakkeet (esimerkiksi pörssiyhtiöiden osakkeet) eivät fyysiseltä olomuodoltaan ole välttämättä enää paperisessa muodossa eivätkä siinä mielessä perinteisiä arvopapereita. Käytännössä niitä siirretään ja luovutetaan sähköisesti, mutta siitä huolimatta esimerkiksi pörssiyhtiöiden osakekirjoja pidetään arvopapereina kuten muitakin osakeyhtiölaissa (624/2006) tarkoitettuja osakkeita. Nämä osakkeet on voitu vuonna 1991 voimaan tulleiden lakien (826/1991 laki arvo-osuusjärjestelmästä, 827/1991 laki arvo-osuustileistä ja 1069/1991 laki arvo-osuusjärjestelmästä annetun lain sekä siihen liittyvän lainsäädännön voimaanpanosta) nojalla siirtää arvo-osuusjärjestelmään. Sen sijaan asunto-osake ei ole voimassa olevan arvopaperimarkkinalain (746/2012) 2 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettu arvopaperi, vaan esineenä sen luonne on verrattavissa yleiskäsitteenä asuntoon. Lainkohdan valmisteluasiakirjoissa todetaan, että asunto-osakkeet eivät täytä ehdotetun arvopaperimarkkinalain 1 luvun 2 §:n 1 momentin mukaista lajiesinemäisyyden kriteeriä eikä niitä ole tarkoitettukaan vaihdannan kohteeksi pääomamarkkinoille, vaikka niistä annetut osakekirjat ovatkin siviilioikeudellisesti arvopapereita (HE 32/2012, s. 103).

Asunto-osakkeen erityisluonnetta osakeyhtiölaissa tarkoitettuihin osakkeisiin verrattuna osakeyhtiöiden osakkeisiin osoittaa myös se, että asunto-osaketta ei voida lain mukaan liittää arvo-osuus järjestelmään eikä asunto-osakeyhtiölaissa ole myöskään vastaavia säännöksiä kuin osakeyhtiölain 4 luvussa osakkeiden liittämisestä arvo-osuusjärjestelmään. Kiellosta liittää asunto-osake arvo-osuujärjestelmään on säädetty arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetun lain 7 luvun 1 §:ssä. Saman sisältöinen säännös oli jo alkuperäisessä arvo-osuusjärjestelmästä annetussa laissa sen 4 luvun 25 §:n 2 momentissa. Kyseisen lain esitöissä lausutaan perusteena kiellolle, että asunto- ja kiinteistöyhteisöissä osakkeeseen tai osuuteen liittyy hallintaoikeus, jonka kohdetta koskevia tietoja ei ilman ylivoimaisia vaikeuksia voida kirjata arvo-osuustilille, mikä puolestaan olisi välttämätöntä väitesuojan toteuttamiseksi (HE 104/1990, s. 50).

Asunnon omistajan oikeusturvan kannalta tulee omistajalla olla samanlaiset takeet perustuslaillisten oikeuksiensa turvaamisesta siitä riippumatta, onko hänen asuntonsa osa kiinteistöä eli alussa viitatun jaottelun mukaan kiinteää omaisuutta tai kiinteistöstä erillinen asuntokohde eli jaottelun mukaan irtainta omaisuutta. Vaikka kiinteistöjen sekä asuntojen vaihdantaa koskeva sääntely on muiden kuin kiinteistöjen ainesosana olevan asuinrakennuksen osalta Suomessa eriytynyttä, on vaihdannan osapuolten oikeusturvasta pyritty huolehtimaan ja vaihdannan toimintamuotoja osaksi myös yhtenäistämään jo nykyisin voimassa olevilla säädöksillä. Kiinteistöjen vaihdannan sekä kiinteistöjen rekisteröinnin ja panttauksen osalta keskeinen laki on maakaari, 540/1995. Asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaa koskeva keskeinen laki on asuntokauppalaki (843/1994). Kummankin säädöksen valmistelussa ja esitöissä on korostettu, että asuinkiinteistön kauppaa koskevien säännösten tulee soveltuvin osin olla mahdollisimman yhdenmukaisia. Kaupan ehdot eivät saa olennaisesti poiketa sen mukaan, onko kaupan kohteena oleva omaisuus luonteeltaan irtainta tai kiinteää (HE 14/1994, s. 48 sekä HE 120/1994, s. 45). Sen sijaan asunto-osakkeiden ja yhteisöosuuksien keskitetyn rekisteröinnin ja panttauksen osalta ei kuitenkaan ole vielä vastaavia säännöksiä kuin kiinteistöjen osalta maakaaressa.

MK 7 luvun 1a §:ssä säädetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttötarkoituksesta. Säännöksen mukaan rekisterin tarkoituksena on:
1) mahdollistaa kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien ja rasitusten kirjaaminen oikeudenhaltijoiden oikeuksien vahvistamiseksi ja sivullisten etujen turvaamiseksi;
2) edistää kirjaamisasioiden käsittelyä;
3) varmistaa oikeuksia ja rasituksia koskevan ajantasaisen tiedon saatavuus kiinteistöä koskevien oikeustoimien ja hankkeiden valmistelua, tekemistä ja valvontaa sekä tuomioistuin- ja viranomaistoimintaa varten.

Kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun lain, 453/2002 (jäljempänä KTJ -laki), 1 §:n mukaan lain tarkoituksena on järjestää kiinteistöjä ja muita maa- ja vesialueiden yksiköitä koskevat tiedot käsittävä automaattisen tietojenkäsittelyn avulla tapahtuva valtakunnallinen tietopalvelu. Tämä palvelu toteutetaan yleiseen käyttöön tarkoitetun yhtenäisen kiinteistötietojärjestelmän (KTJ) avulla.

ASREK:n käyttötarkoituksen perusteluissa voitaisiin soveltaa samantapaisia lähtökohtia. Sen pohjalta ASREK:ssa olevien huoneistojen omistusten ja hallintaoikeuksien kirjaamista voitaisiin perustella esimerkiksi seuraavasti.

Rekisterin (tai rekisterijärjestelmän) tarkoituksena on:

1) mahdollistaa huoneistoon kohdistuvien oikeuksien ja vakuuskirjausten (kiinnitysten?) kirjaaminen oikeudenhaltijoiden oikeuksien vahvistamiseksi ja sivullisten etujen turvaamiseksi;
2) edistää asuntojen ja huoneistojen kirjaamisasioiden käsittelyä;
3) varmistaa oikeuksia ja rasituksia koskevan ajantasaisen tiedon saatavuus asunto-osaketta koskevien oikeustoimien ja hankkeiden valmistelua, tekemistä ja valvontaa sekä tuomioistuin- ja viranomaistoimintaa varten.

Asuntoja koskevan tietopalvelujen ja siitä mahdollisesti annettavan lain osalta voitaisiin säätää, että tarkoituksena on järjestää huoneistoja ja niihin liittyviä muita tiloja koskevat tiedot käsittävä automaattisen tietojenkäsittelyn avulla tapahtuva valtakunnallinen tietopalvelu. Tämä palvelu toteutetaan yleiseen käyttöön tarkoitetun yhtenäisen ASREK -järjestelmän avulla.

KTJ -lain perusteluissa todetaan, että tietojärjestelmän tavoitteena on tietojen virheettömyys, mikä ilman kiinteistötietojärjestelmää erillisillä rekistereillä olisi vaikea saavuttaa (HE 141/2001, s. 13). ASREK:n lähtötilanne on se, että tavoitteena olevassa keskitetyssä sähköisessä tietojärjestelmässä tarvittavat tiedot ovat hajallaan 80-90.000 eri asunto-osakeyhtiössä. Sen pohjalta voidaan perustellusti esittää näkemys, että keskitetyn sähköisen ASREK:n tarve on jopa vielä ilmeisempi kuin aikanaan KTJ:n osalta lausuttiin.

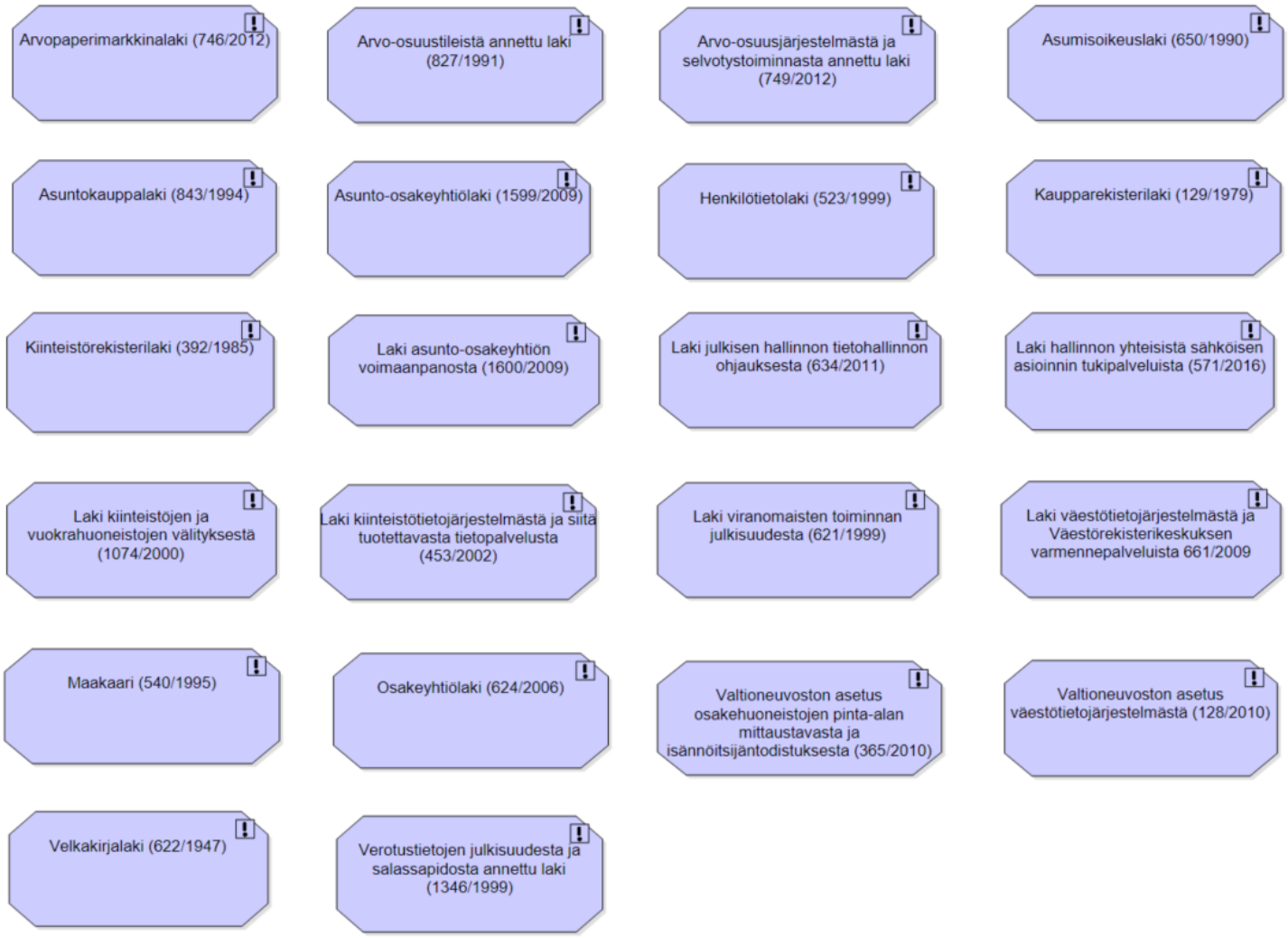
Jos ASREK:n osalta omaksuttaisiin samansuuntaiset perustelut kuin KTJ:n osalta on omaksuttu, olisi tällöin myös ASREK:iin kuuluvien rekisterien ja tietojärjestelmien osalta säädetty lain tasoisesti ottamalla huomioon asunnon omistajien ja haltijoiden perustuslaissa turvatut oikeudet samalla tavoin kuin KTJ:ssä. Itse asiassa KTJ -lain 3 § mahdollistaisi myös asuntoja koskevan rekisterin(ASREK) sisällyttämisen samaan tietojärjestelmään. Tarvittaessa voitaisiin KTJ -lain nimeäkin muuttaa sen verran, että se kuvaisi selkeämmin myös asuntojen kuulumisen samaan tietojärjestelmään.

Pohdittaessa sitä, millä tavoin asunnon (asunto-osakkeen) omistajan oikeusasemaan vaikuttaa se, että hänen omistuskohteensa kirjaamiseen ja vaihdantaan sovellettaisiin pelkästään sähköisiä menetelmiä kirjaamalla sähköisiin saantoasiakirjoihin perustuva saanto sähköiseen tietojärjestelmään, voitaisiin vertailukohtana myös tältä osin perustellusti käyttää samoja toimintamalleja ja periaatteita, joiden pohjalta on säädetty kiinteistöjen osalta maakaaren, 540/1995 (jäljempänä MK), 9 a luvussa sähköisistä asiointijärjestelmistä ja niiden käyttämisestä.

Oikeusturvanäkökohtien havainnollistamiseksi ja kattavan oikeusturvan saavuttamiseksi voidaan asunto-osakkeiden vaihdantaan ja rekisteröintiin liittyviä kysymyksiä verrata muutoinkin samoihin toimintamalleihin ja periaatteisiin, joita kiinteistöjen osalta on toteutettu vastaavien oikeuksien suojaamiseksi. Esimerkiksi panttaustenhallinnassa voitaisiin soveltaa samantapaista menettelyä kuin kiinteistöpanttauksissa. Vaikka nykymuodossaan osakekirja on luonteeltaan haltijavelkakirja, ei sähköisessä panttausten hallinnassa ole enää mielekästä käyttää panttikohteesta ilmaisua haltijavelkakirja. Vertailun vuoksi voidaan todeta, että myös kiinteistökiinnityksessä ja -panttauksessa aiemmin käytetty panttiasiakirja oli oikeudelliselta luonteeltaan haltijavelkakirja. Voimassa olevan maakaaren (540/1995) kiinteistövakuus toteutetaan sen sijaan kiinteistöön kiinnitetyn panttikirjan avulla, joka ei enää ole luonteeltaan haltijavelkakirja. Käytännössä kuitenkin ennen maakaaren voimaantuloakin edellytettiin pätevän panttioikeuden (=oikeus saada suoritus panttikohteen arvosta) syntymiseksi, että velallinen (tai muu taho) oli erikseen sitoutunut pantin käyttämiseen velan vakuutena ja luovuttanut pantti-instrumentin velkojalle (Ks. lähemmin Tepora-Kaisto-Hakkola, Esinevakuudet, s. 126 alkaen). Vaikka asunto-osakkeen panttauksen yhteydessä ei vielä tällä hetkellä käytetä ilmaisua ”kiinnitys”, ei ilmaisun käyttämiselle sinänsä olisi estettä myös asunto-osakkeiden sähköistä vakuudenhallintaakaan toteutettaessa. Päinvastoin voisi olla pankkien ym. osalta selkeämpääkin käyttää yhtenäistä nimitystä vakuuksien kirjaamisesta siitä riippumatta, onko kirjattava vakuuskohde sinänsä luonteeltaan kiinteää tai irtainta omaisuutta.

Myös ASREK:n tietopalvelun sääntelyssä voitaisiin soveltaa samoja toimintamalleja kuin KTJ:n tietopalvelussa. KTJ -laissa on valmiina jo kiinteistöjen osalta muun muassa henkilötietojen käsittelyä ja tietojen luovuttamista koskevat säännökset. Niiden pohjalta toteutetaan esimerkiksi asuinkiinteistöjä koskevaa tietopalvelua. Siltä osin kuin muiden asuntojen osalta tulisi erikseen säätää erityisesti asuntoihin liittyvistä tietopalvelukäytännöistä, voitaisiin kyseiseen lakiin tehdä niitä koskevia täydennyksiä. Samalla tulisi kuitenkin arvioida, millä perusteilla erilaisia asuinmuotoja koskevat tietopalvelukäytännöt tulisi eriyttää, vai voisivatko ne ainakin pääosin olla jopa samanlaisia.

Raportissa tarkastellut keskeiset säädökset (graafisena luettelona aakkosjärjestyksessä)



4. ASREK Huoneistorekisterin kokonaisarkkitehtuurin tavoitetilan kuvaus

Johdanto kokonaisarkkitehtuuriin ja JHS 179-menetelmään

Tavoitetilan kokonaisarkkitehtuuri on sekä strategisen että operatiivisen johtamisen väline, jonka avulla yhtenäistetään toiminnan kehittämistä. Kokonaisarkkitehtuuri parantaa julkisen hallinnon organisaatioiden kykyä saavuttaa halutunlainen tulevaisuus. Sen avulla IT-ratkaisujen kehittämisestä tulee ennakoivaa ja se saadaan sidotuksi ydintoiminnan kehittämiseen. Tavoitetilan arkkitehtuurikuvausten avulla voidaan suunnitella ja toteuttaa toiminnallistekninen ympäristö, joka on hallittavissa ja muunneltavissa toiminnan muuttuvien tarpeiden mukaan. Tässä ympäristössä kaikki osat sopivat toisiinsa ja keskeiset komponentit toteutetaan vain kerran. JHS 179 on Valtiovarainministeriön rahoittama ja tukema menetelmä, josta on annettu laki julkisen hallinnon tietohallinnon ohjauksesta (634/2011).

Kokonaisarkkitehtuurimenetelmää voidaan käyttää ei vain tietohallinnon ohjaukseen, vaan myös toiminnan kehittämiseen, kuten ASREK valmisteluprojektin 5-12/2016 aikana toteutetussa arkkitehtuurityössä ja sen lopputuotoksena eli tässä dokumentaatiossa on tehtykin. Tässä dokumentaatiossa kuvataan sähköisen huoneistoja koskevien omistus- ja hallintatietojen rekisterin ja siihen liittyvien

tietopalvelujen kokonaisarkkitehtuurin tavoitetila. Tavoitetilan kuvauksista kehittämisen tiekartta ja tietojärjestelmäsalkku kuvataan erillisessä osiossa kevään 2017 aikana, kun hankkeen toteutusvaiheen vastuutahot ja toimeenpano tarkentuvat.

Arkkitehtuurityön tavoitteet

Kokonaisarkkitehtuurin tarkoituksena on tukea tavoitetilan suunnittelua. Tehtyjen kuvausten perusteella voidaan selvittää:

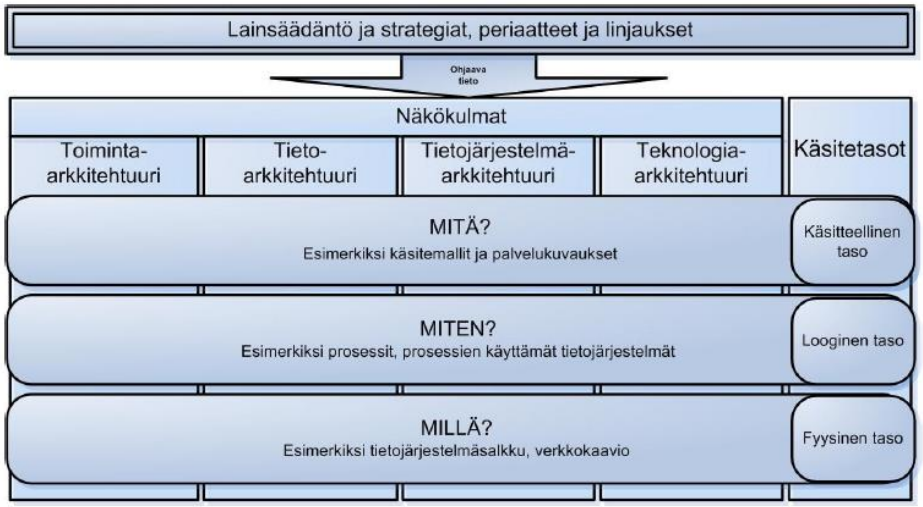
- miten organisaatioissa tavoitetilassa toimitaan

- mitkä tavoitetilan palvelut ovat ja mitä ne sisältävät

- mitä tietoja organisaatiossa tullaan tavoitetilassa tuottamaan, käsittelemään ja siirtämään muiden toimijoiden välillä (esim. asiakkaiden tai muiden julkisen hallinnon organisaatioiden välillä) ja miten ne liittyvät palveluihin ja prosesseihin

- mitkä uudet/muokatut tietojärjestelmät tukevat toimintaprosesseja, palveluita ja tietojen hallintaa.

JHS 179 viitekehyksessä on kolme käsitetasoa: käsitteellinen, looginen ja fyysinen taso. Lisäksi kehyksessä kuvattu on periaatteiden taso, jolla määritetyt periaatteet ja tehdyt linjaukset ohjaavat kaikkien käsitetasojen kuvauksia.

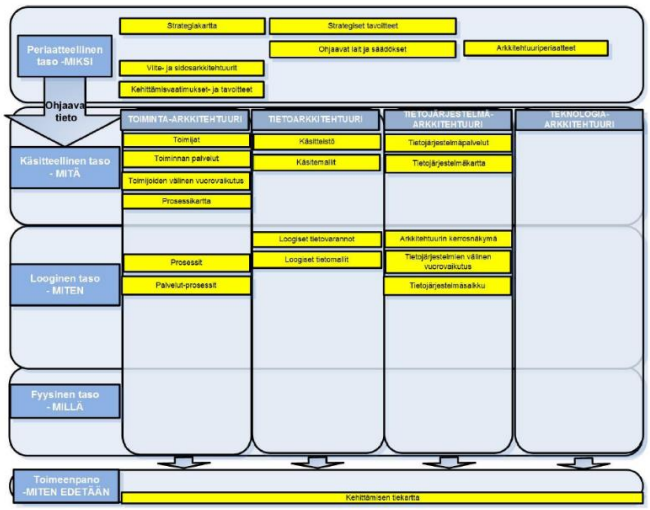


Tässä kokonaisarkkitehtuurityössä on keskitytty erityisesti tavoitetilan periaatetason ohjaukseen (esim. lainsäädäntö, sen nykytila ja mahdolliset tarvittavat muutokset), toiminta-, tieto- ja tietojärjestelmätason arkkitehtuuriasioihin tavoitetilassa nykytilanne huomioiden ja analysoiden, ja huomioiden aiemmat tehdyt selvitykset kohdealueella.

Arkkitehtuurin osa-alueet

Tässä kokonaisarkkitehtuurikuvauksessa teknologia-arkkitehtuurin osuus on tietoisesti jätetty vähempään rooliin tarkasteltaessa tavoitetilaa. Teknologia-arkkitehtuuriosuus tarkennetaan, kun toteuttamisvaiheen eri teknisiä ratkaisuvaihtoehtoja selvitetään ja vaihtoehtoja punnitaan. Kokonaisarkkitehtuurin tavoitetilan kuvauksissa pääpaino on erityisesti toiminnan, palvelujen ja tietojen kuvaamisessa - ei teknologisissa ratkaisuissa. Tavoitetilan kuvausten perusteella kuitenkin ohjataan teknologisia valintoja jatkossa. Tämä tapahtuu parhaiten, kun ymmärretään ensin nykyiset ja tulevat toiminnan tavoitteet ja tarpeet, ja tätä vasten haetaan innovatiivisia teknologisia toteutusmahdollisuuksia. Tämä jätettäköön siksi toteutusvaiheen tarkempaan suunnitteluvaiheeseen, jossa teknologiavaihtoehtoja valittaessa pitää kuitenkin ensisijaisesti huomioidaan tässä kokonaisarkkitehtuurikuvauksessa esitettyjen toiminnan vaatimukset.

Alla kuva JHS 179-kokonaisarkkitehtuurimenetelmän viitekehikosta ja kuvattavista asioista tavoitetilan kuvaamisen osalta.



Keskeisimmät arkkitehtuurityössä käytetyt viitearkkitehtuurit, menetelmät, selvitykset ja muut lähdemateriaalit

Mallinnuksen tukena on käytetty seuraavia viitearkkitehtuureja ja ohjeistuksia:

- SAVI-viitearkkitehtuuri. https://wiki.julkict.fi/julkict/projektit/aspa-konsepti/savi-viitearkkitehtuuri-word/view
- KAPA-viitearkkitehtuuri. https://www.avoindata.fi/data/fi/dataset/kansallisen-palveluvaylan-viitearkkitehtuuri
- Valmiina digikiriin: Loppuraportti, Valtiokonttori. http://www.valtiokonttori.fi/fi-FI/Virastoille_ja_laitoksille/Digitalisaatio/Loppuraportti_Valmiina_digikiriin
- Kuntasektorin MDM-viitearkkitehtuuri. https://www.avoindata.fi/data/fi/dataset/mdm-viitearkkitehtuuri
- KUTI-Kuntien taloustietojen, tilastoinnin ja tietohuollon kehittämisohjelma, tavoitetilan kuvaus. https://wiki.julkict.fi/julkict/kuntatieto
- Perustietovarantojen viitearkkitehtuuri. https://www.avoindata.fi/data/fi/dataset?q=Perustietovarantojen+viitearkkitehtuuri&collection_type=Interoperability+Tools&sort=score+desc%2C+metadata_modified+desc
- JHS 179 Kokonaisarkkitehtuurin suunnittelu ja kehittäminen. http://www.jhs-suositukset.fi/web/guest/jhs/recommendations/179
- JHS 198 Kokonaisarkkitehtuurin peruskuvaukset (JHS 179:n soveltamisohje, valmistuu keväällä 2017). http://www.jhs-suositukset.fi/web/guest/jhs/projects/jhs-198. Soveltamisohjetta käytetty systä, että se parhaiten kuvaa kokonaisarkkitehtuurimenetelmän käytön toiminnan suunnittelussa.
- Patentti- ja rekisterihallitus. 2004. Esiselvitys asunto-osakkeiden omistuksen sähköisestä rekisteröinnistä. Patentti- ja rekisterihallituksen julkaisuja, 1/2004. https://www.prh.fi/stc/attachments/julkaisusarja12004.pdf
- Ympäristöministeriö. 2014. Selvitys: Sähköisen asunto-osakerekisterin toimintamalli. http://www.ym.fi/download/noname/%7B59FEE859-32FF-4466-AF6D-C4C2E0153D21%7D/104842
- Ympäristöministeriö. 2015. Sähköisen asunto-osakerekisterin palvelukonsepti. http://www.ym.fi/download/noname/%7BA8E9106B-E603-4D66-9A76-BD03AED92D39%7D/109275
- Maa- ja metsätalousministeriö. 2016: Asunto-osakkeita koskevan tiedonhallinnan nykytila sähköisen asunto-osakerekisterin näkökulmasta, muistio.

Dokumentin tuottamisessa ja mallintamisessa on käytetty JHS179 kokonaisarkkitehtuurimenetelmää tukevaa Sparx Enterprise Architect 12.1 työkaluohjelmistoa, Archimate 2.1 ja UML- mallinnusnotaatiota. JHS 179-menetelmästä on käytetty sen viimeisintä versiota (julkaistu 7.2.2017).

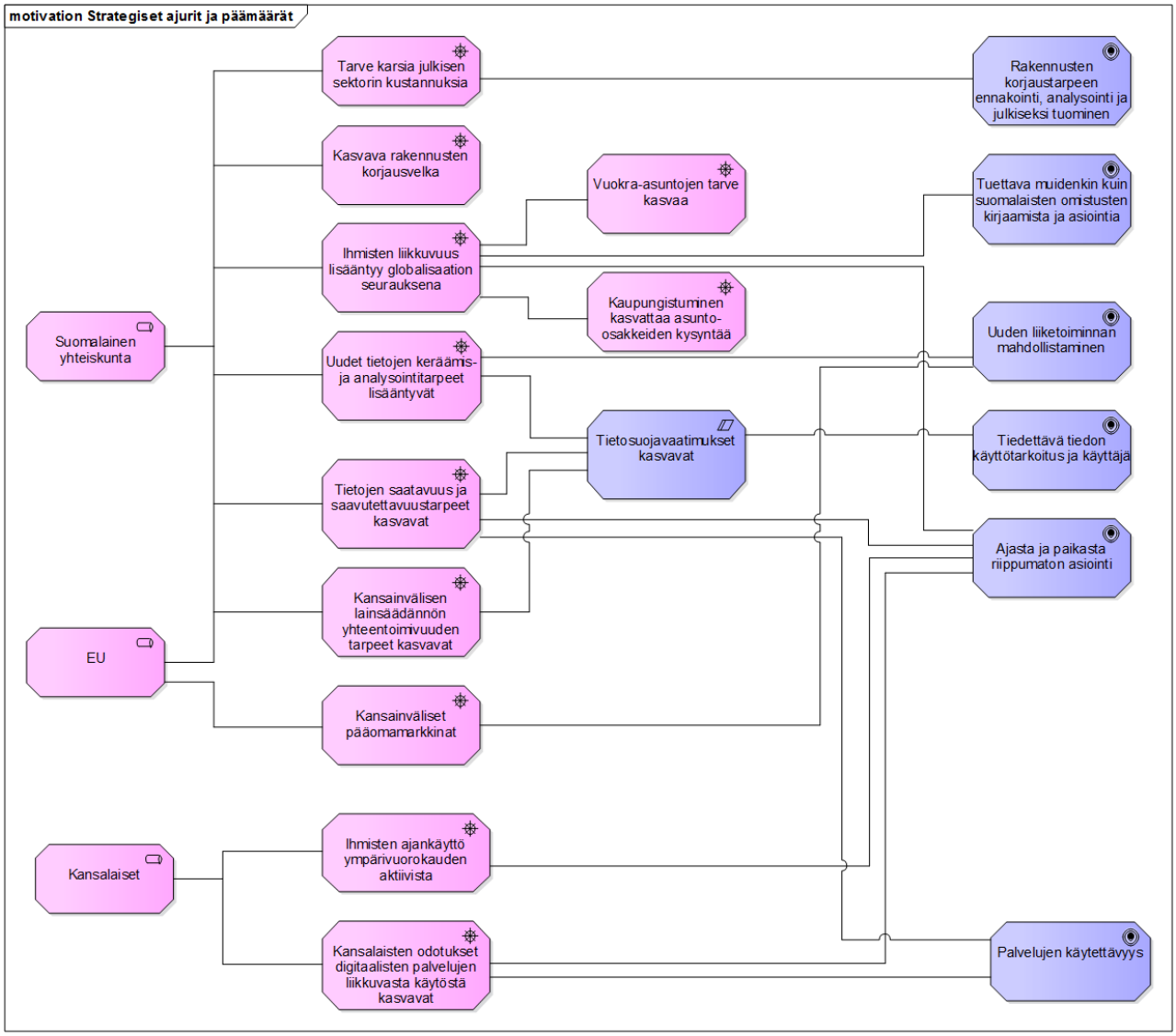
Tässä tavoitetilan arkkitehtuuridokumentaatiossa on kuvattu tavoitetilan tavoitteet, päämäärät ja toiminta informaatiovaatimuksineen. Osa tavoitetilan toiminnoista ja tiedoista ovat nykytilan osalta yhteneväisiä niiltä osin, kun arkkitehtuurityössä ei olla puututtu näiden seikkojen nykytilan muuttamiseen. Tavoitetilaa toteutettavassa työssä on kuitenkin tarkennettava myös niitä nykytilaa koskevia muutostarpeita kehittävien ratkaisujen osalta, jos muutostarpeet nykytilan muuttamiseksi ovat perusteltuja myös tässä esitetyn kokonaisuuden kannalta.

Suurimmat tavoitetilan muutoskohdat liittyvät tietojen rakenteistamiseen, asuinyhtiöiden yhtiöjärjestyksen ja huoneistokohteiden muodostamiseen ja ylläpitoon sähköisesti, sekä palvelukerroksen toteuttamiseen kokonaisuutena useiden toimijoiden tarvitsemien palveluiden tuottamiseksi.

4.1 Periaatteellinen taso

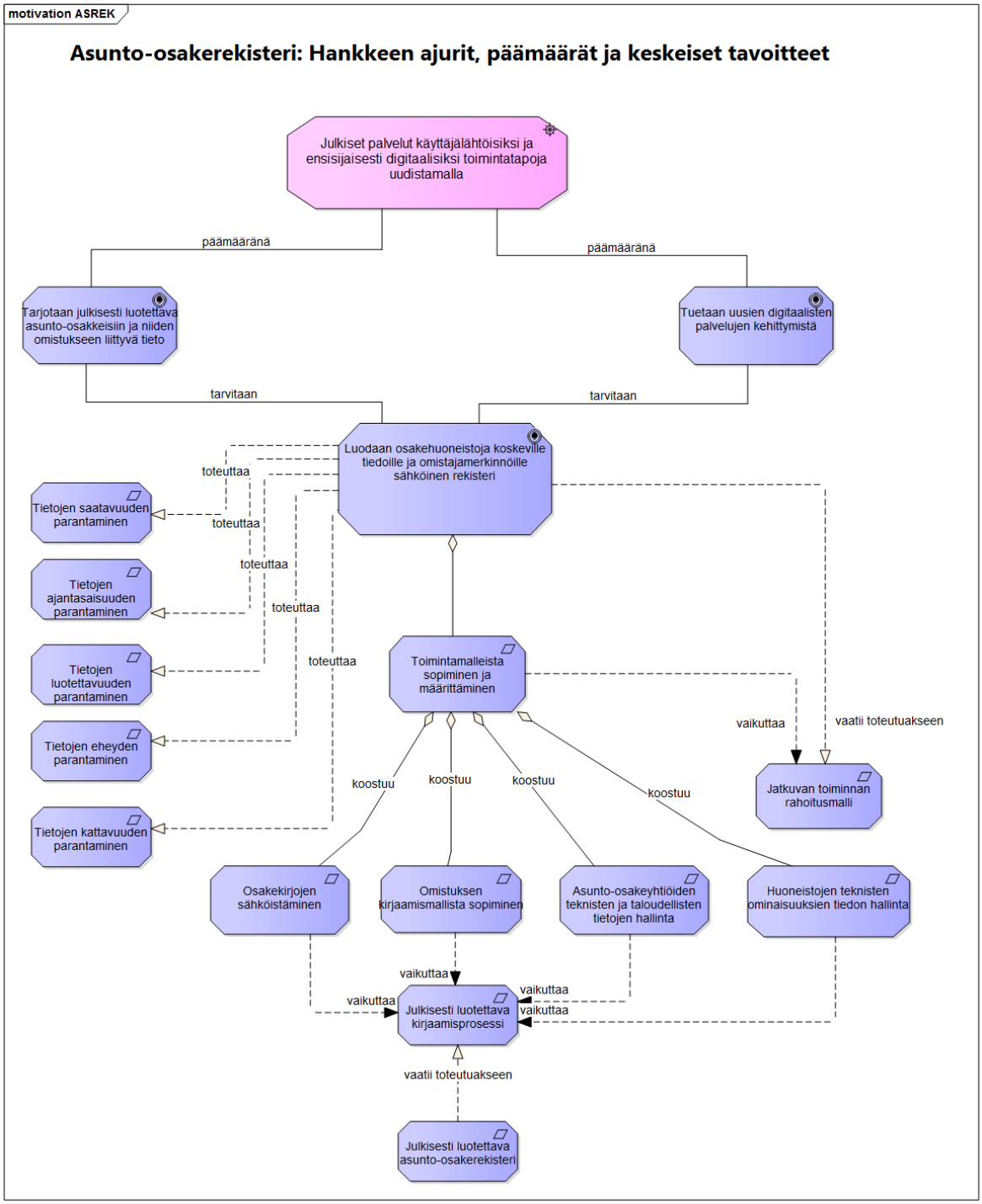
4.1.1 Kohdealueeseen liittyvät yhteiskunnalliset strategiset ajurit ja päämäärät

Alla on kuvattu yleisellä tasolla yhteiskunnallisia muutosajureita niin kansallisella, Euroopan Unionin kuin myös kansalaisten näkökulmasta, jotka osaltaan ovat perustelemassa asunto-osakemuotoisen ja ylipäänsä asumisen järjestelyiden kehittämisen tavoitteita ja päämääriä.



4.1.2 ASREK-hankkeen ajurit, päämäärät ja keskeiset tavoitteet mallina

ASREK-hankkeen tavoitteena on luoda osakehuoneistoja koskeville tiedoille ja omistajamerkinnöille sähköinen palvelu, jonka avulla tietojen saatavuus, luotettavuus ja kattavuus paranevat. Hankkeen valmisteluprojektin aikana myös muut asumisen hallintamuodot kuin vain asunto-osakepohjainen asuminen on huomioitu. Tämä luo kokonaisuutena edellytykset sähköiseen asiointiin ja sähköisiin palveluihin, kuten esimerkiksi asunto-osakkeiden sähköiseen kaupankäyntiin, vakuuksien hallintaan ja asunto-osakeyhtiön elinkaaren hallintaan sekä muiden asumisen hallinnan järjestelyjen tukemiseen. ASREK -järjestelmän tarkoituksena on mahdollistaa erilaisten tietojen kokoaminen asiakkaan kannalta yhtenäisiksi palvelukokonaisuuksiksi.


motivation ASREK
Asunto-osakerekisteri: Hankkeen ajurit, päämäärät ja keskeiset tavoitteet
Julkiset palvelut käyttäjälähtöisiksi ja ensisijaisesti digitaalisiksi toimintatapoja uudistamalla
päämääränä
päämääränä
Tarjotaan julkisesti luotettava asunto-osakkeisiin ja niiden omistukseen liittyvä tieto
Tuetaan uusien digitaalisten palvelujen kehittymistä
tarvitaan
tarvitaan
Luodaan osakehuoneistoja koskeville tiedoille ja omistajamerkinnöille sähköinen rekisteri
toteuttaa
Tietojen saatavuuden parantaminen
toteuttaa
toteuttaa
Tietojen ajantasaisuuden parantaminen
toteuttaa
Tietojen luotettavuuden parantaminen
toteuttaa
Tietojen eheyden parantaminen
Tietojen kattavuuden parantaminen
Toimintamalleista sopiminen ja määrittäminen
vaikuttaa
vaatii toteutuakseen
Jatkuvan toiminnan rahoitusmalli
koostuu
koostuu
koostuu
koostuu
Osakekirjojen sähköistäminen
Omistuksen kirjaamismallista sopiminen
Asunto-osakeyhtiöiden teknisten ja taloudellisten tietojen hallinta
Huoneistojen teknisten ominaisuuksien tiedon hallinta
vaikuttaa
vaikuttaa
vaikuttaa
vaikuttaa
Julkisesti luotettava kirjaamisprosessi
vaatii toteutuakseen
Julkisesti luotettava asunto-osakerekisteri

4.1.3 Strategiset päämäärät ja tavoiteltavat hyödyt

Lisäarvo ja hyötynäkökohdat

Aiempien selvitysten pohjalta löydetyt ja valmisteluprojektin aikana täydentyneet keskeiset hyödyt asunto-osakkeiden ja huoneistojen omistusten hallinnan sähköistämiselle ovat:

H1 Omistajatietojen ja omistusten selvittäminen helppoa

H2: Varainsiirtoverojen maksujen automaattinen tarkistaminen omistajatiedon rekisteröinnin yhteydessä

H3: Kaupan kohteen tietojen hyvä saatavuus helpottaa kaupankäyntiprosessia

H4: Huoneiston panttausten käsittelystä poistuu paperisiin asiakirjoihin liittyvät prosessit, ja panttausten hallinnan kustannukset laskevat

H5: Yhtiön vakuuksien käsittelystä poistuu paperisiin asiakirjoihin liittyvät prosessit, ja vakuushallinnan kustannukset laskevat

H6: Siirtomerkintöjen tekeminen ja tarkistaminen toimintona poistuvat

H7: Isännöitsijäntodistuksella olevat tiedot saadaan helposti sähköisestä palveluista

H8: Toisen osapuolen puolesta asiointi (valtuutus) on mahdollista sähköisessä palvelussa

H9: Muiden kuin asumiseen liittyvien tilojen käyttöön liittyvät asiat saadaan hoidettua yhteisen tietojärjestelmän kautta

H10: Saadaan analyysi- ja raportointitietoa faktoihin perustuvaan tiedon pohjalta

H11: Julkinen luotettavuus takaa asunto-osakkeen perus-, omistaja-, hallinta- ja panttaustietojen oikeellisuuden, luotettavuuden ja sen, että asunto-osakkeeseen ei kohdistu muita oikeuksia, kuin mitä rekisteriin on merkitty.

H12: Paremmat mahdollisuudet laskea asunto-osakeyhtiön kunnossapitovelka vuositasolla

H13: Saadaan kattava asunto-osakehuoneistojen hallintaan liittyvä tietopankki usean eri toimijan käyttöön

H14: Saadaan kattava muiden kuin asunto-osakehuoneistojen (mm. Kiinteistö Oy:t ja asumisoikeusasunnot) hallintaan liittyvä tietopankki usean eri toimijan käyttöön

H15: Mahdollistaa huoneisto- ja osaketietoihin liittyvien tiedon laatuongelmien ratkaisemisen yli toimijoiden. Tieto pidetään yllä vain yhdessä paikassa (tiedon eheys) ja muut tarvitsijat voivat hyödyntää tietoja.

H16: Asunto-osakkeiden ja omistajamerkintöjen tietojen saatavuus, luotettavuus ja kattavuus paranevat ja nämä luovat uusia liiketoimintamahdollisuuksia

H17: Yhtiöiden ilmoitusvelvollisuutta eri viranomaisille voidaan luotettavien rekisteritietojen saamisella vähentää, jolloin muun muassa hallinnointi helpottuu

H18: Taloyhtiöissä (as oy) ei tarvitse pitää omaa osakeluetteloa

H19: Paperisista osakekirjoista voidaan luopua

- Osakekirjojen säilytyksestä ja säilyvyydestä ei tarvitse huolehtia.
- Osakekirjojen fyysinen siirtäminen pankkien ja muiden rahoituslaitosten välillä poistuu.
- Osakekirjoja ei tarvitse painattaa paperille
- Siirtomerkintöjen tarkistaminen

H20: Asunto-osakeyhtiön voi perustaa helposti sähköisessä palvelussa ja yhtiön tiedot ovat ylläpidettävissä ja saatavissa yhdessä paikassa

H21: Omistajavaihdoksen ilmoitusvelvollisuus poistuu, koska tieto uusista omistajista/asukkaista tulee automattisesti yhtiön edustajille

H22: Tieto huoneistokohteen rajoituksista (esim. HITAS, ARAVA) saatavissa ajantasaisesti

H23: Asunnon arvon arvioiminen on helpompaa

H24: Vuokraamiseen ja vuokralaisiin liittyvät tiedot saadaan hoidettua yhteisen tietojärjestelmän kautta

H25: Taloyhtiön edustajatietojen ajantasaisuus paranee huomattavasti

H26: Palvelujen hankkiminen taloyhtiöille on helpompaa

H27: Kiinteistöjen ja asuntojen vaihdannan ja vakuushallinnan synergia

4.2 Toiminta-arkkitehtuuri

Toiminta-arkkitehtuurin loogisella tasolla kuvataan, mitkä ovat toimintaan liittyvät prosessit ja miten prosessit ja niissä liikkuvat tiedot liittyvät toisiinsa.

Toimijat voidaan jakaa ulkoisiin ja sisäisiin toimijoihin. Toimijoista käytetään tässä dokumentaatiossa myös nimitystä sidosryhmät.

Toimijat voivat olla yhdessä tai useammassa roolissa ollessaan vuorovaikutuksessa toistensa kanssa. Roolit sisältävät sekä henkilörooleja että organisaatiorooleja. Rooleja kuvataan usein prosessikuvauksissa ns. uimaratoina eli tietty rooli ja roolissa oleva organisaatio tai henkilö vastaa tietystä prosessin vaiheesta. Rooleja hyödynnetään mm. käyttövaltuushallinnassa ja valmisohjelmistoissa.

Organisaatioiden tärkein tehtävä on tuottaa asiakkailleen palveluja. Tuotettavat palvelut määräytyvät julkisessa hallinnossa paljolti lakisääteisesti. Toiminnan palveluiden kuvaamisen avulla kiteytetään asiakkaille ja muille sidosryhmille tarjottavat palvelut. Palveluista voidaan koota eri asiakkaiden ja asiakasryhmien tarpeen mukaisia palvelukokonaisuuksia. Koottujen palvelukokonaisuuksien avulla voidaan helpottaa asiakasta löytämään tarvitsemansa palvelukokonaisuus. Palvelukokonaisuudet on koostettu myöhemmin kappaleessa 4.4.2.

4.2.1 Sidosryhmät ja muut toimijat

Tähän on listattu hankkeessa tähän mennessä tunnistetut sidosryhmät ja toimijat.

Viranomaiset, muu julkishallinto	Rooli ASREK-hankkeessa
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)	ARA-rahoitettujen asuntojen rajoitustietojen hallinta, tietojen hyödyntäjä
Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (ELY:t)	Tietojen hyödyntäjä viranomaispäätöksissä. Rooli loppuu maakuntauudistuksen toteuttamisen myötä, kun ELY:t ja AVI:t lakkautetaan.
Eläketurvakeskus	Tietojen hyödyntäjä (mm. työeläketurvan järjestämisen valvonta)
Finanssivalvonta	Tietojen hyödyntäjä. Finanssivalvonta on rahoitus- ja vakuutusvalvontaviranomainen, jonka valvottavia ovat mm. pankit, vakuutus- ja eläkeyhtiöt sekä muut vakuutusalalla toimivat, sijoituspalveluyritykset, rahastoyhtiöt ja pörssi
Helsingin kaupunki / Kiinteistövirasto, asunto-osasto (HITAS)	HITAS-asuntojen rajoitustietojen hallinta
Kansaneläkelaitos	Tietojen hyödyntäjä (mm. asumistuet)

Kunnat / Asuntoasioita hoitavat muut viranomaiset	Tietojen hyödyntäjä
Kunnat / Rakennusvalvonta	Rakennusvalvonta ja siihen liittyvä VTJ:n rakennus- ja huoneistotietojen ylläpito
Liikenteen turvallisuusvirasto (Trafi)	Tietojen hyödyntäjä
Maa- ja metsätalousministeriö (MMM)	Hankkeen ohjaus (ohjausryhmän jäsenyys)
Maanmittauslaitos	Asuntojen viranomaisarvionti kiinteistötoimituksissa, Kiinteistötietojärjestelmän ylläpito
Maistraatit	Väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistotietojen rekisterinpitäjä
Museovirasto	Tietojen hyödyntäjä (mm. kulttuurihistorialliset arvokkaiden rakennusten ja asuntokohteiden hallinta)
Oikeusministeriö (OM)	Hankkeen ohjaus (ohjausryhmän jäsenyys)
Patentti- ja rekisterihallitus (PRH)	Kaupparekisterin ja YTJ:n rekisterinpito, asunto-osakeyhtiöiden ja muiden yhtiöiden rekisterinpitäjä
Poliisi- ja pelastushallinto	Tiedon hyödyntäjä
Tilastokeskus	Tietojen hyödyntäjä (mm. asuntokannan, vuokratasojen ja asumismuotojen tilastointi) ja YTJ tietojen ylläpitäjä (Tilastokeskuksen kautta lisäksi lukuisia muita tietojen hyödyntäjiä kuten YM, Suomen Pankki, Euroopan Keskuspankki)
Tuomioistuimet	Tietojen hyödyntäjä
Työ- ja elinkeinoministeriö (TEM)	Hankkeen ohjaus (ohjausryhmän jäsenyys)
Ulosottovirastot	Tietojen hyödyntäjä
Valtiokonttori	Tietojen hyödyntäjä (mm. valtion asuntotuotannon rahoitus)
Valtiovarainministeriö (VM)	Hankkeen ohjaus (ohjausryhmän jäsenyys)
Verohallinto	Verotus (mm. tulo-, perintö- ja lahjaverotus, varainsiirtoverotus)
Väestörekisterikeskus (VRK)	Väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistotietojen rekisterinpitäjä, Kansallisen Palveluarkkitehtuurin (KaPa) palvelut
Ympäristöministeriö (YM)	Hankkeen ohjaus (ohjausryhmän jäsenyys)

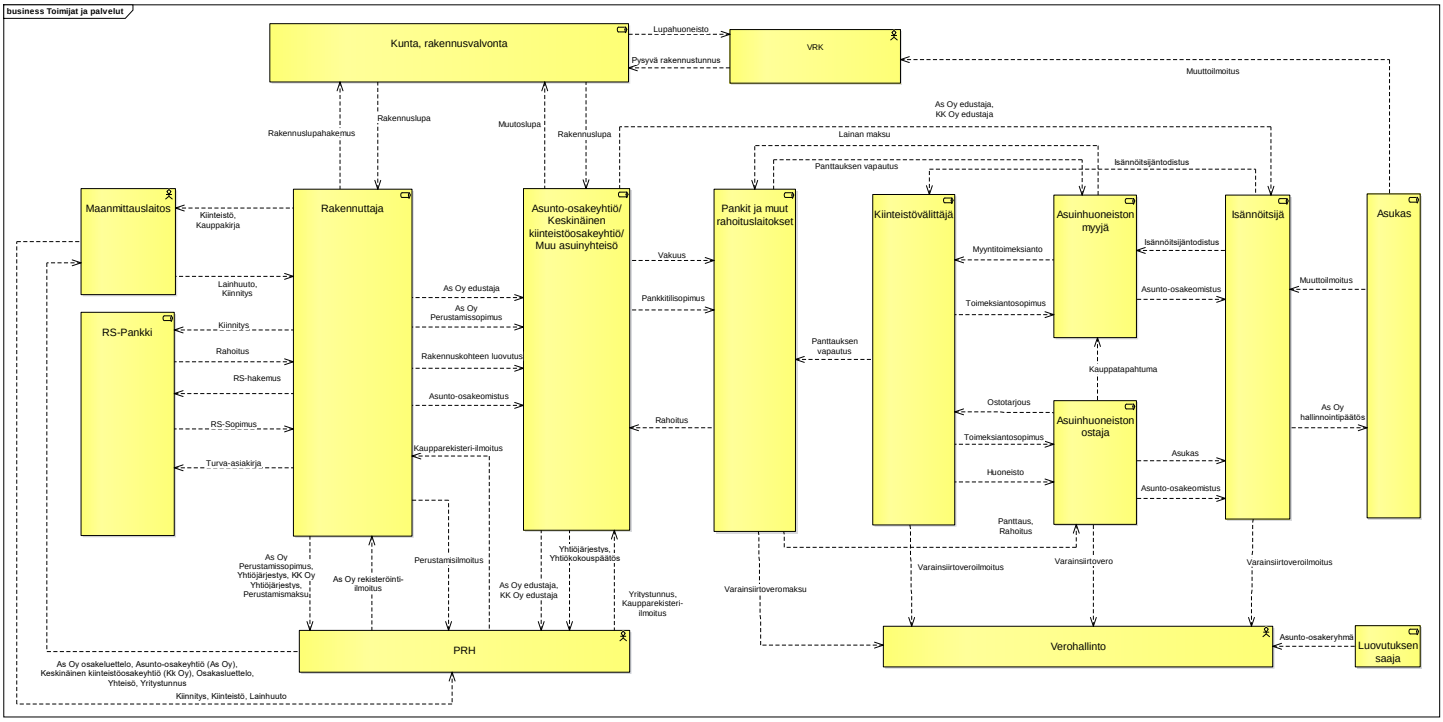
Edunvalvontaorganisaatiot	
Finanssialan Keskusliitto (FK)	Pankkien, henki-, työeläke- ja vahinkovakuutusyhtiöiden sekä rahasto- ja rahoitusyhtiöiden ja arvopaperivälittäjien edunvalvonta
Kiinteistövälitysalan keskusliitto ry (KVKL)	Kiinteistönvälitysalan yritysten ja järjestöjen valtakunnallinen etu- ja kattojärjestö
Rakennusteollisuus ry	Rakennusalan yritysten työmarkkina-asioiden, elinkeinopoliittisten ja teknisten kysymysten edunvalvonta
RAKLI ry	Kiinteistö- ja rakennusalan yhteistyö ja edunvalvonta
Suomen Asunto-osakkeenomistajat r.y. (SAO)	Asunto-osakkeenomistajien etujärjestö
Suomen Isännöintiliitto	Isännöintiyritysten edunvalvonta
Suomen Kiinteistöliitto	Asunto-osakeyhtiöiden, kiinteistöosakeyhtiöiden, asuinvuokratalojen omistajien sekä vuokranantajien edunvalvonta
Suomen Kiinteistövälittäjäliitto ry (SKVL)	Kiinteistönvälitysalan yrittäjien edunvalvonta
Suomen Kuntaliitto	Kuntien edunvalvonta

Yksityiset yritykset ja yhteisöt	Rooli hankkeessa
Asumisoikeusyhdistykset	Asumisoikeusyhdistysten omistamien asuntojen hallinta
Asuntotuotanto- ja vuokrausyritykset, rakennusliikkeet	Tietojen hyödyntäjä, asunto-osakeyhtiön perustaminen ja hallinta
Isännöintitoimistot	Asunto-osayhtiön ja huoneiston hallinta, huoneistojen omistusten hallinta
Kiinteistöhuoltoyritykset	Tietojen hyödyntäjä, huoneiston hallinta
Kiinteistövälitysketjut ja -toimistot	Tietojen hyödyntäjä, huoneistojen omistusten hallinta
Pankit ja muut rahoituslaitokset	Tietojen hyödyntäjä, huoneistojen omistusten ja vakuuksien hallinta
Taloyhtiöiden hallinto (hallitus ja yhtiökokous)	Tietojen hyödyntäjä, asunto-osakeyhtiön kiinteistön- ja taloushallinto
Tilintarkastustoimistot	Tietojen hyödyntäjä, asunto-osakeyhtiön taloushallinto
Vakuutusyhtiöt ja muut kiinteistösijoitusyritykset	Tietojen hyödyntäjä, asunto-osakeyhtiön perustaminen ja hallinta

Hankkeeseen liittyvät projektit / hankkeet	Rooli / yhteys hankkeeseen
JUHTA / Käsitemalliryhmä (KMR)	Tietojärjestelmien yhteentoimivuuden edistäminen, yhteentoimivuuden kuvaukset, käsimallit ja loogiset tietomallit
JUHTA / Ydinsanastoryhmä (YSR)	Tietojärjestelmien yhteentoimivuuden edistäminen, käsitteet ja käsitteiden määritelmät
Kansallinen maastotietokanta -hanke (KMTK)	Kansallisen maastotietokannan toteuttaminen, rakennuskohteen elinkaaren hallintaprosessit
KIRA-digi- Rakennetun ympäristön ja rakentaminen digitalisaatio -hanke	Kiinteistö- ja rakennusalan kehityksen vauhdittaminen (toteuttaa julkisten palveluiden digitalisoitumisen kärkihanketta)
Perustietovarantojen yhteentoimivuuden jatkokehitysprojekti PERTTI (MML, VRK, PRH)	VRK:n, PRH:n ja MML:n yhteisprojekti perustietovarantojen yhteentoimivuuden parantamiseksi
TALTIO-hanke	Asunto-osakeyhtiöiden taloushallintatietojen rakenteellistaminen ja tiedonsiirron standardin luominen ym.

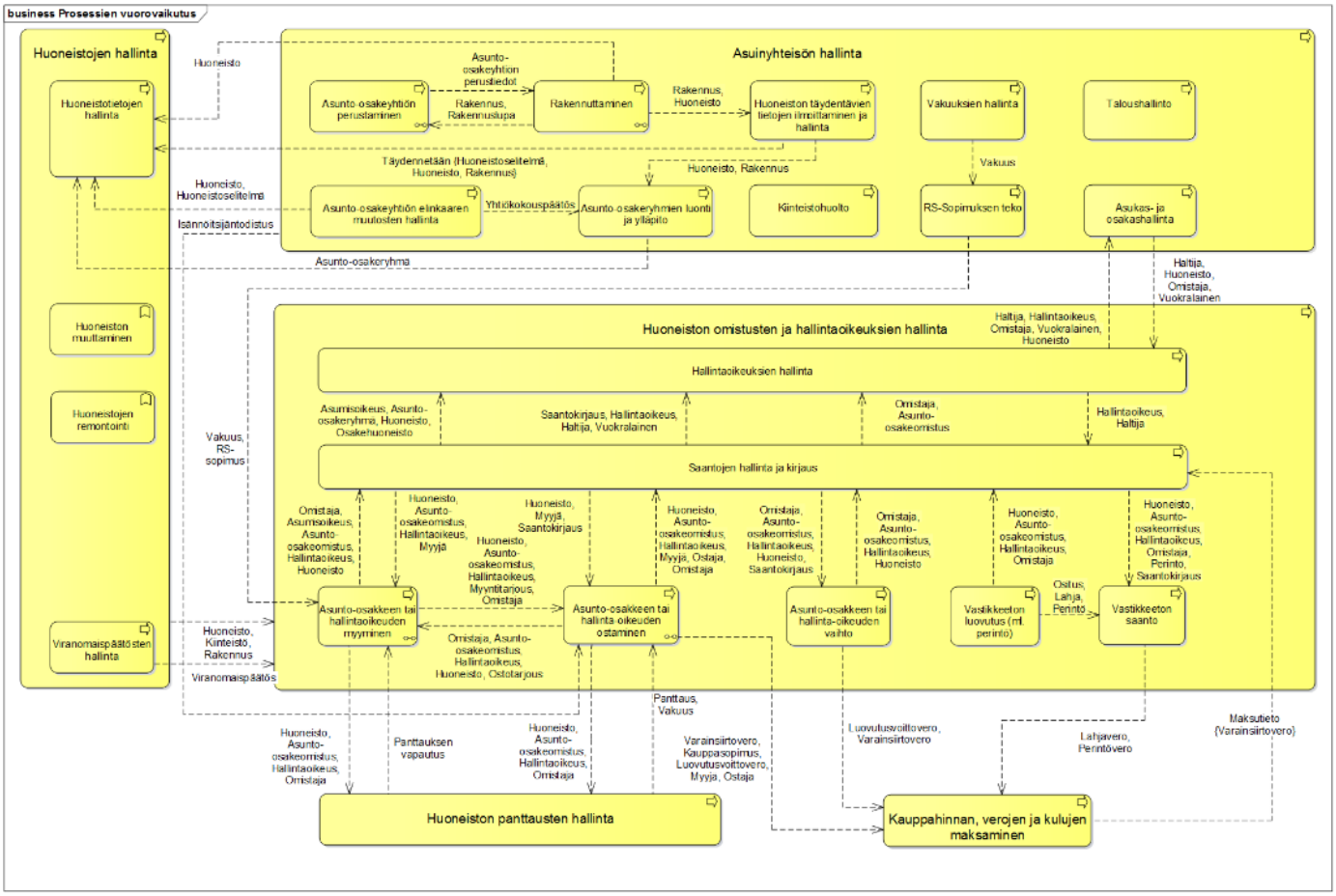
Muut sidosryhmät	
Euroclear Oy	Pörssiosakkeiden arvo-osuusjärjestelmän ylläpito
Isännöintijärjestelmien toimittajat	Ks. isännöintitoimistot
Kuntajärjestelmien toimittajat (CGI, SITO, Trimble ym.)	Ks. kunnat
https://www.lupapiste.fi/ / Solita Oy	https://www.lupapiste.fi/ -palvelun hallinnointi
Palveluntuottajat / jälleenmyyjät (mm. Asiakastieto, Kauppalehti)	Palveluiden toteutus ja hallinnointi

4.2.2 Toimijoiden välinen vuorovaikutus, päätoimijat



Yllä olevassa kuvassa on kuvattu toimijoiden välinen vuorovaikutus, jossa kuvattuna pääkohdiltaan keskeiset toimijat rooleina, toimintaan osallistuvat keskeiset julkiset organisaatiot (Verohallinto, PRH, VRK, Maanmittauslaitos) ja toimijoiden välinen ylätason informaatio- ja tietojoukot informaatiovirtoina kuvattuna. Toimijoiden välisen vuorovaikutuksen kuvaaminen mahdollistaa esimerkiksi eri palvelun tuottamiseen osallistuvien toimijoiden hahmottamisen selkeämmin, joka on hyödyksi erityisesti yli organisaatiorajojen tuotettavissa palveluissa. Tunnistetut toiminnalliset organisaatiorajapinnat tukevat esim. palveluiden suunnitteluvaiheen määrittelytyötä.

4.2.3 Keskeiset kohdealueen prosessi-integraatiot prosessien välisenä vuorovaikutuksena



Prosessien välisessä vuorovaikutuksessa kuvataan organisaation tai organisaatioiden prosesseja ja niiden välisiä tietovirtoja. Prosessien väliset tieto- tai materiaalivirrat ovat oleellinen osa toimintamallia, sillä yleensä prosessien suurimmat ongelmat ja haasteet ovat juuri niiden rajapinnoissa naapuriprosesseihin varsinkin, jos prosessien toteutuksessa on kyse eri toimijoiden välisen toiminnan yhteentoimivuudesta. Ero toimijoiden vuorovaikutuksen kuvaukseen on siinä, että tarkasteltavana asiana on myös toiminta ja toimintamallit, joiden informaatiota jalostetaan palveluiden tuottamiseksi.

Asuinyhteisön hallinta

Asunto-osakeyhtiön perustaminen

Jokaisen asunto-osakeyhtiön on tehtävä perustamisilmoitus kaupparekisteriin. Asunto-osakeyhtiö on ilmoitettava rekisteröitäväksi kolmen kuukauden kuluessa perustamissopimuksen allekirjoittamisesta, tai muutoin yhteisön perustaminen raukeaa. Yhtiö syntyy rekisteröimisellä. Vastaava menettely koskee myös asunto-osakeyhtiölain 28. luvun 2§:n mukaisia keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä ja 3§:ssä mainittuja muita osakeyhtiöitä.

Toimijat:

- Patentti- ja rekisterihallitus
- Asunto-osakeyhtiön perustajaosakas tai -osakkaat

Syötteet prosessille:

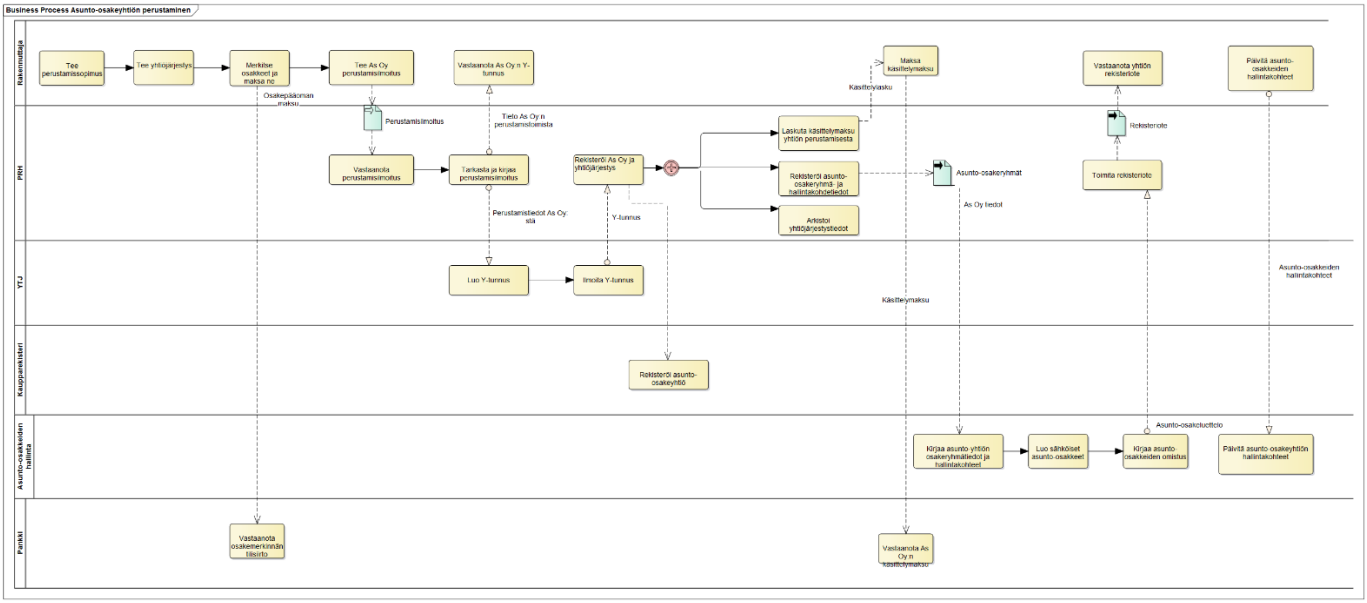
- Perustamisilmoitus ja -sopimus sekä yhtiöjärjestys (As Oy:n perustajat). Perustamissopimuksesta käy ilmi yhtiön perustiedot mm. toiminimi ja perustamisen osakemerkinnät, yhtiön hallitus, tilintarkastajat ja isännöitsijän tiedot. Yhtiöjärjestyksessä kerrotaan rakennuksen ja kiinteistön tiedot, huoneistoselitelmä (huoneiston ja osakeryhmän nro, sijainti, osakkeiden numerot, huoneiston käyttötarkoitus, pinta-ala ja huoneiden lukumäärä) sekä yhtiön välittömässä hallinnassa olevat osakehuoneistoja vastaavat tilat ja muut tilat. Perustamisilmoituksessa annetaan tiedot hakeuduttaessa ja ilmoittauduttaessa kaupparekisteriin, säätiörekisteriin, arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin ja vakuutusmaksuverovelvolliseksi. Nämä tiedot kirjataan yritys- ja yhteisötietojärjestelmään (YTJ).

Tuotos prosessista:

- Asunto-osakeyhtiön tietojen merkintä YTJ:hin
- Asunto-osakeyhtiön perustiedot kaupparekisteriin
- Tieto merkinnästä asunto-osakeyhtiölle ja sen perustajaosakkaille sekä tarpeen mukaan muille toimijoille

Tavoitetila prosessille:

- Asunto-osakeyhtiö tai soveltuvin osin muu asuinyhteisö perustetaan vaiheittain. Yhtiötä perustettaessa ei heti kirjoiteta huoneistoselitelmää, rakennus- tai kiinteistötietoja, vaan luodaan ne sähköisesti sitä mukaa, kun todellinen tieto kohteista syntyy. Osakkeet ryhmitetään asunto-osakeryhmiksi (vaihdantakohteet) ja kytketään osakehuoneistoihin (hallintakohteet) vasta sitten, kun tiedetään huoneiston tiedot (yleensä rakennusluvan hakemisvaiheessa).
- Huoneistotiedot tallennetaan rakenteellistetussa muodossa, huoneistoon liittyvät rakennus- ja kiinteistötiedot tunnuksien osalta sekä asunto-osakkeiden ollessa kyseessä myös vastaavat huoneistokohtaiset asunto-osaketiedot.
- Koko asunto-osakeyhtiön perustaminen voidaan sähköistää yhtiöjärjestyksen osalta (eikä vain huoneistoselitelmän osalta) eli muuttaa paperimuotoisen lomaketiedon pohjalta digitalisoiduksi yhtiömerkinnöiksi.
- Hallintakohteiden ominaisuustietoja voidaan päivittää rakentamisvaiheessa, ellei ominaisuustiedoilla ole vaikutusta osakeryhmän muodostumiseen, jolloin vaaditaan yhtiöjärjestyksen muutos.
- Asunto-osakeyhtiön perustamisen käsittelymaksu laskutetaan myöhemmin, eikä etukäteen, kuten nykytilassa.



Rakennuttaminen

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennuksen suunnittelu ja toteutus tapahtuvat rakentamista koskevien säännösten, määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Sähköisen huoneistotietojen hallinnan kannalta rakennuttamisprosessissa rakennusluvan hankkiminen kunnan rakennusvalvonnalta on edellytys rakentamisen aloittamiselle. Kaikkeen uudisrakentamiseen sekä

suurempiin peruskorjaushankkeisiin tarvitaan lupa: rakennuslupa tai vähintään toimenpidelupa. Luvan myöntäjänä on paikallinen kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Toimijat:

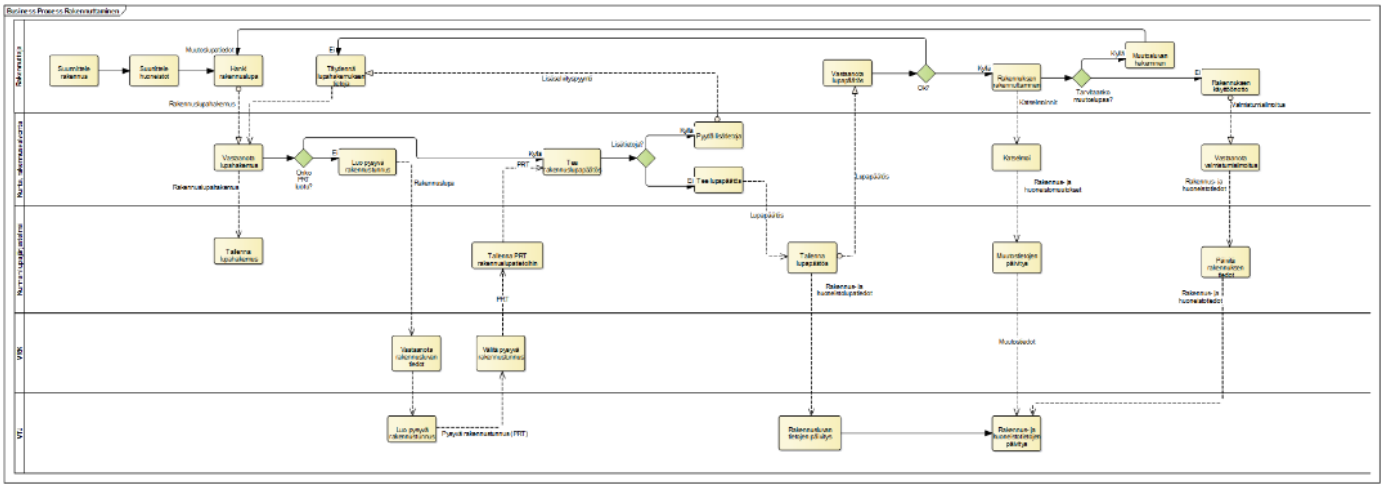
- Rakennusvalvontaviranomainen (kunta)
- Rakennuttaja
- Asunto-osakeyhtiö tai muu asuinyhteisö
- Isännöitsijä
- Maistraatit ja VRK (tietojen ylläpito/hallinnointivastuu VTJ:ssä)

Syötteet prosessille:

- Rakennuspiirustukset, rakennuksen tiedot, rakennuksen huoneistojen tiedot (ns. RH2)
- Asunto-osakeyhtiön tai muun asuinyhteisön perustiedot

Tuotos prosessista:

- Rakennuslupa
- Rakennuspiirustukset
- Huoneistotiedot täydennettyinä rakentamisen edetessä



Huoneiston täydentävien tietojen ilmoittaminen ja hallinta

Huoneistosta voidaan täydentää sitä koskevia tietoja rakennusluvan hankkimisen ja rakennussuunnittelun tai rakentamisen aikana. Huoneistotietoihin voi kohdistua muutostarpeita asunnon omistajan tai ostajan toiveiden mukaisesti. Huoneistojen remontointi tai muutosrakentaminen voivat nekin tuottaa uutta tietoa niin luvanvaraisen huoneiston tavoitelluista huoneistotiedoista, tai jo rakennetun huoneiston tiedoista.

Toimijat:

- Rakennusvalvontaviranomainen (kunta)
- Rakennuttaja
- Asunto-osakeyhtiö tai muu asuinyhteisö
- Isännöitsijä
- Maistraatit ja VRK (tietojen ylläpito/hallinnointivastuu VTJ:ssä)

Syötteet prosessille:

- Rakennuspiirustukset, rakennuksen tiedot, huoneiston tarkennetut tiedot
- Asunto-osakeyhtiön huoneistoselitelmä

Tuotos prosessista:

- Rakennuslupa
- Rakennuspiirustukset
- Huoneistotiedot täydennettyinä rakentamisen edetessä

Asunto-osakeyhtiön elinkaaren muutosten hallinta

Asunto-osakeyhtiön (tai soveltuvin osin muun asuinyhteisön) elinkaari alkaa sen ilmoittamisella kaupparekisteriin. Asunto-osakeyhtiö syntyy rekisteröimisellä, jolloin Patentti- ja rekisterihallitus antaa asunto-osakeyhtiölle y-tunnuksen, jolla yhtiö voidaan identifioida koko elinkaarensa olemassaolon ajan. Asunto-osakeyhtiöön voi kohdistua muutoksia esimerkiksi yhtiöjärjestyksen, hallituksen jäsenten kokoonpanon, isännöitsijän, tilintarkastajien, edustamisoikeuksien, osakepääoman, yhtiön sulautumisen, jakautumisen, selvitystilaan asettamisen tai muutoin kaupparekisteristä poistamisen kautta.

Huoneisto-omistusten ja hallintaoikeuksien hallinnan osalta merkittäviä muutostietoja ovat myös tiedot huoneistojen muutosten osalta (esim. huoneiston jakamisen, yhdistämisen tai käytöstä poistamisen johdosta). Mikäli huoneistomuutokset aiheuttavat muutoksia huoneistoselitelmän sisällön paikkansapitävyyteen, vaikuttavat huoneistomuutokset myös paineen muuttaa yhtiön yhtiöjärjestystä. Tavoitetilassa yhtiöjärjestyksen yhteisön säännöt ja yhtiön hallinnassa sekä osakashallinnassa olevien tilojen ja huoneistojen tiedot olisivat rakenteistetussa muodossa.

Toimijat:

- Asunto-osakeyhtiö tai muu asuinyhteisö
- Isännöitsijä
- Osakas
- Asunnon omistaja tai haltija

Syötteet prosessille:

- Rakennuspiirustukset, rakennuksen tiedot, huoneiston tarkennetut tiedot, muutoslupahakemus
- Asunto-osakeyhtiön huoneistoselitelmä
- Yhtiön hallituksen tai isännöitsijän muutokset (Y4-lomake)

Tuotos prosessista:

- Uusi yhtiöjärjestys muutettavine kohtineen
- Huoneistotiedot täydennettyinä rakentamisen edetessä

Tavoitetila prosessille:

- Muutettaessa yhtiöjärjestyksessä olevia yhtiön välittömässä hallinnassa olevien tilojen rakenteellistetussa muodossa olevia tietoja muutos ei välttämättä tarvitsisi johtaa yhtiöjärjestyksen yhteisösääntöjen muuttamiseen, jos huoneistojen tiedot hallintakohdetietoina jo on tallennettu erikseen ylläpidettävinä tietoina sähköisessä muodossa ja jos huoneistotietojen muutos on puhtaasti teknisten lisätietojen päivittämistä.

Vakuuksien hallinta

Olennainen osa asuntokauppalaissa tarkoitetun uuden asunnon ostajan turvaa koskevaa järjestelyä ovat vakuudet, jotka asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaan on talletettava pankkiin konkurssin ja rakennusvirheiden varalta. Rakentajan on kuitenkin korjattava virheet omalla kustannuksellaan. Käytännössä RS-järjestelmä varmistaa kohteen rakentamisen suunnitelmien mukaan.

Asuntokauppalain toisen luvun eli niin sanotun RS-säännöstön noudattaminen on rakentajalle pakollista, jos asunto-osaketta aletaan tarjota ostettavaksi, ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhtiölle tulevat rakennukset käyttöön otettaviksi.

Rakennuttajan on mm. asetettava yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi vakuudet. Vakuuksilla pyritään turvaamaan kohteen valmistuminen ja valmistumisen jälkeen ilmenneiden puutteiden ja vikojen korjaaminen siinä tapauksessa, että rakennuttaja joutuu maksuvaikeuksiin.

Vakuuksien lisäksi muita tärkeitä suojamääräyksiä ovat seuraavat:

- Rakentamisvaiheen kauppa on tehtävä kirjallisesti.
- Myyjän on jätettävä lain edellyttämät turva-asiakirjat säilytettäväksi pankkiin tai aluehallintovirastoon. Turva-asiakirjoja ovat mm. yhtiöjärjestys, vakuusasiakirjat, taloussuunnitelma sekä rakennuslupa ja piirustukset.
- Turva-asiakirjojen säilyttäjän tulee painattaa osakekirjat hyväksytyssä painolaitoksessa ja säilyttää ne.
- Ostajilla on oikeus valita edustajikseen rakennustyön tarkkailija ja tilintarkastaja..

Ylipäänsä vakuuksien merkitys näkyy siinä, että jos virheitä ilmenee, ostajat voivat kieltäytyä vapauttamasta vakuuksia. Yleensä tämä toimenpide patistaa rakentajaa korjaamaan virheet, sillä vakuuksien pitäminen pankissa kiinni maksaa sille koko ajan. Rakentaja ei kuitenkaan ota korjauskustannuksia vakuuksista, vaan sen pitää korjata virheet omasta pussistaan. Vakuudet toimivat siis lähinnä painostuskeinona. Konkurssitilanteessa niistä on suoraa hyötyä.

Toimijat:

- Asunto-osakeyhtiö tai rakennuttaja
- Patentti- ja rekisterihallitus
- RS-pankki

Syötteet prosessille:

- Vakuusasiakirjat
- Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys
- Rakennuslupa

Tuotos prosessista:

- Uusi yhtiöjärjestys muutettavine kohtineen
- Huoneistotiedot täydennettyinä rakentamisen edetessä

Tavoitetila prosessille:

- Osa vakuusasiakirjojen sisällöstä on hallittavissa ASREKiin tallennettujen huoneistotietojen osalta rakenteisessa muodossa, huoneistoon liittyvät rakennus- ja kiinteistötiedot tunnuksien osalta sekä asunto-osakkeiden ollessa kyseessä myös vastaavat huoneistokohtaiset asunto-osaketiedot.
- Osakekirjojen painattaminen loppuu ja korvautuu sähköisillä asunto-osake- ja hallintakohdetiedoilla saanto- ja omistusmerkintöineen

RS-sopimuksen teko

Uusia asuntoja myydään joko valmiina tai jo rakentamisvaiheessa. Asuntokauppalain niin sanottu RS-järjestelmä (lyhenne sanoista 'rahalaitosten neuvottelukunnan suosittelema') on kehitetty turvaksi niille, jotka tekevät sitovan kaupan asunnosta jo rakentamisvaiheessa. Lyhenne RS tulee sanoista ”rahalaitosten neuvottelukunnan suosittelema”. RS-järjestelmän kehittivät alun perin pankit 1970-luvulla. Vuodesta 1995 alkaen säännökset ovat olleet asuntokauppalaissa. RS-sopimuksessa sovitaan vakuusjärjestelyistä, jossa perustajaosakas antaa hanketta koskevat turva-asiakirjat pankin (ns. RS-pankin) säilytettäväksi. Mikäli perustajaosakkaan ei tarvitse ottaa lainaa rakennushankettaan varten, säilyttäjänä voi olla aluehallintovirasto. Rakentamattoman kohteen ostajan kannattaa tarkistaa turva-asiakirjat ennen sitovan kaupan tekoa.

Asunto-osakeyhtiön perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että rakentamista koskevan sopimuksen ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämisestä asetetaan osakeyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi vakuus asuntokauppalain mukaisesti (muutossäädös 7.10.2005/795, 2. luku, 17§) . Vakuuden on oltava pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus, ja sen on oltava voimassa myös yhtiön taloussuunnitelman mukaisen taloudellisen aseman turvaamiseksi. Asuntokauppalaissa mainitaan myös, että rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa tilalle on asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, jonka on vastattava vähintään kahta prosenttia myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi. Velvollisuus tämän momentin mukaisen vakuuden asettamiseen päättyy, kun 15 kuukautta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Vakuus on ensisijaisesti voimassa sellaisen vahingon korvaamiseksi, joka yhtiölle on aiheutunut rakentamista koskevan sopimuksen täyttämättä jäämisestä tai rakennusvirheistä yhtiön kunnossapitovelvollisuuden piiriin kuuluvissa rakennuksen osissa. Vakuus on toissijaisesti voimassa sen vahingon korvaamiseksi, joka asunto-osakkeen ostajalle on aiheutunut perustajaosakkaan sopimusrikkomuksesta. Jos vakuus ei riitä kaikkien asunto-osakkeen ostajille kuuluvien korvausten kattamiseen, vakuuden määrä on ensisijaisesti käytettävä virheiden korjaamisesta aiheutuneiden kustannusten kattamiseen korjauskustannusten mukaisessa suhteessa ja muulta osin jaettava sen mukaan kuin on kohtuullista ottaen huomioon kunkin ostajan kärsimän vahingon määrä ja laatu sekä muut seikat.

Toimijat:

- Asunto-osakeyhtiö tai rakennuttaja
- Patentti- ja rekisterihallitus
- RS-pankki
- Aluehallintovirasto

Syötteet prosessille (ei kuvattu prosessimallissa):

- osakeyhtiön perustamisasiakirja ja yhtiöjärjestys
- yhtiön kaupparekisteriote
- selvitys yhtiön osakepääoman maksamisesta
- yhtiön taloussuunnitelma ja luotot
- selvitys omistus- ja hallintaoikeudesta tontille
- kiinteistöön kohdistuvista rasitteista todistus
- rakennuslupa, rakennuspiirustukset, rakennustapaselostus
- tehdyt urakkasopimukset
- vakuusasiakirjat

Tuotos prosessista:

- RS-sopimus
- Vakuudet
- Vakuusasiakirjat

Taloushallinto

Taloushallinnolla on iso merkitys asunto-osakeyhtiön tai muun asuinyhteisön tukipalveluprosessina. Taloushallinto voidaan tehdä asunto-osakeyhtiössä omin voimin tai ulkoistaa se esimerkiksi tili- tai isännöitsijätoimistolle. Tässä esityksessä ei tarkastella tarkemmin taloushallinnon eri toimintoja ja alaprosesseja, mutta koska esimerkiksi isännöitsijätodistuksen tuottamisessa ja asuntokaupassa asunto-osakeyhtiön talouden tilan kuvaamisessa taloushallinnon tiedoilla on suuri merkitys, se on haluttu ottaa omana prosessialueenaan prosessien vuorovaikutuskaaviossa esille. Asunto-osakeyhtiön taloushallintoon kuuluvat mm. asunto-osakeyhtiön kirjanpito, tilinpäätöksen laatiminen ja talouden suunnittelu sekä valvonta. Muita tärkeitä taloushallintoon kuuluvia tai ainakin lähellä olevia toimintoja ovat esimerkiksi asunto-osakeyhtiön hallinto ja verotusasioiden hoitaminen, yhtiövastikkeiden ja muiden maksujen maksatus ja seuranta sekä pitkän tähtäimen taloudellinen suunnittelu osana taloyhtiön korjaus- ja muun toiminnan suunnittelua.

Toimijat:

- Asunto-osakeyhtiö, muu asuinyhteisö tai rakennuttaja
- Verohallinto
- Isännöitsijä
- Kiinteistövälittäjä (tiedon tarvitsijana)
- Patentti- ja rekisterihallitus (poikkeustilanteissa, jotka koskevat asunto-osakeyhtiön elinkaaren hallintaa)

Syötteet prosessille (ei kuvattu prosessimallissa):

- osakeyhtiön perustamisasiakirja ja yhtiöjärjestys
- yhtiön kaupparekisteriote
- selvitys yhtiön osakepääoman maksamisesta
- yhtiön taloussuunnitelma ja luotot
- selvitys omistus- ja hallintaoikeudesta tontille
- tehdyt urakkasopimukset
- vakuusasiakirjat
- yhtiövastikemaksut
- muut maksut
- korjaussuunnitelmat

Tuotos prosessista:

- Kirjanpitoaineisto
- tilinpäätös
- taloussuunnitelma
- yhtiövastikelaskut
- verotustiedot
- hallintoon liittyvät tiedot

Asukas- ja osakashallinta

Asukashallinta:

Asukashallinnassa hallitaan huoneistossa asuvia henkilöitä eli sisäänmuuttoa, poismuuttoa ja talonkirjaotetta. Talonkirjaotetta ei nykyisin juurikaan tarvita, koska viranomaiset saavat asuinpaikkatiedot väestötietojärjestelmästä.

Toimijat:

- huoltoyhtiöt
- isännöitsijä
- asunto-osakeyhtiö tai muu asuinyhteisö

Syöte prosessille:

- muuttoilmoitus

Tuotos prosessista:

- asuintieto
- talonkirjaote

Osakashallinta:

Osakashallinnassa hallitaan asunto-osakeyhtiön osakkaiden tietoja ja velvollisuuksia yhtiössä. Osakastietojen hallinnassa määritetään mm. osakkeiden omistajatiedot, osakkaiden vastike- ja yhtiövelkaosuudet ja muut velvollisuudet esim. huoneistojen kuntoon, remontointiin ja muuhun hallintaan liittyvistä rajoituksista ja velvollisuuksista sekä oikeuksista esim. yhteisten tilojen käytön osalta. Osana osakashallintaa asunto-osakeyhtiössä pidetään yllä sähköistä osakeluetteloa.

Toimijat:

- Osakas
- Asunto-osakeyhtiö tai muu asuinyhteisö
- Isännöitsijä

Syöte prosessille:

- osaketiedot
- osakkaan tiedot
- omistuksen siirto
- varainsiirtoveron maksu

Tuotos prosessista:

- osakasluettelo
- osakkaan ohjeistus
- maksuvelvoitteet yhtiö- ja rahoitusvastikkeista sekä muista mahdollisista kuluista

Kiinteistöhuolto

Kiinteistöhuolto on asunto-osakeyhtiön hallinnassa olevien kiinteistöjen ja kiinteistöillä olevien rakennusten, rakennusten yhtiön ja osakashallinnassa olevien tilojen hallintaa, jossa rakennusta ja sen osia pidetään yllä. Tähän työhön voivat liittyä esimerkiksi energiatehokkuudesta huolehtiminen, rakennusten sisätyöt, kiinteistön teknisten koneiden ja laitteiden huollot, korjaukset, remontoinnit ja asennukset, yleisten tilojen siivoukset kuten saunanpesut, porrassiivoukset ja lattioiden peruspesut ja kiinteistötekniset työt, kuten sähkö-, lv- ja sisäilmapalvelut. Yleisesti kiinteistöhuollosta vastaa operatiivisesti taloyhtiön isännöitsijä, jos isännöitsijä on erikseen taloyhtiössä nimitetty.

Toimijat:

- huoltoyhtiöt
- isännöitsijä
- asunto-osakeyhtiö tai muu asuinyhteisö

Syöte prosessille:

- asunto-osakeyhtiön ja rakennuksen tiedot
- korjaustarpeet
- korjaus- ja ylläpitosuunnitelma

Tuotos prosessista:

- korjaus- ja ylläpitopäätökset (esim. yhtiökokouksen tekemät)
- korjaus- ja huoltotoimenpiteet

Huoneiston omistusten ja hallintaoikeuksien hallinta

Hallintaoikeuksien hallinta

Asunnon omistaminen kiinteistönä tai asunto-osakkeiden omistusoikeus antavat saajalleen oikeuden määrätä omaisuudesta haluamallaan tavalla, kuten käyttää, myydä, lahjoittaa tai määrätä siitä testamentilla. Kun omistusoikeuden saaja kuolee, omaisuus kuuluu lähtökohtaisesti omistajansa kuolinpesään ja periytyy omistajan perillisille tai testamentinsaajille.

Asunto-osakkeiden omistaminen antaa hallinta- ja käyttöoikeuden asuntoon eli asuinhuoneistoon. Hallintaoikeuden voi saada tekemällä sopimuksen asunto-osakkeiden omistajan kanssa asunnon käyttämisestä (esim. asumisoikeussopimus tai vuokrasopimus). Tällä tavoin saatu huoneiston hallinta-ja käyttöoikeus antaa saajalleen huomattavasti rajoitetumman oikeuden, joka pääasiassa oikeuttaa vain käyttämään asuntoa. Esimerkiksi vuokrasopimuksen kautta saadun asunnon hallintaoikeuden saaja saa asua asunnossa tai mahdollisesti vuokrata sitä (alivuokraus), mutta hän ei voi myydä tai lahjoittaa asuntoa, ei määrätä siitä testamentilla eikä se kuulu hänen kuolinpesäänsä. Laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995, 13§) säädetään, että "jos vuokralainen on vuokrasopimuksen nojalla vilpittömässä mielessä ottanut huoneiston hallintaansa, on muu sopimus, jolla sama huoneisto vuokrataan tai siihen muuten annetaan käyttöoikeus toiselle, vuokralaista kohtaan tehoton. Jos kuitenkin toisen vuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on voimassa kiinnitys, on kiinnityksen haltijalla etusija. Muissa tapauksissa etusija on aikaisemmin tehdyllä sopimuksella."

Hallintaoikeuden hallintaprosessissa varmistutaan omistuksen myötä tulevasta hallintaoikeudesta ja myös muutoin huolehditaan hallintaoikeuksien kirjaamisesta oikealle haltijalle. Vaihdantatilanteessa (vastikkeeton luovutus tai myynti) on varmistuttava myös siitä, onko myyjällä oikeutta luovuttaa kohteen omistuksen lisäksi myös hallintaoikeus ostajalle tai luovutuksen saajalle. Tietyissä tilanteissa asunnon myynnin voi estää se, että asuntoon kohdistuu jollekin muulle kuin asunnon omistajalle kuuluva hallintaoikeus. Käytännössä elinikäinen hallintaoikeus voi olla esimerkiksi leskellä tai henkilöllä, joka on saanut asunnon hallintaansa hallintaoikeustestamentilla.

Asumisoikeuden haltija saa luovuttaa enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi. Asumisoikeuden haltija ei muuten saa luovuttaa huoneiston hallintaa toiselle, paitsi jos asumisoikeuslain 28§:n mukaisesti hän työnsä, opintojensa tai muun vastaavan syyn takia tilapäisesti oleskelee toisella paikkakunnalla tai luovuttamiseen on muu erityinen syy. Huoneisto saadaan kuitenkin luovuttaa yhtäjaksoisesti enintään kahdeksi vuodeksi. Tätä pitemmäksi aikaa huoneisto saadaan luovuttaa, jos siihen on edellä tarkoitettu syy eikä talon omistajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta.

Asumisoikeuden haltijan on ennen hallinnan luovutusta kirjallisesti ilmoitettava siitä talon omistajalle. Samalla on ilmoitettava hallinnan luovutuksen sovittu tai todennäköinen aika.

Toimijat:

- Asunto-osakeyhtiö tai muu asuinyhteisö
- Osakas omistajana, myyjänä tai luovutuksen antajana
- Haltija
- Vuokralainen
- Kiinteistövälittäjä
- Pankki tai muu rahoituslaitos
- Uusi osakas ostajana tai luovutuksen saajana

Syötteet prosessille:

- Kauppakirja tai -sopimus
- Asunto-osake tai -osakeryhmä
- Omistaja
- Huoneisto
- Saantokirjaus

Tuotos prosessista:

- Uusi omistaja

- Haltija
- Hallintaoikeuden kirjaaminen
- Huoneisto

Tavoitetila prosessille:

- Tavoitteena on toteuttaa nykyinen paperisiin osakekirjoihin ja merkintöihin liittyvä vaihdanta ja hallintaoikeuksien kirjaaminen sähköisesti siten, että hallintakirjaus voidaan tehdä riidattomissa ja selkeissä vaihdantatilanteissa omistus- ja hallintakohteen luovuttamisen ja vastaanottamisen osalta automaattisesti ja viiveettä osana luovutuksen tai kaupankäynnin prosessia.

Saantojen hallinta ja kirjaus

Asunto-osakkeen omistuksen tai asumisoikeuden kirjaamisessa ja hallinnassa kirjataan julkisesti luotettavasti uusi omistaja ja omistukseen liittyvä hallintaoikeus huoneistoon saaduksi joko asunto-osakkeiden, asumisoikeuden tai muun hallintamuodon tuottamana. Eri saantotapoja ovat esimerkiksi kauppa (osto ja myynti), perinnönjako, ositus, testamentti, vaihto tai lahja.

Toimijat:

- Asunto-osakeyhtiö tai muu asuinyhteisö
- Osakas omistajana, myyjänä tai luovutuksen antajana
- Haltija
- Kiinteistövälittäjä
- Pankki tai muu rahoituslaitos
- Uusi osakas ostajana tai luovutuksen saajana
- Verohallinto

Syötteet prosessille:

- Kauppakirja tai -sopimus
- Asunto-osake tai -osakeryhmä
- Omistaja
- Huoneisto
- Omistusoikeus
- Varainsiirtoveron maksu

Tuotos prosessista:

- Uusi omistaja
- Haltija
- Saantokirjaus
- Huoneisto

Tavoitetila prosessille:

- Tavoitteena on toteuttaa nykyinen paperisiin osakekirjoihin ja merkintöihin liittyvä vaihdanta ja hallintaoikeuksien kirjaaminen sähköisesti siten, että omistuksen saantokirjaus voidaan tehdä riidattomissa ja selkeissä vaihdantatilanteissa omistus- ja hallintakohteen luovuttamisen ja vastaanottamisen osalta automaattisesti ja viiveettä osana luovutuksen tai kaupankäynnin prosessia.

Asunto-osakkeen tai hallintaoikeuden myyminen ja ostaminen

Asuntokaupan tekeminen palveluna jakautuu kahteen pääprosessiin: asunnon hallintaoikeuksien oikeuttavien asunto-osakkeiden myyntiin ja ostamiseen silloin, kun puhutaan asunto-osakemuotoisesta asumisesta. Asumisoikeuden hankkiminen perustuu

hakuprosessiin, jossa asumisoikeus saadaan maksamalla asumisoikeusmaksu. Asumisoikeusmaksu on sopimuksellisesti panttauskelpoinen.

Myyminen

Asunto-osakkeiden omistajan päättäessä myydä huoneiston hallintaoikeuden antaman osakkeen tai osakkeet omistaja voi aloittaa myyntiin tähtäävät markkinointi- ja ilmoitustoimet joko itse, tai sopia asunnon osakkeiden myynnistä kiinteistövälittäjän tai muun valtuuttamansa tahon kanssa. Jos asiakas on käyttänyt myytävää huoneistoa lainan vakuutena, asiakas tai kiinteistönvälittäjä on yhteydessä myyjän pankkiin tai muu rahoituslaitokseen sopiakseen rahoittavan tahon kanssa panttauksen vapautusjärjestelyistä. Myyjän tai kiinteistönvälittäjän vastuulla on tietojen antamisesta kohteesta (jollei ole kiinteistönvälittäjää) sekä tarjouksen vastaanottamisesta ja hyväksymisestä. Myyjä vastaa myös osaltaan kauppasopimuksen tekemisestä ja kaupan ehtojen toteuttamisesta. Oman asunnon luovutuksesta saatu voitto on verovapaata tuloa, jos myydään huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet taikka rakennus, jota myyjä on käyttänyt omistusaikanaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan ennen luovutusta omana tai perheensä vakituisena asuntona (TVL 48§).

Asumisoikeutta huoneiston hallintaoikeutena ei voi myydä toiselle osapuolelle, vaan asumisoikeudesta luovutaan ilmoittamalla asiasta kirjallisesti asunnon omistajalle eli käytännössä asumisoikeusasuntoja hallinnoivalle ja omistavalle yhtiölle tai yhteisölle. Kun asukas päättää luopua asumisoikeudestaan, hän saa takaisin asuntoon sijoittamansa asumisoikeusmaksun rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Mikäli huoneistoon on asumisen aikana tehty hyvitettäviä muutostöitä, tulee niiden maksukuitit ja isännöitsijältä saatu kirjallinen lupa muutostöille liittää luopumisilmoituksen yhteyteen. Asumisoikeusasunnon myynti tapahtuu aina asunnon omistavan yhtiön puolelta, asukas ei siis voi myydä asuntoaan itse.

Uusi omistaja merkitään osakeluetteloon kun on luotettavasti selvitetty, että omistajaksi itsensä ilmoittava henkilö todella omistaa osakkeet. Osakkeiden ollessa ulosmitattuja omistaja ei voi pätevästi myydä ulosmitattua omaisuutta. Paperisessa osakekirjapohjaisessa kaupankäynnissä on varmistuttava, että osakekirja on myyjän tai hänen pankkinsa hallussa. Sähköisessä asunto-osakekaupassa omistusoikeus on merkitty sähköisin panttausmerkinnöin kuten myös ulosottopäätös. Isännöitsijälle on esitettävä seuraavat kolme asiakirjaa omistusoikeuden vaihtuessa:

- paperimuotoisessa kaupassa osakekirja, jossa on siirtomerkintä (esim. Siirretään Olli Ostajalle. Myyjän allekirjoitus ja nimenselvennys sekä paikka ja päivämäärä). Mikäli osakekirja on pankissa lainan vakuutena, voidaan hyväksyä oikeaksi todistettu valokopio. Sähköisessä kaupassa siirtomerkintä tehdään sähköisesti rekisterimerkinnöin.
- varainsiirtoverolaskelma, jossa on Verohallinnon leima tai laillistetun kiinteistövälittäjän (LKV) allekirjoitus. Myös varainsiirtoveron maksamisesta vapautettujen ensiasunnon ostajien tulee esittää laskelma.
- kauppakirja. Isännöitsijän tehtävänä on tarkastaa, että varainsiirtovero on maksettu oikeasta kauppasummasta ja jotta uuden omistajan merkintä äänivaltaisena osakkaana voidaan kirjata sähköiseen osakasluetteloon..

Aviopuolison suostumus huoneistokaupassa: puoliso ei saa ilman toisen puolison suostumusta luovuttaa tai siirtää toiselle sellaisen huoneiston osakkeita, jotka oikeuttavat hallitsemaan puolisoiden yhteistä kotia (Avioliittolaki 39§). Tämä sääntö pätee myös, vaikka osakkeet omistaa kokonaisuudessaan vain toinen puoliso. Myös jos osapuolet asumuseron takia muuttavat erilleen, vaaditaan toisen puolison suostumus. Tämä pätee siihen saakka, kunnes ositus on toimitettu.

Toimijat:

- Asunto-osakeyhtiö tai asumisoikeuksia hallinnoiva yhtiö
- Osakas omistajana, myyjänä tai luovutuksen antajana
- Haltija
- Kiinteistövälittäjä
- Pankki tai muu rahoituslaitos
- Uusi osakas ostajana tai luovutuksen saajana
- Verohallinto

Syötteet prosessille:

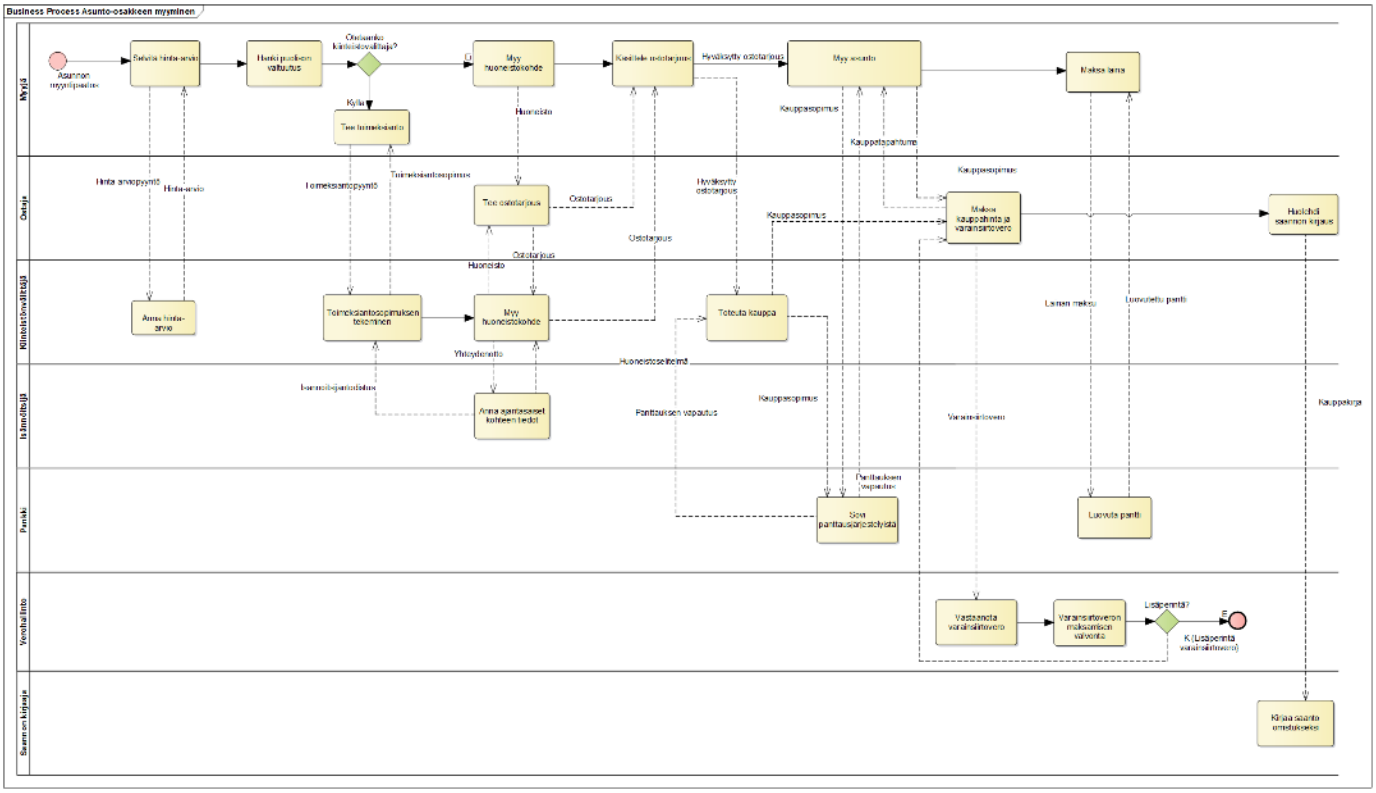
- Asunto-osake tai -osakeryhmä
- Omistaja
- Huoneisto
- Omistusoikeus

Tuotos prosessista:

- Uusi omistaja
- Haltija
- Saantokirjaus
- Uusi huoneiston hallintaoikeus
- Kauppakirja tai sopimus

Tavoite prosessille:

- Siirrytään erikseen mainittuna ajankohtana sähköisiin saanto- ja omistuskirjauksiin ja sähköisiin asunto-osakeryhmiin asunto-osakkeiden osalta



Ostaminen

Asunto-osakkeiden omistajan päättäessä myydä omistamansa huoneiston hallintaoikeuteen liittyvän osakkeen tai osakkeet omistaja voi aloittaa myyntiin tähtäävät markkinointi- ja ilmoitustoimet joko itse, tai sopia asunnon osakkeiden myynnistä kiinteistövälittäjän kanssa. Jos asiakas on käyttänyt myytävää huoneistoa lainan vakuutena, asiakas tai kiinteistönvälittäjä on yhteydessä myyjän pankkiin sopiakseen pankin kanssa panttauksen vapautusjärjestelyistä. Prosessin lopuksi lopputuloksena on, että asuntokauppa on tehty, saanto kirjattu ja huoneiston omistus on siirtynyt asiakkaalle tai huoneiston lunastusaika on alkanut. Lunastusaika alkaa sitä, kun osakkeen siirtymisestä uudelle omistajalle on ilmoitettu asunto-osakeyhtiön hallitukselle. Ostajan tehdessä ostotarjouksen ja huoneiston myyjän hyväksyessä sen (mahdollisesti joidenkin neuvotteluvaiheiden jälkeen) ostaja ja myyjä allekirjoittavat kauppasopimuksen, ostaja maksaa sovitun hinnan ja tarvittaessa varainsiirtoveron ilmoittaen varainsiirtoveron maksamisesta verohallintoon, ellei kaupassa ole kiinteistönvälittäjää huolehtimassa asiasta. Ostajan kannattaa varmistua siitä, että myyjä ei ole laiminlyönyt ostettavaan huoneistoon kohdistuvien asunto-osakeyhtiön perimien vastikkeiden maksamista. Ostaja on vastuussa edellisen omistajan laiminlyömistä vastikemaksuista enintään kuuden (6) kuukauden ajalta. Ostajan vastuuta ei poista se, ettei hän ole rästeistä tietoinen. Siksi on hyvä varmistaa isännöitsijäntodistuksesta, ettei huoneistoon kohdistu maksamattomia vastikkeita.

Asumisoikeus hankitaan hakemalla. Jos asunto on rakennettu valtion tuella, hakijan on oltava vähintään 18-vuotias ja jolla ei ole samalla alueella omistusasuntoa eikä varoja sen hankkimiseen. Jos hakija on yli 55-vuotias tai muuttaa asumisoikeusasunnostasi toiseen asumisoikeusasuntoon, varallisuusehto ei koske hakijaa. Mikäli haettavaan asuntoon ei kuitenkaan ole hakijajonoa, voi asunnon saada myös omaisuusrajat ylittävä henkilö. Ensimmäisenä hakuprosessia haetaan asumisoikeusjärjestysnumero, jonka saa sen kunnan asuntotoimistosta, jonka alueelta hakija haluaa nyt tai tulevaisuudessa hakea asumisoikeusasuntoa. Helsingillä, Espoolla ja Vantaalla on yhteinen rekisteri, muilla kunnilla on oma kuntakohtainen rekisteri. Samalla järjestysnumerolla voi hakea asuntoa kaikilta asumisoikeusasuntoja välittäviltä yrityksiltä. Jos asuntoa hakee useampi hakija, asumisoikeuden saa pienimmällä järjestysnumerolla sitä hakeva. Järjestysnumerot eivät vanhene eivätkä poistu, ennen kuin ne ovat kertaalleen käytetty. Asumisoikeusasuminen tarkoittaa sitä, että henkilöllä on oikeus asua tietyssä asunnossa, kun siitä maksaa ensin asumisoikeusmaksun (enintään 15 % asunnon hinnasta + indeksiosuus) ja sen jälkeen kuukausittain käyttövastiketta. Asumisoikeusasunnossa voi asua niin pitkään kuin haluaa, mutta sitä ei voi ostaa omaksi.

Osaomistusasunnossa asukas asuu aluksi vuokralla, minkä jälkeen asunto on mahdollista lunastaa omaksi. Asumisoikeusasunnossa on puolestaan elinikäinen asumisoikeus, mutta sitä ei voi ostaa omaksi.

Toimijat:

- Asunto-osakeyhtiö tai asumisoikeuksia hallinnoiva yhtiö
- Osakas omistajana, myyjänä tai luovutuksen antajana
- Haltija
- Kiinteistövälittäjä
- Pankki tai muu rahoituslaitos
- Uusi osakas ostajana tai luovutuksen saajana
- Verohallinto

Syötteet prosessille:

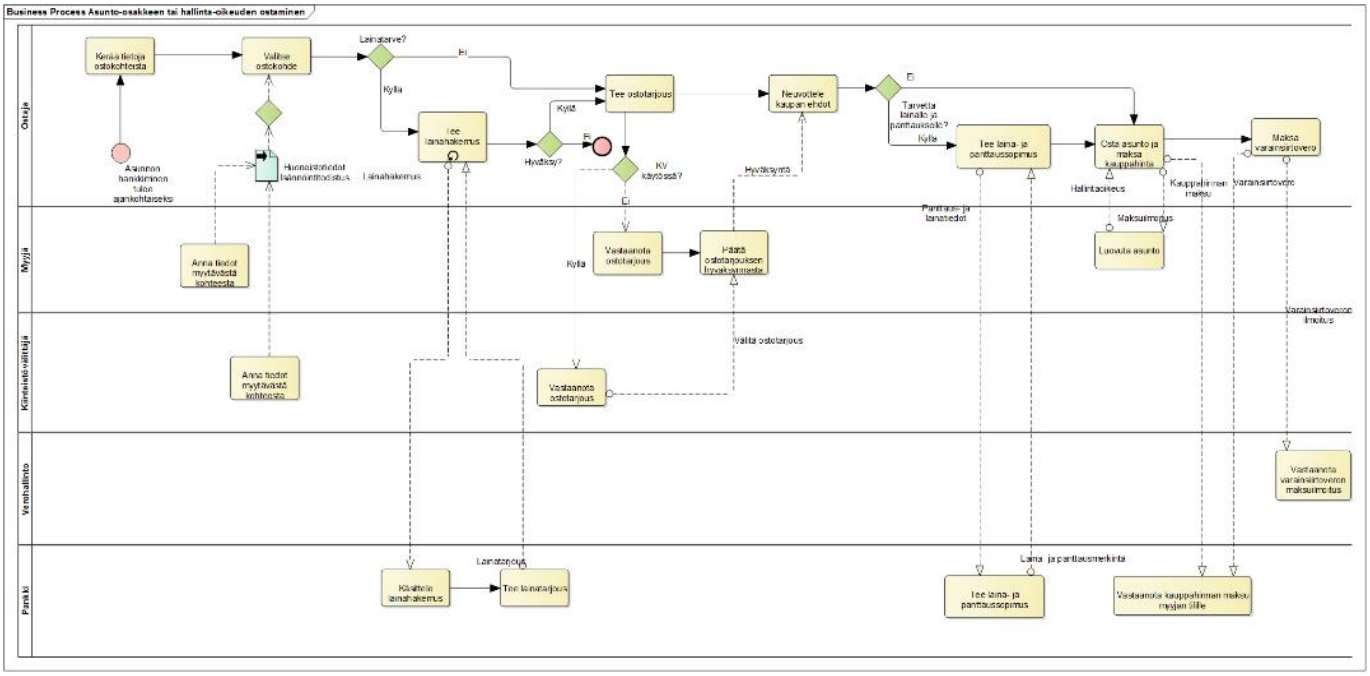
- Asunto-osake tai -osakeryhmä
- Omistaja
- Huoneisto
- Omistusoikeus

Tuotos prosessista:

- Uusi omistaja
- Haltija
- Saantokirjaus
- Uusi huoneiston hallintaoikeus
- Kauppakirja tai sopimus
- Varainsiirtovero ja kauppahinta maksettu

Tavoite prosessille:

- Siirrytään erikseen mainittuna ajankohtana sähköisiin saanto- ja omistuskirjauksiin ja sähköisiin asunto-osakeryhmiin asunto-osakkeiden osalta.



Asunto-osakkeen tai hallintaoikeuden vaihto

Asunto-osakkeiden omistajat voivat halutessaan tehdä osakkeiden ja osakkeisiin liittyvien asuinhuoneistojen vaihdon. Kun asunto-osakkeet vaihdetaan, veroa on suoritettava kummastakin luovutuksesta. Kumpikin vaihdon osapuoli maksaa varainsiirtoveroa luovuttamiensa asunto-osakkeiden arvon sekä maksamansa välirahan verran.

Myös asumisoikeusasuntoa voidaan vaihtaa eri haltijoiden ja asumiskohteiden kesken. Yleisesti asumisoikeusasunnoista huolehtiva taho järjestää mahdollisuuden laittaa vaihdettava asunto tarjolle ja toive vaihtoalueesta ja asunnosta. Asumisoikeusasunnon vaihtajan löytäessä keskinäisen vaihtokumppanin, tulee molempien vaihdon osapuolien allekirjoittama vaihtolomake toimittaa asumisoikeusasunnon omistavalle toimijalle. Jos asumisoikeussopimus on pantattu pankille lainan vakuudeksi, osapuolen on sovittava rahoittavan pankin kanssa panttausjärjestelyistä ennen uuden asumisoikeussopimuksen allekirjoittamista.

Toimijat:

- Asunto-osakeyhtiö tai asumisoikeuksia hallinnoiva yhtiö
- Asunnon vaihtajat osakkaina tai asumisoikeuden haltijoina
- Pankki tai muu rahoituslaitos
- Verohallinto

Syötteet prosessille:

- Asunto-osakeryhmä tai asumisoikeussopimus
- Vaihtoilmoitus ja -tarve
- Huoneisto
- Omistusoikeus tai hallintaoikeus

Tuotos prosessista:

- Haltija
- Saantokirjaus
- Uusi huoneiston hallintaoikeus
- Luovutusvaihtovero, varainsiirtovero

Tavoite prosessille:

- Siirrytään erikseen mainittuna ajankohtana sähköisiin saanto- ja omistuskirjauksiin ja sähköisiin asunto-osakeryhmiin asunto-osakkeiden osalta

Vastikkeeton saanto ja luovutus (ml. perintö)

Vuoden 2016 alusta lukien on siirrytty lähes reaaliaikaiseen ilmoittamiseen, kun ilmoitus vuoden 2016 puolella osakeluetteloon merkittävistä uusista omistajista tulee tehdä Verohallinnolle aina jo luettelomerkinnän tekemistä seuraavan kuun loppuun mennessä. Vastikkeettomia saantoja ovat esim. perintö, testamenttisaanto ja lahja. Perityn ja testamentilla saadun omaisuuden omistusaika lasketaan perittävän kuolemasta. Perinnönjaolla, testamentin tiedoksiannolla yms. toimenpiteillä ei ole merkitystä omistusaikaa määritettäessä. Muita vastikkeettoman saannon tilanteita voivat olla asunto-osakkeiden vaihtokauppa, ositus tai syytinki, jossa syytinkisopimuksella myyjälle tai myyjille määritetään yleensä heidän elinikänsä kestävä asumisoikeus jollekin osaa kiinteistöä. Syytinki voi olla myös määräaikainen, ja siihen saattaa liittyä myös muita suoritteita, esimerkiksi asunnon sähkö ja lämpö, ruokailuja tai palveluita.

Jos perinnönjaossa on merkittävästi poikettu lainmukaisista osuuksista tai käytetty pesän ulkopuolisia varoja tietyn omaisuuden saamiseksi, saannon voidaan osittain katsoa tapahtuneen jaossa. Jos perillinen esim. käyttää pesän ulkopuolisia varoja maksaakseen toisille perillisille heidän osuutensa kuolinpesästä, johon kuuluu vain osakehuoneisto, osakkeiden saantoa pidetään tältä osin vastikkeellisena.

Asunto-osakkeen omistajan ollessa luonnollinen henkilö syntyy kuolleen perillisten muodostama kuolinpesä. Kuolinpesän jäsenet eli osakkaat voivat saada perimänsä huoneiston osakkeet haltuunsa, ellei testamentilla ole muuta säädetty. Perhe- ja perintöoikeudellisissa saannoissa on aina esitettävä saantokirjat, esimerkiksi perinnönjakokirja, testamentti, osituskirja, osakekirja(t) ja perukirja. Osakekirjassa oleva siirtomerkintä saattaa esimerkiksi perintötilanteessa korvautua asiakirjaselvityksellä (perukirja + sukuselvitys, perinnönjakokirja ja testamentti), koska välttämättä ei ole henkilöä, joka olisi velvollinen tekemään siirtomerkinnän osakekirjaan. Uskotut miehet voivat tehdä siirtomerkinnän, mutta heillä ei ole siihen velvollisuutta. Kaikissa perintöoikeudellisissa saannoissa on taloyhtiölle esitettävä perukirja, jossa on tiedot vainajasta, pesän osakkaista, pesän varoista ja veloista sekä tieto siitä, onko tehty testamenttia tai avioehtosopimusta. Luettelomerkintää pyytävän on näytettävä perukirja kokonaisuudessaan. Verohallinto toimittaa verotuksen perukirjan ja sen liitteiden perusteella. Verohallinto ei vastaa ko. asiakirjoista, vaan ne ovat verotuksen perusteena olevia asiakirjoja ja joita koskee sen jälkeen verotuksen asiakirjoja koskevat salassapitosäännöt. Perintökaaren mukaan perunkirjoitus on pidettävä kolmen kuukauden kuluessa vainajan kuolemasta. Jos vainaja oli naimisissa eikä puolisoiden välillä ollut tehty avio-oikeuden poissulkevaa avioehtosopimusta, on ennen perinnönjakoa tai samassa yhteydessä toimitettava ositus eloonjääneen puolison ja perillisten välillä. Lesken asuminen on turvattu ja leskellä on oikeus pitää jakamattomana hallinnassaan puolisoiden yhteisenä kotina käytetty tai muu jäämistöön kuuluva lesken kodiksi sopiva asunto, vaikka asunto olisi ollut yksin vainajan omistuksessa. Leskellä ei kuitenkaan ole oikeutta pitää jäämistöön kuuluvaa asuntoa hallinnassaan, jos hänen omaan varallisuuteen kuuluu hänen kodikseen sopiva asunto.

Asumisoikeusasunto voidaan myös periä. Asumisoikeuden haltijan kuoltua asumisoikeus kuuluu kuolinpesään. Jos asumisoikeus perinnön tai yleisjälkisäädöksen nojalla siirtyy henkilölle, joka perittävän kuollessa vakinaisesti asui muualla kuin huoneistossa, asumisoikeuslain 27 §:n 1 momentissa tarkoitetulla henkilöllä, joka tuolloin vakinaisesti asui huoneistossa, on oikeus kolmen kuukauden kuluessa saannosta tiedon saatuaan lunastaa asumisoikeus itselleen. Jos lunastukseen oikeutettuja ja halukkaita on useampi kuin yksi, lunastusoikeus kuuluu heille yhdessä

Verohallinto vastaa perukirjan ja perinnönjakosopimusten, ilmoituksen vastikkeettomista saannoista (3072-lomake isännöitsijän toimittamana) sekä varainsiirtoveroilmoituksen vastaanottamisesta ja käsittelystä.

Toimijat:

- Asunto-osakeyhtiö tai asumisoikeuksia hallinnoiva yhtiö
- Kuolinpesä omistajana, myyjänä tai luovutuksen saajana
- Lahjan, osituksen tai muun vastikkeettoman saannon saaja
- Haltija
- Pankki tai muu rahoituslaitos
- Verohallinto

Syötteet prosessille:

- Asunto-osake tai -osakeryhmä
- Kuolinpesä, lahjan saaja, aviopuoliso
- Huoneisto
- Omistusoikeus tai hallintaoikeus (asumisoikeussopimus)

Tuotos prosessista:

- Haltija
- Saantokirjaus
- Uusi huoneiston hallintaoikeus
- Perinnönjakosopimus, perukirja, lahjakirja tai osituskirja

Tavoite prosessille:

- Siirrytään erikseen mainittuna ajankohtana sähköisiin saanto- ja omistuskirjauksiin ja sähköisiin asunto-osakeryhmiin asunto-osakkeiden osalta

Huoneiston panttausten hallinta

Huoneiston hallintaan oikeuttavat asunto-osakkeet voivat olla myyjän lainan vakuutena hänen pankissaan. Asunto-osakekaupasta on tällöin sovittava myyjän pankin kanssa. Myyjän tekemä panttaus sitoo myös asunnon ostajaa, vaikka hän ei olisikaan panttauksesta tietoinen. Jos asunto annetaan vakuudeksi ostajan maksamalle käsirahalle niin, että asunto toimii panttina ensisijaisesti pankin jo myöntämälle lainalle, jonka asunnon myyjä on ottanut, tätä kutsutaan jälkipanttaukseksi. Tällä turvataan paitsi uuden ostajan maksama käsiraha, myös pankin myöntämä laina, jolloin jälkipanttaus on siis lisäpanttaus olemassa olevalle pantille eli asuntolainalle, jossa asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet toimivat vakuutena.

Asumisoikeuslain (650/1990, 26§) mukaisesti jos asumisoikeuden pääoma-arvo pantataan, asumisoikeuden haltijan tai pantinsaajan on ilmoitettava panttauksesta talon omistajalle, jotta se tulisi asumisoikeuden haltijan velkojia sitovaksi, ja asumisoikeuden haltijan on luovutettava alkuperäinen asumisoikeussopimuksensa pantinsaajan hallintaan. Panttioikeuden lakkaamisesta on pantinsaajan ilmoitettava talon omistajalle. Asumisoikeuden haltijakin voi tehdä lakkaamisilmoituksen, jos hän samalla esittää talon omistajalle alkuperäisen asumisoikeussopimuksensa.

Toimijat:

- Asunto-osakeyhtiö tai asumisoikeuksia hallinnoiva yhtiö
- Ostaja
- Myyjä
- Pankki tai muu rahoituslaitos

Syötteet prosessille:

- Asunto-osake tai -osakeryhmä
- Huoneisto
- Omistusoikeus
- Panttausmerkintä tai asiakirja

Tuotos prosessista:

- Panttaus
- Panttauksen vapautus
- Panttikirja

Tavoite prosessille:

- Siirrytään erikseen mainittuna ajankohtana sähköisiin saanto- ja omistuskirjauksiin ja sähköisiin panttausmerkintöihin asunto-osakkeiden ja asumisoikeusmaksujen osalta

Kauppahinnan, verojen ja kulujen maksaminen

Kauppahinnan, verojen (varainsiirtovero) ja kulujen maksaminen ovat osa ostamisprosessia (myyntivoittoveron maksaminen myyjän vastuulla), mutta prosessien vuorovaikutuskaaviossa tämä aliprosessi on nostettu esiin Verohallinnon informaatiovirran esillenostamiseksi osana vuorovaikutusten koostetta. Asunto-osakkeen tai muun hallintaoikeuden hankinnan yhteydessä ostaja maksaa kauppahinnan myyjälle, varainsiirtoveron Verohallinnolle ja muut kaupankäynnistä aiheutuneet ostajalle kuuluvat kulut. Myyjä vastaa mahdollisesta luovutusvoittoveron maksamisesta Verohallinnolle, ja kiinteistövälityksen palkkion, mikäli on käyttänyt kiinteistövälittäjän palveluita asunnon myymisessä.

Lahjaveroa on suoritettava omaisuuden siirtyessä toiselle henkilölle lahjana:

- jos lahjansaaja tai lahjanantaja asui lahjoitushetkellä Suomessa tai
- jos lahjoitetaan Suomessa olevaa kiinteää omaisuutta taikka sellaisen yhteisön osakkeita tai osuuksia, jonka varoista enemmän kuin 50 % muodostuu Suomessa olevasta kiinteästä omaisuudesta

Toimijat:

- Asunto-osakeyhtiö tai asumisoikeuksia hallinnoiva yhtiö
- Ostaja
- Myyjä
- Pankki tai muu rahoituslaitos
- verohallinto

Syötteet prosessille:

- Kauppakirja tai -sopimus
- Huoneisto
- Omistusoikeus
- Kululasku
- Varainsiirtoveroilmoitus

Tuotos prosessista:

- Panttaus
- Panttauksen vapautus
- Panttikirja
- Ilmoitus varainsiirtoveron maksusta

Tavoite prosessille:

- Siirrytään erikseen mainittuna ajankohtana sähköisiin kauppahinnan, verojen ja kulujen maksamiseen siten, että varainsiirtoveron maksusta saadaan saantojen kirjaukseen tieto

Huoneistojen hallinta

Huoneistojen hallinta sisältää prosesseina huoneistotietojen hallinnan ja viranomaispäätösten hallinnan. Nämä kaksi prosessialuetta nousevat vähintäänkin huoneistojen hallintaoikeuksien ja omistusten hallinnan osalta merkittäviksi kokonaisuuksiksi, jotka vaikuttavat myös omistusoikeuksien vaihdannan prosesseihin. Huoneiston muuttaminen ja remontointi saattavat tuottaa muutoksia huoneiston tietoihin, joten näissä tapauksissa merkitykselliset asunto-osakeyhtiötä ja huoneiston tietoja koskevat muutokset on hallittava myös huoneistotietojen hallintaprosessissa, jotta hallintaoikeuksien, panttausten ja vaihdannan prosessit sujuvat ongelmitta.

Huoneistotietojen hallinta

Huoneistotietoja hallitsevat useat toimijat: PRH, VRK ja Vero omien käyttötarkoitustensa ja palvelutoimintojensa näkökulmasta. Isännöitsijät, kiinteistövälittäjät ja huoltoyhtiöt ylläpitävät huoneistotietoja kukin omissa tietojärjestelmissään tukien kullekin toimijalle tärkeitä toimintoja. Tärkeintä ASREK-hankkeessa on päästä yhteisymmärrykseen huoneiston määritteestä, huoneiston yksilöinnistä ja kerättävistä huoneiston ydinperustiedoista, jotta eri toimijoiden ja prosessien yhteentoimivuus voitaisiin taata niin julkisten kuin myös yksityisten toimijoiden osalta ja jotta palveluiden tuottaminen loppuasiakkaille eli asujille, asunnon ostajille ja myyjille olisi sujuvaa.

Toimijat:

- Asunto-osakeyhtiö tai asumisoikeuksia hallinnoiva yhtiö
- Ostaja
- Myyjä
- Pankki tai muu rahoituslaitos
- Verohallinto
- Patentti- ja rekisterihallitus
- Väestörekisterikeskus
- Kiinteistövälittäjä
- Isännöitsijä
- Asukas
- Osakas
- Vuokralainen

Syötteet prosessille:

- Huoneisto
- Rakennus
- Kiinteistö
- Asunto-osakeyhtiö

Tuotos prosessista:

- Yhtenäiset huoneiston yksilöintitiedot
- Keskeiset huoneiston perustiedot (ydintietoattribuutit)
- Liityntäavaintiedot rakennusten, kiinteistön ja asunto-osakeyhtiön perustietoihin

Tavoite prosessille:

- Huoneistotietojen integroitavuus, prosessin omistajuus ja määritelmät huoneistotietojen osalta yhtenäiset yli prosessialueiden

4.2.4 Sidosryhmien vaatimukset ja tavoitteet

4.2.4.1 Kiinteistönvälittäjät

Perustiedot

Kiinteistönvälittäjä välittää kiinteistöjä, tontteja, osakehuoneistoja ja vuokrattavia asuntoja toimien linkkinä myyjän ja ostajan välillä tai vuokranantajan ja vuokralaisen välillä. Välitystoiminta on asiantuntijapalvelua. Kaupankäynnin tehtäviin kuuluu selvittää kohteiden arvo ja ilmoittaa kaupattavasta kohteesta esim. verkkosivuilla ja lehdissä. Kiinteistönvälittäjä järjestää näyttötilaisuuksia ja esittelee kohteita mahdollisille ostajille. Osa kiinteistövälittäjistä työskentelee yrittäjinä tai esimerkiksi pankkien myyntiedustajina. Asuin- ja liikehuoneistojen vuokravälitystehtäviin voi kouluttautua Vuokravälittäjän tutkinnossa (VuT), joka valmistaa vuokrahuoneiston välittäjäkokeeseen (LVV). Koulutusta järjestää Kiinteistöalan koulutuskeskus KIINKO. Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan järjestämä kiinteistönvälittäjäkoe (LKV-koe) antaa vastaavan hoitajan erityispätevyyden.

Odotukset, vaatimukset ja kehitettävät kyvykkyydet

Ajansäästö ja työn sujuvuus

Kiinteistövälittäjän työn kehittämiseksi yksi tärkeä tavoite on saavuttaa ajansäästöä työn toteuttamisessa. Tärkeää on, että välittäjä pystyy käyttämään välitystoimintaa tukevia järjestelmiä tehokkaasti ilman päällekkäistä työtä. Siksi jo toimeksiantovaiheessa pitää kyetä sujuvasti ***hakemaan tietoa asunto-osakeyhtiöstä ja huoneistosta***, ja siksi myös ***hyvä käyttökokemus*** on tärkeä työn sujuvuuden varmistamiseksi. Tämä pätee toimeksiantovaiheen lisäksi myös muihin välitystoiminnan vaiheisiin. Kohdetta ei saa markkinoida, ennen kuin välittäjä on hankkinut kaikki tiedot. Tähän tarvitaan nykyisin isännöitsijätodistuksessa olevia tietoja. Isännöitsijätodistusten tietosisältö vaihtelee paljon ja eräiden liitteiden saaminen on todettu hankalaksi, esim. taloyhtiön kunnossapitoselvitysliitteet. Tällä hetkellä tietojen kokoaminen voi kestää useampia viikkoja.

Tietojen hankinta

Isännöitsijätodistus on tällä hetkellä keskeisin tietolähde. Isännöitsijätodistus saa olla enintään 3 kk vanha ollakseen käyttökelpoinen. Kun välitystoiminnan myyntiajat ovat pidentyneet, joutuu isännöitsijätodistuksen pyytämään useita kertoja, josta tulee melkoinen kuluerä välitystoiminnalle. Välitysjärjestelmään (sekä sen toimeksiantolomakkeelle ja huoneistoesitteeseen) pitäisi saada ***tiedot kohteesta rajapintojen välityksellä***. Esitteestä tulee ilmetä mm. yhtiöjärjestyksen mukainen tieto huoneistosta, esim. 3h +k. Jos huoneistoon on tehty kaksi välisenää ja huoneisto on todellisuudessa 5 h+k, pitää esitteeseen lisätä maininta tästä muutoksesta.

Kiinteistönvälittäjät saavat joidenkin yhtiöiden osalta tiedot kiinteistövälittäjien ylläpitämistä omista tietokannoista ("taloyhtiörekisteri"), mutta tämä ei kata kaikkia yhtiöitä. Vaikka osa haettavista tiedoista tulee jäämään manuaalisen työn varaan, on silti iso hyöty saada osa tietojen käsittelystä sähköiseksi. Jo pelkästään keskeisten perustietojen haku rajapinnan kautta tehostaisi työtä.

Nykyisin Asiakastiedon ja Kauppalehden palveluiden kautta välittäjä voi tarkistaa asunto-osakeyhtiön tietoja Kaupparekisteristä etukäteen ennen toimeksiantoa. Yhtiöjärjestys haetaan Kauppalehden palvelusta. Käytännöt vaihtelevat tältä osin.

Osakekirjan tietoja ei yleensä hyödynnetä. Yleensä osakekirjat ovat pankin holvissa, omistajalla tai hävinneet. Välittäjän pitää kuitenkin selvittää hyvissä ajoin, missä osakekirjat ovat. Jos havaitaan, että osakekirjoja ei löydy ja ne pitää kuolettaa. Tällöin tulee noin 1/2vuoden keskeytys myyntiprosessiin. Jos toimeksiantaja kuolee, tulee myyntiin keskeytys kunnes perukirja on saatu. Tähän kuluu vähintään kolme kuukautta.

Välittäjän pitää tutustua yhtiön tilinpäätökseen, joka on yleensä isännöitsijäntodistuksen liitteenä.

Myyntitilanteiden ja kohteiden omistusten selvittäminen

Kuolinpesää koskevat toimeksiannot koetaan hankaliksi ja työtä tehdään kuolinpesien osalta monella rintamalla päällekkäin. Kuolinpesiä voi olla monia sisäkkäisiä ja nämä ovat aina monimutkaisia selvitettäviä. Verohallinnolta ei saada tietoja kuolinpesistä, vaikka ne olisi sinne tallennettu. Jokainen taho joutuu selvittämään tiedot uudestaan (välittäjät, pankit ja muut rahoituslaitokset).

Välittäjällä on vastuu ***tunnistaa huoneiston omistaja ja mihin omistus perustuu***. Kiinteistönvälittäjä selvittää osapuolet (myyjä ja ostaja). Myyjän eli omistajan tiedot pitäisi löytyä asunto-osakerekisteristä. Ongelmana on kuolinpesien osalta isännöitsijän tekemät merkinnät, joissa voi olla virheitä. Yleensä välittäjä voi luottaa isännöitsijältä saatuun tietoon.

Välittäjän tehtäviin ei varsinaisesti kuulu panttauksen hoitaminen, vaan se jää osapuolten ja pankin väliseksi asiaksi. Kuitenkin pankkien omistamat välitysliikkeet hoitavat ja auttavat tässäkin asiassa ostajia ja myyjiä. Välittäjä on toisinaan selvitettävä pankista, miltä osin myytävä huoneisto on vapautettavissa veloista.

Kaupankäynti

Kaupankäyntitilanteessa Välittäjän on valvottava, että kauppahinta ja varainsiirtovero on maksettu, jotta myös oikeudellinen saanto voidaan kirjata ostajalle omistukseksi. Välitysliikkeessä on ns. vastaavat henkilöt, jotka voisivat toimia juridisesti julkisesti luotettavina omistuksen/hallintaoikeuden kirjaajina. Välitysliikkeen vastaava hoitaja huolehtii, että vähintään puolella välittäjistä on saavuttanut LKV-pätevyyden. Saantojen kirjauspätevyyden saavuttamiseksi oli mahdollista luoda välittäjille osaamispolku, jonka suorittamisen jälkeen voisi toimia saantojen kirjaajana.

Välittäjän pitää antaa oma hinta-arvio toimeksiantohetkellä myyjälle. Arvio perustuu vertailuhintatietoihin ja käymällä kohteessa paikan päällä. Myyjän velvollisuus on kertoa huoneiston kunnosta ym. Välittäjän tulee perehtyä kaikkiin käytettävissä oleviin kunto-

ym, raportteihin. Jos asunto-osakeyhtiössä on lunastuslauseke ja lunastuslauseketta käytetään, on välittäjä velvollinen hoitamaan lunastusprosessin. Jos kauppahinta on maksettu, välittäjä tekee osakekirjaan siirtomerkinnät ja hoitaa muutoinkin lunastuksen loppuun osapuolten kanssa. Välittäjä tekee osakekirjaan siirtomerkinnät aika yleisesti. Varainsiirtovero pitää välittäjän laskea parhaan tiedon mukaan ja Verohallinto tarkastaa summan.

Jos välittäjä ei saa kauppaa syntymään, jäävät asiakirjojen hankintakulut välittävän vastuulle, ellei ole asiakirja- ja markkinointikuluja välityssopimuksessa erikseen mainittu.

Panttaushallinta

Panttauksien hallinnassa tulisi tavoitella yhtenäisyyttä toimintamallien osalta kiinteistöjen ja asuntojen panttauksessa ja jossa turvattaisiin niin ostajan kuin myös myyjän oikeusturva.

Huoneistotietojen hallinta

Huoneiston pinta-alatieto perustuu yhtiöjärjestykseen ja se on otettava esitteeseen mukaan. Yhtiöjärjestykseen merkitty huoneistoala on sama kuin asuintila. Tiedon laadun vaihtelun vuoksi esitteisiin tuodaan vakiolauseke ilmoittamaan mahdollisista poikkeamista suhteessa todelliseen pinta-alaan. Rakennusluvissa olevat pinta-alat eivät ole laadultaan huoneistoselitelmän pinta-aloja parempia. Tarvittaessa on mahdollista tehdä tarkistusmittaus. Pinta-alatiedolla on juridinen merkitys yhtiövastikkeen määräytymisen osalta, sillä varsinkin suurissa asunto-osakeyhtiöissä yhtiövastikkeen perustana on neliömäärä.

Rivitalossa piha-alueen rajat pitää välittäjän tarkistaa.

Kooste tavoiteltavista kyvykkyyksistä

- Myyntiesitteeseen tarvitaan luotettavat tiedot yhtiöstä sekä osakastiedoista.
- Suurimmat odotukset Asrekin osalta kohdistuvat välitystoiminnassa luotettavien lähtötietojen hankkimiseen, ajansäästöön tiedon hankinnassa ja käsittelyssä työn sujuvoittamiseksi
- Yhtiön ja kyseisen huoneiston taloustiedot olisi hyvä saada jostain.
- Käteiskaupan pitää onnistua ja että kauppahinnan maksu hoidetaan. Tällä hetkellä osakekirjojen vaihdon ja varainsiirtoveron maksun valvominen kuuluu välittäjän tehtäviin.
- Huoneistojen vuokraoikeustiedot olisi hyvä saada myyntikohteena olevasta huoneistosta.
- Asuintilat ja muut tilat pitäisi erotella erikseen huoneistotietojen osalta
- Välittäjän pitää voida keskittyä myyntityöhön (asiantuntijapalveluna) ja tietojen haku rajapintojen kautta on oltava helppoa ottaa välitysjärjestelmissä käyttöön.
- Välittäjien omia asiakirjapohjia käytetään laajasti ja ne tulisi olla hyödynnettävissä myös kaupankäynnissä.
- Varainsiirtoveron maksusta tiedot tulisi siirtyä Verohallinnolle sähköisesti

4.2.4.2 Asunto-osakeyhtiöt

Perustiedot

Suomessa on noin miljoona osakehuoneistoa lähes 90 000:ssa asunto-osakeyhtiössä, joista noin 26 000 kuuluu Kiinteistöliittoon. Kiinteistöliitto on tutkimus- ja kouluttajaorganisaatio. Noin 50 000 taloyhtiötä on ilman isännöintipalvelua. Nämä yhtiöt ovat pääasiassa pieniä, alle 10 asunnon yhtiöitä. Lisäksi Kiinteistöliiton asiakkaita ovat sijoittajat, joilla on yhteensä n. 30 000 vuokrahuoneistoa.

2010 asunto-osakeyhtiönlain muutosten johdosta on tehty jonkin verran yhtiöjärjestyksiin muutoksia. Vanhojen yhtiöiden yhtiöjärjestyksien määräysten tarkoitusta joutuu tutkimaan ja tulkitsemaan, esim. mitkä tilat ovat yhtiön ja mitkä osakkaan hallinnassa. Yhtiöjärjestyksen rakenteellistaminen tulee olemaan haaste erityisesti vanhojen yhtiöiden osalta.

Odotukset, vaatimukset ja kehitettävät kyvykkyydet

Tietojen hankinta ja hallinta

Asunto-osakeyhtiön pyörittäminen vaatii säännöllistä tietojen hyödyntämistä. Tarve vaihtelee jonkin verran yhtiöiden koon mukaan. Tarvittavat tiedot ovat nyt isännöintijärjestelmissä ja/tai isännöitsijän/yhtiön hallituksen puheenjohtajan mapeissa. Y-tunnuksella

pitäisi päästä hakemaan erilaisia tietoja yhtiöstä (energiatodistusta, kaavatiedot, omistukset ym,). Rakennusten teknisten tietojen elinkaari on yhteensovitettava huoneistotietojen ja omistusten hallinnan prosessien kanssa, jotta asunto-osakeyhtiön, rakennusten ja huoneistojen tietoja voidaan yhdistää eri käyttötarkoituksiin asunto-osakeyhtiön toiminnan ohjaamisessa. Tämä vaatii dokumenttipohjaisten tietojen rakenteellistamista. Yhtiöjärjestyksessä rakenteellistettavia tietoja voisivat olla huoneistoselitelmän lisäksi yksimielisyysvaade, kunnossapitovelvollisuudet, lunastuspykälä, yhtiön toimielimet ja edustajat. Lisäksi sähköiseen asunto-osakerekisterin palveluun tarvitaan palveluun tunnistautuminen ja valtuutukset tietojen saamiseksi.

Yhtiö tarvitsee myös ajantasaiset tiedot omistajistaan eli osakkaista, jotta yhtiö voi kutsua koolle yhtiökokouksen ja lähettää mm. vastikelaskut. Asunto-osakeyhtiön hallitus on vastuussa ajantasaisesta omistaja- eli osakasluettelosta asunto-osakeyhtiölain mukaisesti. Yhteisomistuksen osalta pitää lähettää yhtiökokouskutsu kummallekin osapuolelle (esim. avioerotapaus).

Osakastiedot ovat julkista tietoa, eikä käyttötarkoitukseen perustuvaa syytä tarvita osakkaiden selvittämiseksi. Asunto-osakeyhtiöt ovat kuitenkin yksityisiä yhtiöitä ja osakkeen omistajat ovat yksityisiä henkilöitä, joten yksityisyydensuojasta huolehtiminen on tärkeää. Esim. energiatodistus on julkinen rakennusluvan hakuvaiheessa, mutta asuntoon muuttovaiheessa se ei olekaan enää välttämättä julkista tietoa. Tiedot muuttuvat henkilötietolain alaisiksi asunto-osakeyhtiön elinkaaren vaiheiden edetessä, joten on tarkkaan tiedettävä, mitä tietoja voi antaa ja luovuttaa ulkopuolisiin eri käyttötarkoituksiin.

Osakastietoja tarvitaan asunto-osakeyhtiön tiedottamiseen, mutta myös asunto-osakeyhtiössä asuvista tarvitaan tietoja muidenkin kuin osakkaiden osalta: esimerkiksi tupakointikiellosta päättämiseen vuokralaisen pitää saada kutsu yhtiökokoukseen, vaikka hänellä ei ole osakkeiden omistuksen mukanaan tuomaa päätösvaltaa kokouksessa olekaan. Tänä päivänä vuokralaisen tiedot saadaan VTJ:stä (asukastiedot), mikäli asukas on muuttaessaan tehnyt muuttoilmoituksen. Nykyisin osakkaalla ei ole velvoitetta ilmoittaa vuokralaisiaan yhtiölle.

Tavoitteena on, että sähköisessä toiminnassa omistajatieto olisi aina ajantasainen. Toimittaessa osin paperisiin dokumentteihin ja erilaisiin asunto-osakeyhtiön omiin ratkaisuihin ja toimintamalleihin perustuen omistajavaihdoksista ei aina saada tietoa riittävän kattavasti.

Tilintarkastajien intressinä on nähdä yhtiön nimenkirjoittajat ja ketkä on merkitty tilintarkastajiksi. Tiedot eivät ole tällä hetkellä ajan tasalla kaupparekisterissä ja tarve tulee esille esim. vasta lainan haun tai huoneiston myynnin kohdalla.

Kaupankäynti

Kiinteistöliiton osalta kaupankäyntiprosessiin liittyviin asiat eivät ole heidän intresseissään, koska liitto ei edusta kiinteistönvälittäjiä tai kaupan osapuolia eli yksittäisiä asunto-osakeyhtiön osakkaita. Sinänsä asunto-osakeyhtiötä koskevat tiedot ja siinä tarvittava isännöitsijäntodistus generoidaan yleensä asunto-osakeyhtiön hallinnassa olevista tiedoista isännöintijärjestelmän avulla, jos sellainen asunto-osakeyhtiöllä tai isännöitsijällä on käytössään. Todistuksessa olevat yhtiölainalaskelmat ovat hankalia toteuttaa yhtiön ja yksittäisen huoneiston osalta varsinkaan ajantasaisesti, sillä tieto on hajallaan ja yleensä vaatii manuaalistakin koostamista ja tietojen kokoamista.

Kooste tavoiteltavista kyvykkyyksistä

- Ajantasaiset omistajatiedot
- Sähköisen kaupan toteuttaminen ilman, että tarvitsee mennä pankkiin, ellei huoneistoa käytetä vakuutena
- rakennusten ominaisuuksien muutoksista ilmoittaminen
- huoneistojen osakkaiden tekemät lailliset (tai laittomasti) tehdyt muutokset saatava tallennettua, muutosilmoituksen maksullisuus karsii nyt näiden ilmoittamista
- taseet ym. taloustiedot saatava suoraan sähköisestä asunto-osakejärjestelmästä

Migraatiovaatimukset

- Paperiset osakekirjat sähköistettävä kohtuullisen lyhyen siirtymäajan puitteissa ja koko yhtiö kerrallaan
- Lainsäädäntöön pitää saada muutos, jolla yhtiö velvoitetaan muuttamaan kaikki osakekirjat sähköisiksi
- Siirtojen elinkaari on pystyttävä selvittämään, koska on tilanteita, joissa osakasluetteloa ei ole pidetty ajan tasalla. Esimerkiksi kauppa on voitu tehdä 25 v. sitten, mutta yhtiöllä ei ole ollut tietoa luovutuksesta.

- Yhtiöjärjestyksen tietojen ja omistajatiedon tunnistaminen ja konvertoinnissa sähköiseen muotoon on erotettava varma ja luotettava tieto.

Migraatiossa toimintamalli voisi olla sellainen, että pohjatiedot saataisiin Verohallinnolta ja kaupparekisteristä yhtiöille tarkastettavaksi, täydennettäväksi ja vahvistettavaksi yhtenäisen työkalun ja käyttöliittymän kautta. Tällöin asunto-osakeyhtiön edustajat voisivat itse tarkistaa ja vahvistaa asunto-osakeyhtiöstä olevat tiedot julkisesti luotettaviksi. Tarvittaessa tiedot voitaisiin vahvistaa vielä yhtiökokouksessa.

Tuleva toukokuussa 2018 voimaan astuva EU-tietosuoja-asetus on otettava huomioon nykyisen henkilötietolain lisäksi omistusten ja saantojen kirjaamisen osalta.

4.2.4.3 Pankit ja muut rahoituslaitokset

Perustiedot

Pankeilla on keskeinen tehtävä rahoituksen välityksessä rahoitusmarkkinoilla ja koko kansantaloudessa. Ne myöntävät luottoja ja vastaanottavat talletuksia sekä huolehtivat asiakkaiden sijoituksista ja varallisuuden hoitamisesta. Tärkeä osa pankkitoimintaa on tehokas maksujenvälitys, joka on välttämätön edellytys markkinatalouden toiminnalle.

Suomessa toimii yli 200 pankkia. Näiden joukossa on kotimaisia talletuspankkeja, ulkomaisten luottolaitosten sivuliikkeitä ja tytäryhtiöitä sekä investointipankkeja. Laki luottolaitostoiminnasta on keskeisin pankkien toimintaa sääntelevä laki. Finanssivalvonta ja EKP valvovat, että Suomessa toimivat pankit ja muut rahoituslaitokset toimivat lakien ja määräysten mukaan ja että pankkien vakavaraisuus säilyy vaaditulla tasolla.

Odotukset, vaatimukset ja kehitettävät kyvykkyydet

Palvelukokonaisuudesta olisi merkittävää hyötyä pankeille, jos tekniset ja taloudelliset tiedot olisi saatavissa omistus ja panttaustietojen ohella. Olennaisinta on saada asunto-osakkeilla hallittavat kohteet haltuun, koska niissä on isoin volyymi. Pankeille olisi pettymys, jos toteutettaisiin pelkästään omistusrekisteri. Halutaan laajempi ja hyvin vakuushallintaa ja myös vakuutustoimintaa tukeva kokonaisuus. Pienille yhtiöille olisi tarjottava riittävät palvelut, jotta he pystyvät ylläpitämään teknisiä ja taloudellisia tietoja yllä sekä pohjat isännöitsijän todistuksen muodostamiselle. Osa pankeista piti hyvänä vaihtoehtona sitä, että he voisivat toimia sellaiset saantojen kirjaajina, jossa he ovat ostajan pankin edustajan mukana prosessissa.

Osakehuoneistoon kohdistuvat panttaukset voisivat näkyä tulevaisuudessa reaaliaikaisesti isännöitsijäntodistuksessa. Jos jälkipanttaus on vielä tulevaisuudessa mahdollista, tulisi tiedon olla myös rekisterissä. Koska ostotilanteessa tyypillisesti omistusoikeus ja koko kauppasumma ei siirry heti kauppahetkellä, on pankeilla tarve varmistaa vakuudet sekä ostajalta että myyjältä, kunnes omistusoikeus siirtyy kokonaan ostajalle.

Riskit/huolet

- Jos ei pystytä siirtymään kokonaan sähköisiin menettelyihin tai siirtymävaihe kestää pitkään
- Jos tietosisältöä ei saada riittävän kattavaksi vakuuksien hallinnan kannalta

Panttaushallinta

Panttauksien hallinnassa tulisi kiinteistöpuolella vähentää määrämuotoisuutta tai ainakin tavoitella yhtenäisyyttä kiinteistöjen ja asuntojen panttauksessa. Ajatuksena sähköisen panttauksen osalta voisi olla, että ne olisivat samankaltaisia kuin kiinteistöillä, jolloin kiinnitykset voisi pilkkoa eri rahoituskohteisiin.

Isännöitsijätodistus ja tilinpäätöstiedot ovat tärkeät tietolähteet arvioitaessa yhtiön taloudellista tilaa ja huoneiston vakuusarvoa. Tieto erilaisista rajoituksista, jotka vaikuttavat asunnon arvoon esim. konkurssi, ulosmittaus jne. Tiedot kohteesta pitäisi saada suoraan pankin järjestelmään rajapintojen välityksellä. Tällä hetkellä isännöitsijäntodistuksessa olevat tiedot joudutaan tallentamaan käsin pankin vakuusjärjestelmään.

- Todellinen lainan määrä olisi ajantasaisena nähtävissä (eräs pankki)
- Sähköinen merkintä panttauksesta olisi Asrekissa
- Kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden panttausten yhdenmukaistaminen ja yksinkertaistaminen

- Koko panttausprosessin miettiminen uudelleen mm. jälkipanttauksen ja RS-sopimusten osalta

Kooste tavoiteltavista kyvykkyyksistä

- Asunto-osakeyhtiön tekniset ja taloudelliset tiedot olisi saatavissa omistus ja panttaustietojen ohella
- Siirtymävaiheen pitäisi olla mahdollisimman lyhyt
- Tietojen kattavuus ja luotettavuus on erittäin tärkeä, jotta voidaan päästä aidosti digitaalisiin palveluihin
- Katsotaan toimintaa koko vaihdantaprosessin näkökulmasta (myyntitoimeksiannosta asunnon kauppahinnan maksuun)
- Mahdollisestaan siirtyminen sähköiseen kaupankäyntiin
- Toiminnan tehostuminen ajallisesti ja kustannustehokkaasti toiminnan kulujen vähentämiseksi ja säästöjen aikaansaamiseksi
- Osakaskirjojen säilytyskulut poistuvat
- Kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden prosessit vakuushallinnassa ja vaihdannassa oltava mahdollisimman yhdenmukaiset
- Tärkeintä on keskittyä ratkaisemaan asunto-osakkeilla hallittavien kohteiden hallinta
- Katsotaan toimintaa koko vaihdantaprosessin näkökulmasta (myyntitoimeksiannosta asunnon kauppahinnan maksuun)
- Isot asunto-osakeyhtiöt ovat useimmiten ammattimaisen isännöinnin piirissä, jolloin yhtiön tiedot voidaan pitää laadullisesti helpommin ajantasaisena
- Pienille asunto-osakeyhtiöille pitää olla toteutettu palvelu, jolla ne voivat pitää yhtiön tiedot ajantasalla
- Tarvitaan yhteinen tietojen käyttäjärajapinta (ei merkitystä, mistä tiedot haetaan)
- Pankki voi toimia saantojen kirjaajana niissä tapauksissa, joissa on luotonantajana
- Perustamis- ja ylläpitokustannukset pitäisi kattaa julkisin varoin ainakin niin, että toimijoiden kustannukset eivät lisäänny. Voidaan hyväksyä joitakin käyttö / toimenpidemaksuja, jos kokonaisuutena tulee säästöjä
- RS-menettely koetaan nykyisen erittäin työläänä ja hankalana. ASREK voi kenties auttaa vakuuksien hallinnassa tulevaisuudessa osan nykyisistä turva-asiakirjoista tullessa sähköisen hallinnan piiriin
- Huoneiston taloudellinen tilanne pitäisi olla reaaliaikainen
- Yhtiön ja osakehuoneistojen yhteys pankin vakuusjärjestelmään Y-tunnuksen avulla
- Paperisille osakekirjoille pitäisi luoda vastaava menettely kuin tehdään kiinteistöjen osalta paperisille panttikirjoille.
    - Siirtoketjut saatava talteen
- Yhtiövelkaosuuden määrätieto tarvitaan eri prosesseissa
    - vaihdannan yhteydessä tapahtuvassa lainan myöntämisessä
    - pankkien riskien seurannassa (vakavaraisuusseuranta usean kerran vuodessa)

4.2.4.4 Isännöitsijät

Perustiedot

Isännöitsijän tehtävät : Asunto-osakeyhtiölain mukaan isännöitsijän on huolehdittava yhtiön juoksevasta hallinnosta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Juoksevaan hallintoon sisältyviä tehtäviä ei laissa ole voitu yksityiskohtaisesti määritellä. Ne määräytyvät pitkälti taloyhtiön laadun ja laajuuden sekä alalla muodostuneen käytännön mukaisesti. Lisäksi laissa on mainittu joitakin isännöitsijälle kuuluvia erityistehtäviä kuten isännöitsijäntodistuksen antaminen sekä huolehtimisvelvollisuus yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavasta järjestämisestä. Isännöitsijä ei käytännössä ole yksittäinen henkilö vaan isännöintiyritys.

Yhtiökokouksella olevan yleistoimivallan vuoksi juoksevaan hallintoon eivät kuulu tehtävät, jotka yhtiön koko ja toiminta huomioiden ovat epätavallisia tai laajakantoisia taikka vaikuttavat olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin. Poikkeuksena ovat tilanteet, joissa yhtiökokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiölle olennaista haittaa.

Asunto-osakeyhtiön pyörittäminen vaatii säännöllistä tietojen hyödyntämistä. Tarve vaihtelee jonkin verran yhtiöiden koon mukaan. Tarvittavat tiedot ovat nyt isännöintijärjestelmissä ja/tai isännöitsijän/yhtiön hallituksen puheenjohtajan mapeissa. Suomessa on n.80 000 asunto-osakeyhtiötä, joista 50 000:lla ei ole isännöintipalvelua. Nämä yhtiöt ovat pääasiassa pieniä, alle 10 asunnon yhtiöitä.

Odotukset, vaatimukset ja kehitettävät kyvykkyydet

Ajantasainen omistajatieto on sähköisessä toiminnassa oleellinen asia. Tällä hetkellä esim. kuolinpesin osalta ei ole ajantasaista tietoa olemassa. Tietoja tarvitaan yhtiökokouksen koolle kutsumiseen ja vastikelaskujen lähettämiseen sekä yhtiön tiedotusasioiden

hoitamiseen ja lunastustapauksessa osakkaille ilmoittamiseen. Yhtiön Y-tunnuksella pitäisi päästä hakemaan isännöitsijäntodistuksen liitteeksi esim. energiatodistus, kaavatiedot ja vaikka kaikki yhtiön omistamat kohteet sekä osakkeiden omistajat. Isännöitsijäntodistukseen generoidaan tietoja tällä hetkellä isännöintijärjestelmistä, mutta tulevaisuudessa tietoja saadaan eri toimijoiden tietovarastoista. Tästä johtuen isännöitsijäntodistuksen nimi pitäisi olla esim. Asuntoyhtiötodistus tai Asunto-osakeyhtiötodistus. Todistuksen tiedot voisi pilkkoa osiin, koska tietojen tarvitsijoilla on erilaista tarpeita eikä kaikki tarvitse välttämättä kaikkea todistuksessa ja sen liitteenä olevia tietoja.

Isännöintiyrityksille voisi tarjota mahdollisuutta hakeutua saannon kirjaajaksi, mutta ei kaikille nykyisille isännöitsijöille. Saantojen kirjaaminen esim. perintösaantojen osalta on haasteellista, johon voidaan tarvita lakiasiantuntijan apua. Isännöitsijä tarvitsee jonkun välivaiheen ennen omistusten vahvistamiselle julkisesti luotettaviksi tiedoiksi, koska osa välisaannoista on merkitsemättä. Isännöintijärjestelmässä ei ole henkilötunnuksia, joten identifioinnin suhteen pitää olla tarkkana. Pelkona vahvistamishetkellä on, ovatko omistajatiedot oikein. Pitää tarkoin miettiä mikä on tallentajan vastuu, ja minkä tietojen osalta, ja mitkä ovat korvausvelvollisuudet.

Vuokralaisten tiedot olisi hyvä saada mm. yhtiökokoukseen pitää kutsua tietyissä tapauksissa osakehuoneistossa vuokralla olevat. Nykyisin ei välttämättä saa tietoja mistään, jos ei ole tehnyt muuttoilmoitusta.

Taloushallinto ja muu hallinnointityö on kokonaisuutena erittäin laaja. Taloushallintoon liittyy myös kiinteistönhoito ja sen koko elinkaari pitäisi näkyä. Yhtiön ja huoneiston elinkaareen liittyvät tiedot ovat laadultaan erilaisia riippuen yhtiöstä. Muutoksista ei välttämättä tehdä yhtiöjärjestyksen muutosta, ja tällöin tiedot ovat ristiriidassa Kaupparekisterissä olevan yhtiöjärjestyksen tietojen kanssa. Toivomuksena onkin, että yhtiön muutoksista kuten yhtiön edustajien ym. ilmoittaminen menisi eri viranomaisten tietoon yhdestä järjestelmästä. Lisäksi tällä hetkellä muutoksista perittävä hinta on niin korkea, että tämänkin takia ilmoittaminen saattaa jäädä tekemättä.

Tehokkaan isännöinnin kannalta yhtiöt ovat usein liian pieniä, jolloin kustannukset / yhtiö kasvavat. Olisi tavoiteltava sitä, että luotaisiin suurempia yhtiöitä (isännöitsijöiden arvio: väh. 15 huoneiston yhtiöitä). Tavoitteena pitää olla, että yhtiö pystyisi vaihtamaan / kilpailuttamaan isännöitsijänsä, jolloin tietojen yhteentoimivuudella on suuri merkitys. Nykyisin on eri isännöintijärjestelmiä, joiden tietoja ei pystytä siirtämään toiseen järjestelmään muuten kuin käsin tallentamalla. Tietojen yhdenmukaisuus on avain siihen, että voidaan tehokkaasti hyödyntää eri rajapintoja.

Yhtiölainalaskelmat ovat hankalia yhtiön ja yksittäisen huoneiston osalta. Talousasioiden osalta on TALTIO-hanke menossa, ja KIRA-digi-hankkeessa ollaan rakentamisen ytimessä, josta voisi saada 3D-mallinnukset ym. ASREK:issa luodaan edellytykset lisätietojen saamiseen.

Kooste tavoiteltavista kyvykkyyksistä

- Ajantasainen omistajatieto
- Taloyhtiön edustamistietojen ajantasaisuus paranee huomattavasti H25.
- Palveluiden hankkiminen taloyhtiölle on helpompaa H26.
- Rajapintojen toteuttaminen ASREK:n ja muiden toimijoiden (TALTIO, KIRADIGI) ja isännöintijärjestelmien välillä
- Y-tunnuksella pitäisi päästä hakemaan erilaisia tietoja yhtiöstä (energiatodistusta, omistuksia ym,)
- Vuokralaisen tiedot saadaan VTJ:stä (asukastiedot), mikäli on tehnyt muuttoilmoituksen. Nykyisin ei osakkaalla ole velvoitetta ilmoittaa vuokralaisia yhtiölle.
- Energiatodistuksen tai kaavatietojen ym. haku Y-tunnuksella
- Tilintarkastajien intressinä on nähdä yhtiön nimenkirjoittajat ja ketkä on merkitty tilintarkastajiksi. Tiedot eivät ole tällä hetkellä ajan tasalla kaupparekisterissä ja tarve tulee esille esim. vasta lainan haun tai huoneiston myynnin kohdalla
- Yhtiön vakuuksien hallinta
- Yhtiökokouksen pitämiseen liittyvät toiminnot
- Edustajatietojen muutosten hallinnan osalta laskutustapa on tällä hetkellä hankala ja vaatisi muutosta.
- Ylipäätään yhden luukun malli olisi tärkeä, ettei isännöitsijän tarvitse asioida monen eri viranomaisen kanssa / monessa eri järjestelmässä

4.2.5 Palvelut ja palveluiden arvolupaukset

Palvelut on kuvattu kappaleessa 4.4.2 kerrosnäkymien yhteydessä. Palveluiden arvolupaus kuvataan erikseen Epic-kuvauksissa ja kappaleessa 4.6 Toiminnan tarvitsemat kyvykkyydet.

4.2.6 Palveluiden tuotannon arvoketjut

Arvoketjut on kuvattu ylätasolla kappaleessa 4.4.2 kerrosnäkymien yhteydessä. Arvoketjujen toteutusvastuiden selvittyä kunkin palvelualueen palveluiden arvoketjut täsmennetään ennen toteutusvaihetta.

4.2.7 Palvelu- ja prosessivastuut

Arvoketjut on kuvattu ylätasolla kappaleessa 4.4.2 kerrosnäkymien yhteydessä. Arvoketjujen toteutusvastuiden selvittyä kunkin palvelualueen palveluiden prosessivastuut ml. tiedon omistajuusvastuut täsmennetään ennen toteutusvaihetta.

4.3 Tietoarkkitehtuuri

Tietoarkkitehtuurin loogisella tasolla kuvataan toiminnan kannalta keskeiset tietovarannot, käsitteiden ja tietojen määritelmät, niiden suhteet ja miten tietoa käytetään. Loogisella tasolla selvitetään myös tiedon siirron kannalta olennaisia, yhteentoimivuuteen liittyviä tekijöitä ja kuvataan ne yhteentoimivuutta edistävällä tavalla.

4.3.1 Käsitteistö

Alue

Mikä tahansa asunto-osakeyhtiön tai osakkaan hallinnassa tai käytettävissä oleva alue kiinteistöllä, esim. piha-alue, pysäköintialue.

Asuinyhteisö

Asuinyhteisöllä tarkoitetaan tässä esityksessä asumistarkoitukseen perustettua yhtiötä tai muuta yhteisöä, joka omistaa ja hallitsee asuintaloa tai taloja. Hallintamuoto määrittelee yhteisön säännöt (esim. yhtiöjärjestys asunto-osakeyhtiöiden osalta) ml. asujien oikeudet ja velvollisuudet.

Asumisoikeus

Asumisoikeudella tarkoitetaan asumisoikeuslaissa (650/1990) yksityishenkilölle luovutettua oikeutta hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja talossa.

Asumisoikeusasuntojen rakentamiseen on voitu myöntää asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettua lainaa, joka on lainoitettu aravalain (1189/1993) 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n taikka vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 20 §:n mukaan taikka jonka rakentaminen, hankinta tai perusparantaminen on rahoitettu muulla tavoin sekä jonka omistaa aravalain 22 §:ssä tai 44 §:n 3 momentissa, asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 §:ssä tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 5 §:ssä tarkoitettu yhteisö tai muu 1 a §:ssä tarkoitettu yhteisö tai säätiö (asumisoikeustalo).

Asunto-osake

Asunto-osake on osake, joka kertoo osuuden asunto-osakeyhtiön osakepääomasta ja joka oikeuttaa asumaan ja hallinnoimaan asunto-osakkeessa mainittua huoneistoa yksin tai muiden osakkeiden asunto-osakeryhmänä. Osakehuoneistolla tarkoitetaan sellaista huoneistoa ja muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden. Osakehuoneisto ja asunto-osake ovat kuitenkin kaksi eri asiaa: osakehuoneisto viittaa osakkeilla hallittavaan huoneistoon, ja asunto-osake itse osakkeeseen tai osakeryhmään, joka antaa huoneiston hallintaoikeuden.

Asunto-osakeryhmä

Asunto-osakkeiden muodostama ryhmä, jotka yhdessä antavat hallintaoikeuden osakehuoneiston tiloihin, eli huoneistoon ja rakennuksen tai kiinteistön muihin osiin.

Asunto-osakeyhtiö

Osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrättynä tarkoituksena on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajille asuinhuoneistoksi ja jonka osakkeet tuottavat omistajalleen oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. Asunto-osakeyhtiö on yhtiömuotona erityinen yhtiömuoto, jonka hallinnasta on erikseen määrätty omalla laillaan (AsoyL 1599/2009).

Hallintaoikeus

Hallintaoikeudella tarkoitetaan oikeutta käyttää huoneistoa sen käyttötarkoituksen mukaiseen tarkoitukseen. Laajin hallintaoikeuden muoto on asunto-osakkeen omistajan hallintaoikeus.

Hallintaoikeus voi perustua myös muuhun kuin asunto-osakkeiden omistukseen, esimerkiksi sopimukseen (huoneenvuokrasopimus, asumisoikeussopimus). Hallinta voi perustua myös laissa olevaan säännökseen (esim. lesken oikeus jäädä asumaan puolisoiden yhteiseen asuntoon tai asunto-osakeyhtiön oikeus ottaa huoneisto hallintaansa).

Huoneiston hallintaoikeuden haltija saa asua asunnossa tai vuokrata sitä, mutta hän ei voi myydä tai lahjoittaa asuntoa, ei määrätä siitä testamentilla eikä se kuulu hänen kuolinpesäänsä, ellei haltija omista huoneistoa kiinteistönä tai huoneistoa asunto-osakkeiden kautta. Asumisoikeusasunnoissa asumisoikeudesta luovutaan ilmoittamalla asiasta kirjallisesti asunnon omistajalle. Asumisoikeusasunnon voi vaihtaa joko vapautuvaan asuntoon käyttämättömällä asumisoikeusjärjestysnumerolla tai tekemällä asuntojen keskinäinen vaihto. Asuntojen keskinäinen vaihto voidaan aina tehdä vanhalla, nykyiseen asuntoon sidotulla järjestysnumerolla. Asumisoikeusasukkaat voivat keskenään sopia asuntojensa vaihtamisesta.

Asunto-osakeomistuksessa omistajalla on huoneiston hallintaoikeus siitä lähtien, kun asunto-osakeyhtiölle on ilmoitettu hänen omistuksestaan yhtiövastikkeen perimistä varten. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009)

Hallintaoikeussopimus

Sopimus, jolla osakkeenomistaja tai talonomistaja luovuttaa huoneiston hallintaoikeuden toiselle sopimuksessa tarkemmin säädetyin ehdoin. Esimerkiksi osaomistussopimus, huoneenvuokrasopimus, asumisoikeussopimus.

Hallintaoikeuden rajoite

Rajoite, joka estää osakeomistajaa käyttämästä hänelle asunto-osakeyhtiölain perusteella kuuluvaa osakashallintaoikeutta. Hallintaoikeuden rajoite voi perustua yhtiöjärjestykseen tai osakkaan toimintaan/laiminlyönteihin.

Esimerkkejä:

-huoneisto otettu yhtiön hallintaan maksamattomien vastikkeiden tai huoneiston huonon hoidon vuoksi

-erikoismääräykset yhtiöjärjestyksessä (ns. senioritalossa voi olla määräys, että asukkaan tulee olla täyttänyt 55 vuotta)

-yhtiöjärjestykseen otettu muu rajoite (esimerkiksi kielto vuokrata huoneistoa)

-ns. leskenoikeus (lesken oikeus käyttää, tietyin edellytyksin, kuolinpesälle kuuluvaa huoneistoa asuntona elinikänsä ajan). Leskenoikeutta ei voida päätellä rekisteritiedoista, vaan sen kirjaaminen edellyttää leskeltä aktiivisia toimenpiteitä (mikäli leskenoikeus halutaan merkitä ASREK:iin).

Hallintaoikeuden rajoitteeksi voidaan käsittää myös osakkeenomistajan tekemät huoneiston käyttöä koskevat sopimukset, esim. vuokrasopimus ja osaomistussopimus.

Hallinnointipäätös

Hallinnointipäätös on yhtiön päättävän elimen (yleensä yhtiökokous tai hallitus) päätös, jolla luodaan tai muutetaan yhtiön tietoja. Hallinnointipäätös voi olla esimerkiksi perustamissopimuksen allekirjoittaminen, yhtiöjärjestyksen muuttaminen tai päätös yhtiön osakkeiden liittämisestä tulevaan sähköiseen asunto-osakerekisteriin.

Yhtiö perustetaan perustamissopimuksella, joka sisältää mm. yhtiöjärjestysehdotuksen. Perustamissopimuksen allekirjoittavat kaikki perustettavan yhtiön osakkeenomistajat. Yhtiöjärjestyksen tietoja voidaan muuttaa yhtiökokouksen määräenemmistöllä tekemällä päätöksellä. Periaatteessa kaikki yhtiön tiedot voivat muuttua. Useimmat muutokset vaativat 2/3 määräenemmistöä ja keskeiset, osakkaan oikeuksiin puuttuvat muutokset kyseisen osakkaan ja usein lisäksi kaikkien osakkaiden suostumuksen.

Muita tärkeitä tietoja ovat myös muutokset yhtiön edustajissa (hallitus, isännöitsijä, toimitusjohtaja). Yhtiö voidaan myös purkaa tai sen yhtiömuoto voidaan muuttaa tavalliseksi osakeyhtiöksi.

Haltija

Henkilö tai muu taho, jolla on hallintaoikeus johonkin huoneistoon.

Hallintaoikeuden voi saada omistuksen tai muun sopimuksen (esim. asumis- tai osaomistussopimus, lesken hallintaoikeus tai vuokrasopimus) kautta.

Henkilö

Oikeustieteessä henkilö eli oikeussubjekti tarkoittaa tahoa, jolle oikeusjärjestys voi asettaa oikeuksia ja velvollisuuksia. Henkilöitä ovat luonnolliset henkilöt eli ihmiset sekä oikeushenkilöt kuten yhtiöt. Henkilöiden asemaa oikeusjärjestyksessä tutkii henkilöoikeus.

Vrt. JHSmetan määritelmiä/10.11.2016/tmy: henkilö http://jhsmeta.fi/page/henkilo/J7:692, oikeussubjekti http://jhsmeta.fi/page/oikeussubjekti/J28:64

Huoneisto

Yhdestä tai useammasta huoneesta eli rakennuksen lattian, katon ja seinän rajaamasta tilasta tai tiloista koostuva kokonaisuus kerrostalossa, rivitalossa tai liikerakennuksessa. Huoneisto voi olla elinkaarensa osalta lupavaiheessa (Lupahuoneisto) eli rakennuslupaa haetaan rakennukselle ja siten myös huoneistoille) tai että se on fyysisesti jo rakennettu (Rakennettu huoneisto). Kun puhutaan asumiseen tarkoitetusta huoneistosta, synonyymi tälle on käsitteenä asuinhuoneisto (kts. huoneiston käyttötarkoitus).

Huoneiston käyttötarkoitus

Kuvaa käytännössä huoneiston käyttötarkoitusta, esimerkiksi asuinhuoneisto eli asunto. Asunnolla eli asuinhuoneistolla tarkoitetaan keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jonka huoneistoala on vähintään 7 neliömetriä. Jokaisella asunnolla on oltava oma välitön sisäänkäyntinsä. Sisäänkäynniksi luetaan esim. omakotitaloissa erillinen ns. ulkoveranta (eteinen). Mikäli käynti asuinhuoneistokokonaisuuteen tapahtuu toiseen asuinhuoneistoon varsinaisesti kuuluvien tilojen läpi, ei edellistä pidetä erillisenä asuinhuoneistona, vaan nämä kokonaisuudet muodostavat yhden asuinhuoneiston. (Tilastokeskus, Käsitteet ja määritelmät) . Muita huoneistotyyppejä ovat asuinhuoneiston lisäksi ovat esimerkiksi liikehuoneisto, konttorihuoneisto tai työhuoneisto.

Huoneistoselitelmä

Huoneistoselitelmässä kerrotaan asunto-osakeyhtiölain 13 §:n mukaisesti huoneiston sijainti rakennuksessa, sen numero tai kirjaintunnus, rakennusalalla yleisesti hyväksyttyjä mittaustapoja noudattaen laskettu huoneiston pinta-ala sekä huoneiston käyttötarkoitus ja huoneiden lukumäärä.

Huoneistoselitelmä on osa asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestystä. Lisäksi yhtiöjärjestyksestä tulee ilmetä järjestysnumerolla yksilöitynä, mitkä osakkeet tuottavat oikeuden hallita mitäkin huoneistoa sekä yhtiön välittömässä hallinnassa olevat huoneistot ja muut tilat. Näistä yhtiöjärjestyksen määräyksistä käytetään vakiintuneesti termiä huoneistoselitelmä. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2016)

Huoneistotyyppi

Huoneistotyyppejä ovat huoneistoselitelmässä kerrottu rakennuksen tilojen joukko, jotka muodostavat huoneiston. Esim. 3 h + kk + s (kolme huonetta, keittokomero ja sauna)

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

Osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrättynä tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta tai sen osaa ja jossa jokainen osake yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa tuottaa hallintaoikeuden huoneistoon tai muuhun osaan yhtiön rakennuksesta tai sen hallitsemasta kiinteistöstä.

Kiinteistö

Kiinteistö on kiinteistörekisteriin merkitty maa- ja vesialueen omistuksen yksikkö.

Kiinteistö kattaa siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. Rakennus ei kuulu maanomistuksen yksikköön.

Kuolinpesä

Henkilön kuoltua hänen oikeutensa ja velvollisuutensa siirtyvät kuolinpesälle. Kuolinpesän asioista päättävät pesän osakkaat yhdessä.

Kuolinpesän osakkaita ovat yleensä:

- lakimääräiset perilliset eli lapset tai heidän jälkeläisensä

- leski, jos puolisoilla oli avio-oikeus toistensa omaisuuteen (leski on osakkaana siihen asti, kunnes puolisoiden välillä on toimitettu omaisuuden ositus)

-yleistestamentin saaja eli henkilö, jolle vainaja on testamentannut koko omaisuutensa tai osuuden siitä. (Finanssivalvonta)

Luonnollinen henkilö

Luonnollinen henkilö eli ihminen voi olla elossa oleva tai kuollut, jolloin hänen sijaansa tulee hänen kuolinpesänsä. Vaikka kuolinpesä on kuolleen luonnollisen henkilön perijöiden muodostama yhteenlittymä, tämän katsotaan olevan väliaikainen ja siksi kuolinpesä ei ole oikeushenkilö.

Luonnollinen henkilö yksilöidään henkilötunnuksella ja juridinen henkilö y-tunnuksella, ulkomaalaiset henkilöt erikseen määriteltävällä tavalla. Luonnollisella henkilöllä voi olla yhtiössä erilaisia rooleja: osakkeenomistaja, hallintoelimen jäsen, edustaja (hallitus, isännöitsijä, toimitusjohtaja) tai asukas.

Luovutusrajoite

Luovutusrajoite estää osakkeiden vaihdannan, kunnes on selvitetty, että rajoitteen sisältämä este on poistunut. Esimerkiksi naimisissa oleva henkilö ei voi luovuttaa osakeomistustaan ilman puolison suostumusta. Jo pantattuja osakkeita ei voi luovuttaa ilman pantinhaltijan suostumusta. Jos osakehuoneistoon kohdistuu lunastusoikeus, on ennen saannon kirjausta selvitettävä, että kukaan lunastukseen oikeutetuista ei käytä oikeuttaan.

Muu tila

Rakennuksen tai kiinteistön osa, jota ei pidetä huoneistona, mutta johon on kytketty asumiseen liittyviä hallinnoitavia oikeuksia (osakehuoneistoksi määritelty tila), esim. varasto, autotalli, autopaikka.

Oikeushenkilö

Oikeushenkilö eli juridinen henkilö on kahden tai useamman henkilön tai pääomien muodostama yhteenliittymä, jolla on oikeuksia ja johon voi kohdistua velvollisuuksia. Oikeushenkilöt ovat oikeuskelpoisia eli ne voivat tehdä oikeustoimia ja esiintyä tuomioistuimessa.

Oikeushenkilö muodostuu joko julkisyhteisöstä taikka kauppaoikeudellisesta tai siviilioikeudellisesta yhteisöstä. Esimerkkejä oikeushenkilöistä ovat valtio, kunnat, yhdistykset ja osakeyhtiöt.

Kts. myös henkilö: http://jhsmeta.fi/page/henkilo/J7:692, oikeussubjekti http://jhsmeta.fi/page/oikeussubjekti/J28:64, oikeushenkilö http://jhsmeta.fi/page/oikeushenkilo/J26:892

Omistaja

Henkilö tai muu taho, joka omistaa tai jolla on omistusoikeus huoneiston hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin. Osakeomistajaa kutsutaan yleisesti osakkaaksi, mutta omistus voi olla muihin kuin osakkeisiin perustuvaa omistamista. Esimerkiksi talonomistaja voi omistaa kiinteistön, sillä sijaitsevan rakennuksen tai yksittäisen huoneiston ilman osakeomistustakin.

Asunto-osakkeenomistajalla eli osakkaalla on oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi, jollei laissa toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. (Asunto-osakelaki 1599/2009).

Osakehuoneisto

Osakehuoneistolla tarkoitetaan sellaista huoneistoa ja muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009).

Osakeluettelo

Asunto-osakeyhtiön hallituksen on ylläpidettävä yhtiön osakkeista osakeluetteloa. Siihen merkitään:

1) kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä;

2) osakehuoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden;

3) osakekirjojen antamispäivä;

4) osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty;

5) muualla laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädetyt tiedot; sekä

6) huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, jos sen merkitsemistä erikseen vaaditaan.

Osakeluettelo on laadittava viivytyksettä yhtiön perustamisen jälkeen. Luetteloa on pidettävä luotettavalla tavalla. (Asunto-osakeyhtiölaki 2.luku, 12§).

Osakeluettelossa on oltava ainakin seuraavat tiedot:

- osakkeet numerojärjestyksessä
- osakkeen antamispäivä
- osakkeenomistajan nimi ja postiosoite

Osakasluettelo on aakkosellinen lista osakkeenomistajista ja heidän henkilötiedoistaan. Siinä mainitaan myös kunkin osakkaan omistamien osakkeiden lukumäärä. Osakeluettelon ja osakasluettelon tietojen tulee olla yhteneväiset, mutta ristiriitatilanteessa osakeluettelon tiedot ovat ensisijaisia. Sähköisessä asunto-osakehallinnassa osakasluettelo ja osakeluettelo perustuu samoihin tietoihin omistus- ja osakemerkintöihin, joten kyseessä on enemminkin tietojen lajittelujärjestyksestä (osakkeittain/osakkaittain).

Osakkaan hallitsema tila

Asunto-osakeryhmällä hallittavat tilat, jotka huoneistoselitelmässä on määritelty kuuluvan osakehuoneiston tiloiksi

Osaomistus

Osaomistus on asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai osuuksien omistusoikeus, joka on jaettu perustajaosakkaan tai muun elinkeinonharjoittajan ja asuinhuoneiston hallintaoikeuden saajan kesken ja jonka hallinta lisäksi perustuu vuokra- tai muun sopimuksen tekemiseen. Osaomistusasumisella tarkoitetaan siten asumismuotoa, jossa asukas lunastaa asunnosta omakseen tietyn osuuden, yleensä 10-15%, asunnon hinnasta. Aluksi asunnossa asutaan vuokralla. Tietyn määräajan kuluessa asukas voi lunastaa asunnon omakseen. Osaomistusta voi tarvittaessa käyttää asuntolainan vakuutena. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto)

Osakeomistus

Huoneiston omistus on asunto-osakeyhtiömuotoisessa hallintamuodossa asunto-osakeyhtiöllä, vaikka yhtiön osakkaat omistavat osakkeidensa kautta hallintaoikeuden huoneistoon. Huoneiston omistusoikeus on kuitenkin läheisesti asunto-osakkeiden omistukseen rinnastettavissa käytännössä.

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

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009)

Perustamissopimus

Perustajien tekemä sopimus asuntoyhtiön perustamisesta. Perustamissopimuksessa on aina mainittava:

1) sopimuksen päivämäärä;

2) kaikki osakkeenomistajat ja kunkin merkitsemät osakkeet;

3) osakkeesta yhtiölle maksettava määrä (merkintähinta);

4) osakkeen maksuaika;

5) yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen perusteet;

6) osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden alkamisen perusteet; sekä

7) yhtiön hallituksen jäsenet.

Perustamissopimukseen on otettava tai liitettävä 1 luvun 13 §:ssä tarkoitettu yhtiöjärjestys. Tilikaudesta on määrättävä joko perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä. Perustamissopimuksessa on lisäksi tarvittaessa mainittava isännöitsijä, tilintarkastajat ja toiminnantarkastajat. Perustamissopimuksessa voidaan nimetä hallituksen puheenjohtaja

Pysäköintiosake

Pysäköintiin ja autopaikkaan oikeuttava erillinen osake.

Pysäköintipaikkoja voidaan tarjota osana asunto-osakeyhtiön asunto-osakkeiden kautta osakkaille, tai asunto-osakeyhtiöstä erillään olevan pysäköintiyhtiön kautta, joka myy tai vuokraa pysäköintiin oikeuttavia hallintaoikeuksia pysäköintiosakkeina. Autopaikkojen ylläpitokustannukset ovat erillisen pysäköintiyhtiön vastattavana, joiden kattamiseksi pysäköintipaikka voidaan vuokrata tai ostaa ja josta osakas maksaa erikseen pysäköintiin liittyen yhtiövastiketta.

Rakennus

Erillinen, sijaintipaikalleen kiinteästi rakennettu tai pystytetty, omalla sisäänkäynnillä varustettu rakennelma, joka sisältää eri toimintoihin tarkoitettua katettua ja yleensä ulkoseinien tai muista rakennelmista erottavien seinien rajoittamaa tilaa. (KiRa-sanasto)

Rakennuslupa

Rakennuslupa on kunnan rakennusvalvonnan myöntämä maankäyttö- ja rakennuslain mukainen lupa rakentamiseen. Rakennuslupa myönnetään uuden rakennuksen rakentamiseen (uudislupa) tai rakennuksen korjaus- ja muutostöihin (muutoslupa)

Rakennuksen tila

Lattian, katon ja seinän rajaama tila rakennuksen sisällä. Esim. huone tai muu rajattu alue rakennuksen sisällä.

Käyttötarkoituksensa mukaisesti rakennuksen tilalle on asetettu määräyksiä tilan olosuhteista esim. asumiselle terveydensuojelulaissa (763/1994). (KiRa-sanasto)

Rakennuksen tilan tyyppi

Rakennuksen eri tilojen luokittelutekijä tilan käyttötarkoituksen tai sen ominaisuuksien suhteen. Esim. Asuintilat, Ruuanvalmistustilat, Hygieniatilat, Liikenne- ja aputilat, Ulkotilat. Nämä voidaan aliluokitella vielä erikseen omiksi alityypeiksi, kuten asuintilat -> olohuone (OH), makuuhuone (MH) jne.

RS-sopimus

RS tulee sanoista ”rahalaitosten neuvottelukunnan suosittelema”. RS-järjestelmän kehittivät alun perin pankit 1970-luvulla. Vuodesta 1995 alkaen säännökset ovat olleet asuntokauppalaissa. Laki turvaa kuluttajille tietyt oikeudet, joista ei voida pätevästi sopia toisin.

Vuokralainen

Vuokrasopimuksen osapuoli, jolle annetaan hallinta- tai käyttöoikeus vuokrattavaan kohteeseen (huoneisto tai rakennus)

Vuokrasopimus

Sopimus, jolla rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen (asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimus). (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 1995/481).

Yhteisö

Yhteisö on esimerkiksi elämänmuodon, taloudellisten tai aatteellisten päämäärien perusteella kokonaisuuden muodostava ihmisryhmä tai yhteenliittymä. (Kielitoimiston sanakirja)

Yhtiön hallitsema tila

Yhtiön tila, jota ei ole yhtiöjärjestyksessä määrätty osakashallintaan. Tila voi olla huoneisto tai muu osa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. AsOyL jakaa nämä vielä kahteen erään: osakehuoneistoja vastaavat tilat ja muut yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat. Tällä jaolla ei kuitenkaan ole käytännön merkitystä.

Yhtiöjärjestys

Asunto-osakeyhtiöllä on yhtiöjärjestys, jossa on aina mainittava:

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.

Jos yhtiö aikoo käyttää toiminimeään kaksi- tai useampikielisenä, toiminimen jokainen ilmaisu on mainittava yhtiöjärjestyksessä.

Osakehuoneistoon kuuluvan vähäisen varaston tai vastaavan tilan osalta yhtiöjärjestyksessä on mainittava 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetuista tiedoista vain tilan käyttötarkoitus. Tilikaudesta on määrättävä joko yhtiöjärjestyksessä tai 12 luvun 1 §:ssä tarkoitetussa perustamissopimuksessa. Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin huoneistojen pinta-alatietojen laskemisessa noudatettavista mittaustavoista. Oikeusministeriön asetuksella voidaan säätää asunto-osakeyhtiön malliyhtiöjärjestyksestä

Yhtiömuoto

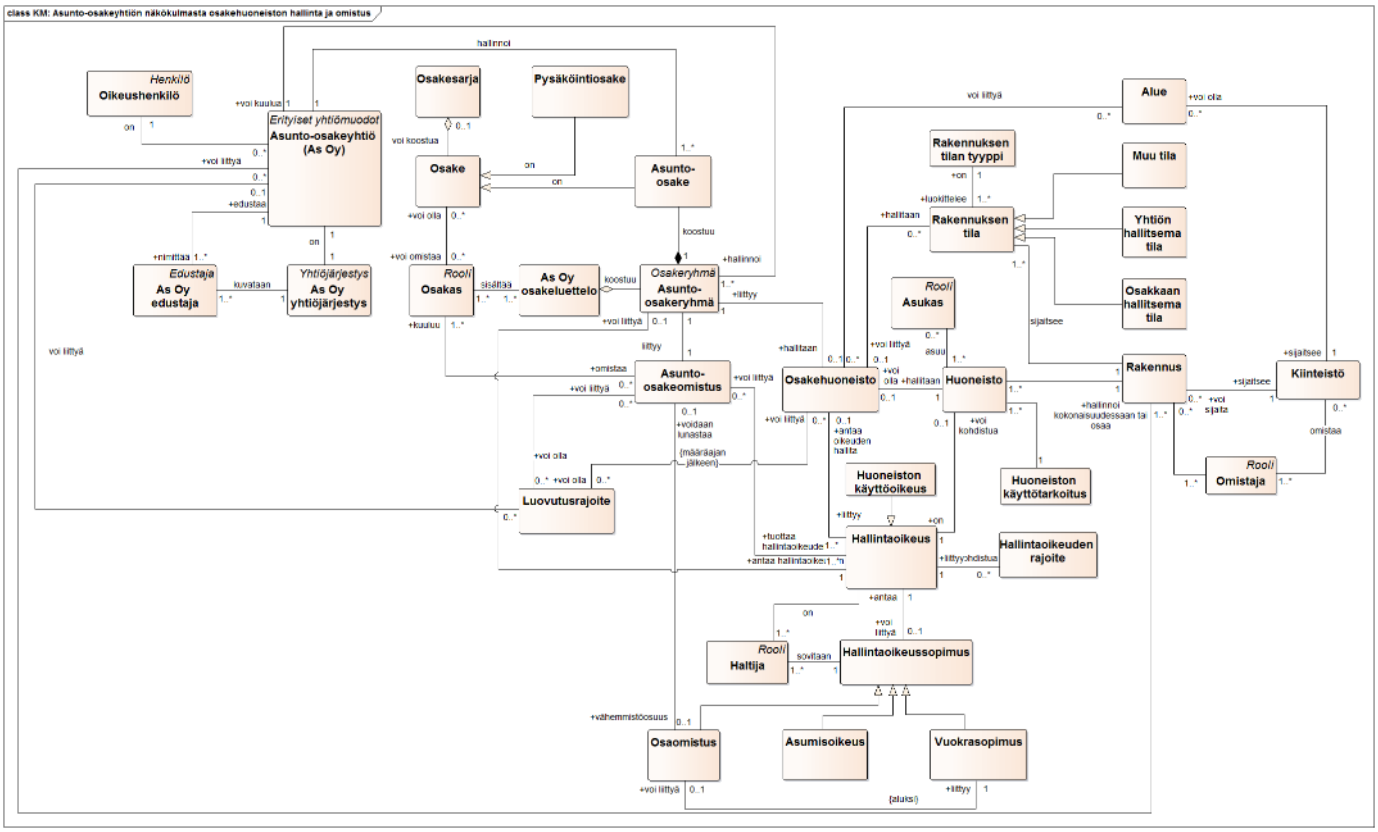
Yhtiön juridinen muoto. Yhtiömuoto eli yritysmuoto on oikeudellinen muoto, jolla harjoitetaan yritystoimintaa. Suomessa yhtiöiden tulee rekisteröityä Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin. Yhtiömuodot voidaan jakaa yleisiin yhtiöihin ja erityislaeilla säädeltyihin erityisiin yhtiömuotoihin. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiö on erityislailla säädelty yhtiömuoto.

Yritys

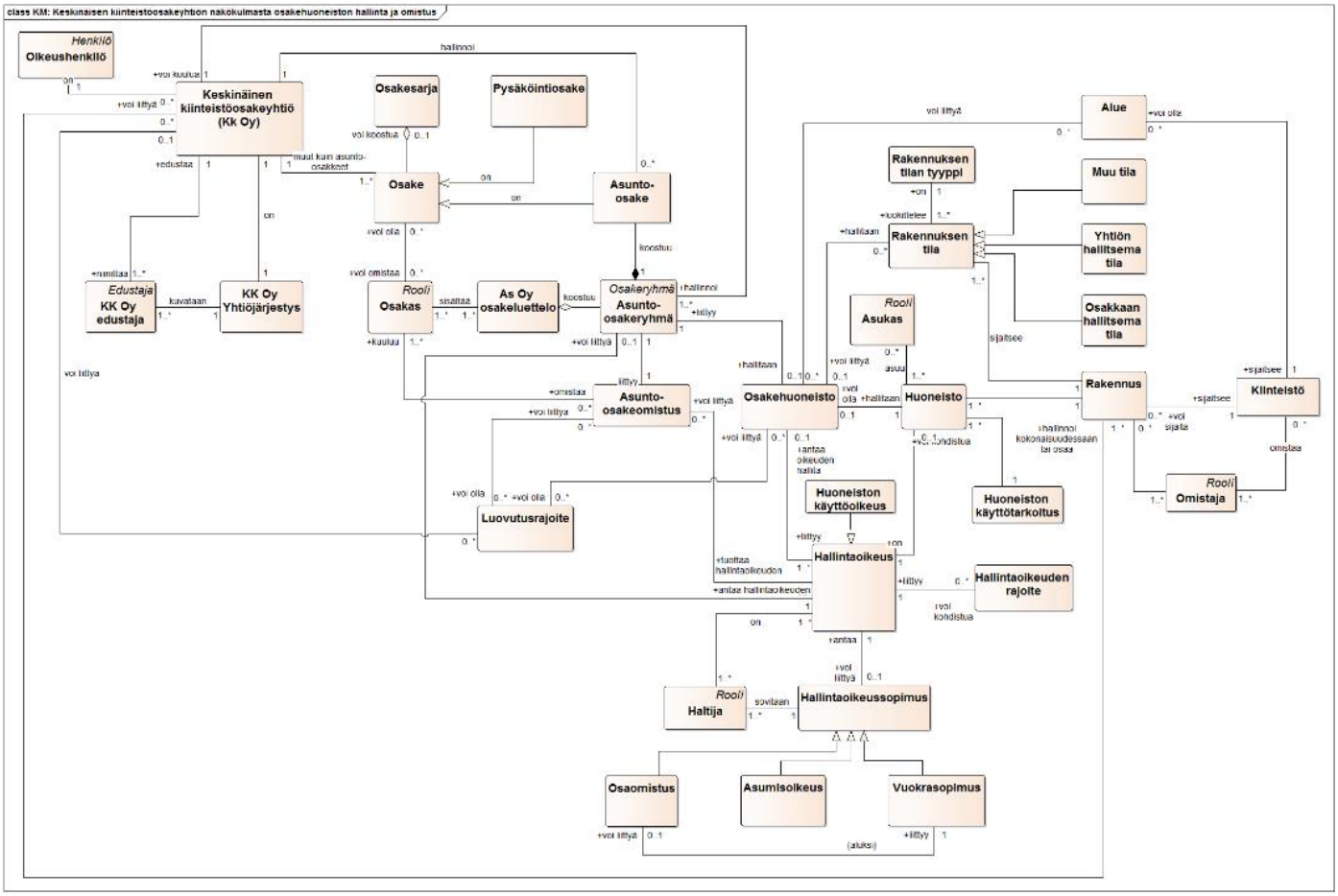
Yritys on elinkeinotoimintaa harjoittava yhteisö tai yksityinen elinkeinonharjoittaja (http://jhsmeta.fi/page/yritys/J107:493). Yritys on nimitys yhden tai useamman henkilön harjoittamalle, yleensä taloudellista hyötyä tavoittelevalle, toiminnalle. Yritystoiminnan harjoittamiseksi yrittäjä/yrittäjät perustavat usein yhtiön, jonka puitteissa ja nimissä yritystoimintaa harjoitetaan. Määritelmän osalta ks. myös http://jhsmeta.fi/page/yritys/J107:493

4.3.2 Toiminnan keskeiset käsitteet ja niiden väliset suhteet käsitemalleina kuvattuna

Käsitemalli asunto-osakeyhtiön näkökulmasta osakehuoneiston hallintaan ja omistukseen



Kokonaiskuva peruskäsitteistä asunto-osakeyhtiön osakehuoneistojen hallintaan ja omistukseen liittyen.

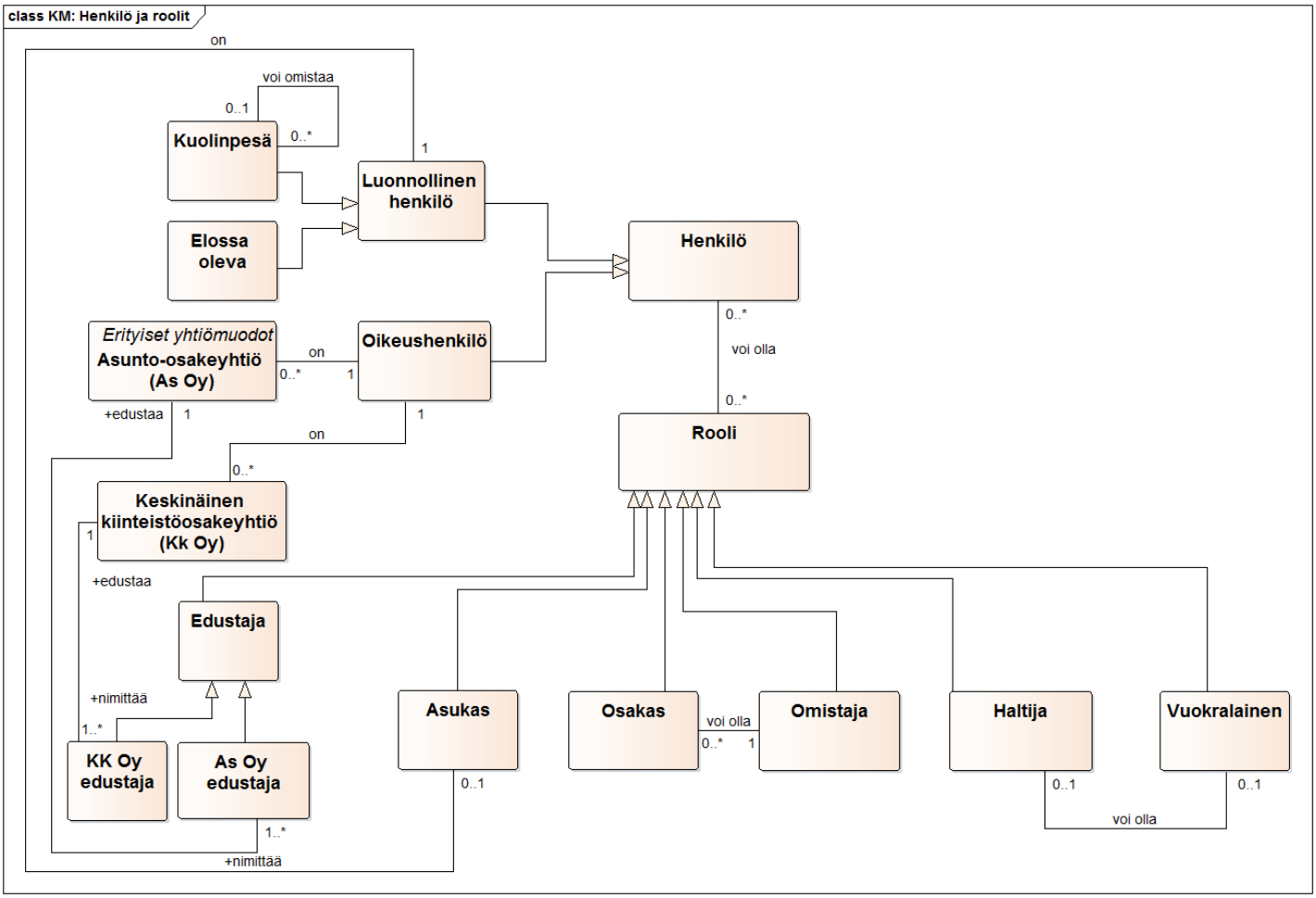


Kokonaiskuva peruskäsitteistä keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakehuoneistojen hallintaan ja omistukseen liittyen.

Todettakoon, että keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä ja asunto-osakeyhtiötä koskevat samat säädökset asumiseen liittyen.

Huoneiston hallinta ja omistus, käsitteiden väliset suhteet auki selitettyinä

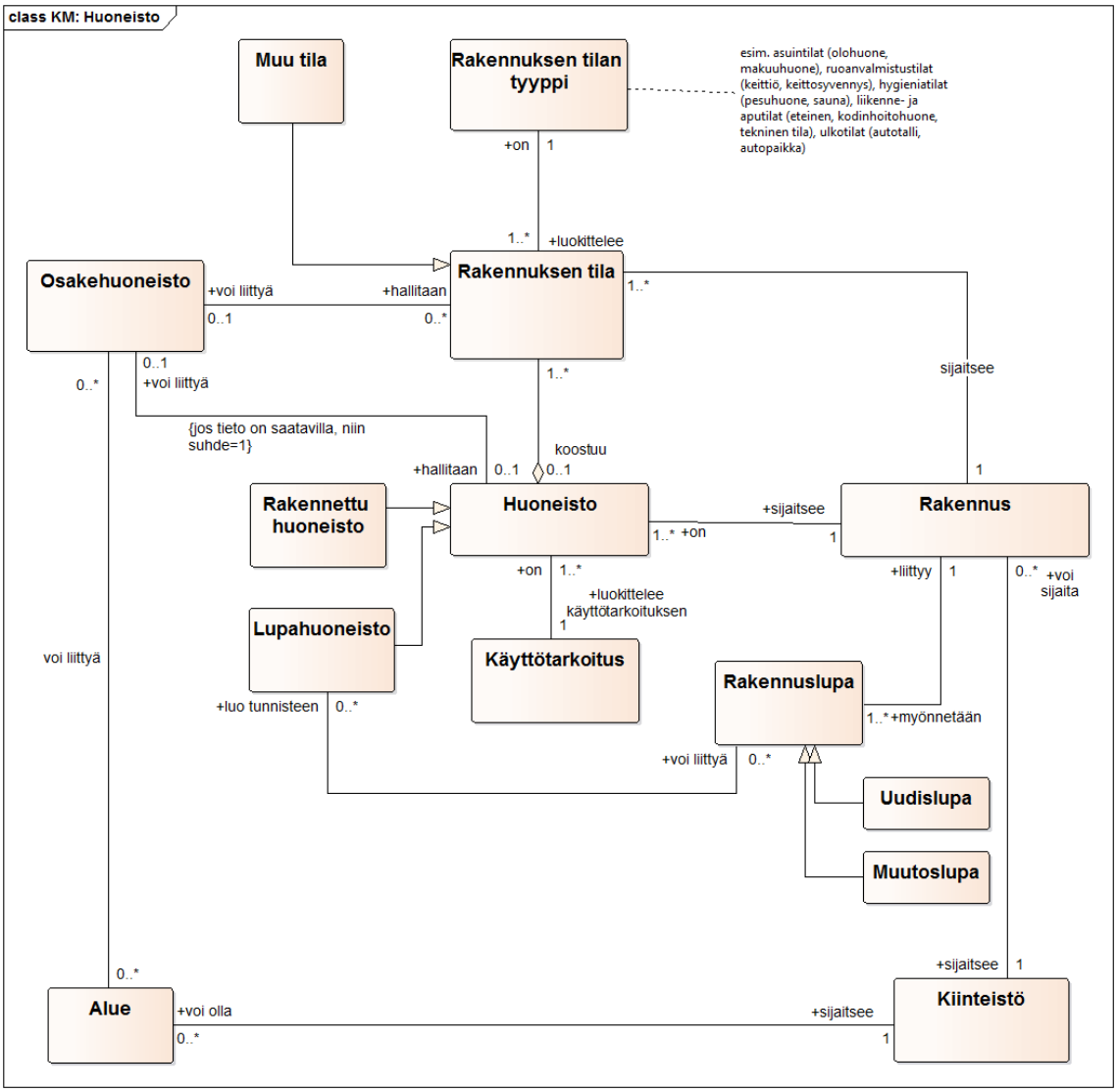
Henkilö ja roolit



Henkilöllä tarkoitetaan tässä sekä luonnollista henkilöä (ihminen) että oikeushenkilöä. Henkilö voi toimia eri rooleissa esim. asunto-osakeyhtiön osalta. Henkilö voi myös olla muussa roolisuhteessa asumisen suhteen, esimerkiksi vuokralaisena, omistajana tai asukkaana. Henkilön rooli on sidonnainen asiayhteyteen, esimerkiksi omistaessaan asunto-osakeryhmän osoittaman määrän osakkeita hän voi osallistua asunto-osakeyhtiön päätöksentekoon yhtiökokouksissa, kunhan on ilmoittanut omistussuhteestaan yhtiölle ja hoitanut muutoinkin osakkaan velvoitteisiin kuuluvat asiat (esim. varainsiirtoveron maksun). Omistaessaan asunto-osakkeita osakkaalla on myös hallintaoikeus osakkeiden edustamaan osakehuoneistoon eli huoneistoon ja niihin yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmässä lueteltuihin osakkaan hallinnassa oleviin tiloihin ja muihin yhtiön hallinnassa oleviin tiloihin.

Huoneiston asukkaita voivat olla vain luonnolliset henkilöt, jotka ovat elossa. Asunto-osakeyhtiö on itsessään oma oikeushenkilö, kuten myös keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö .

Huoneisto



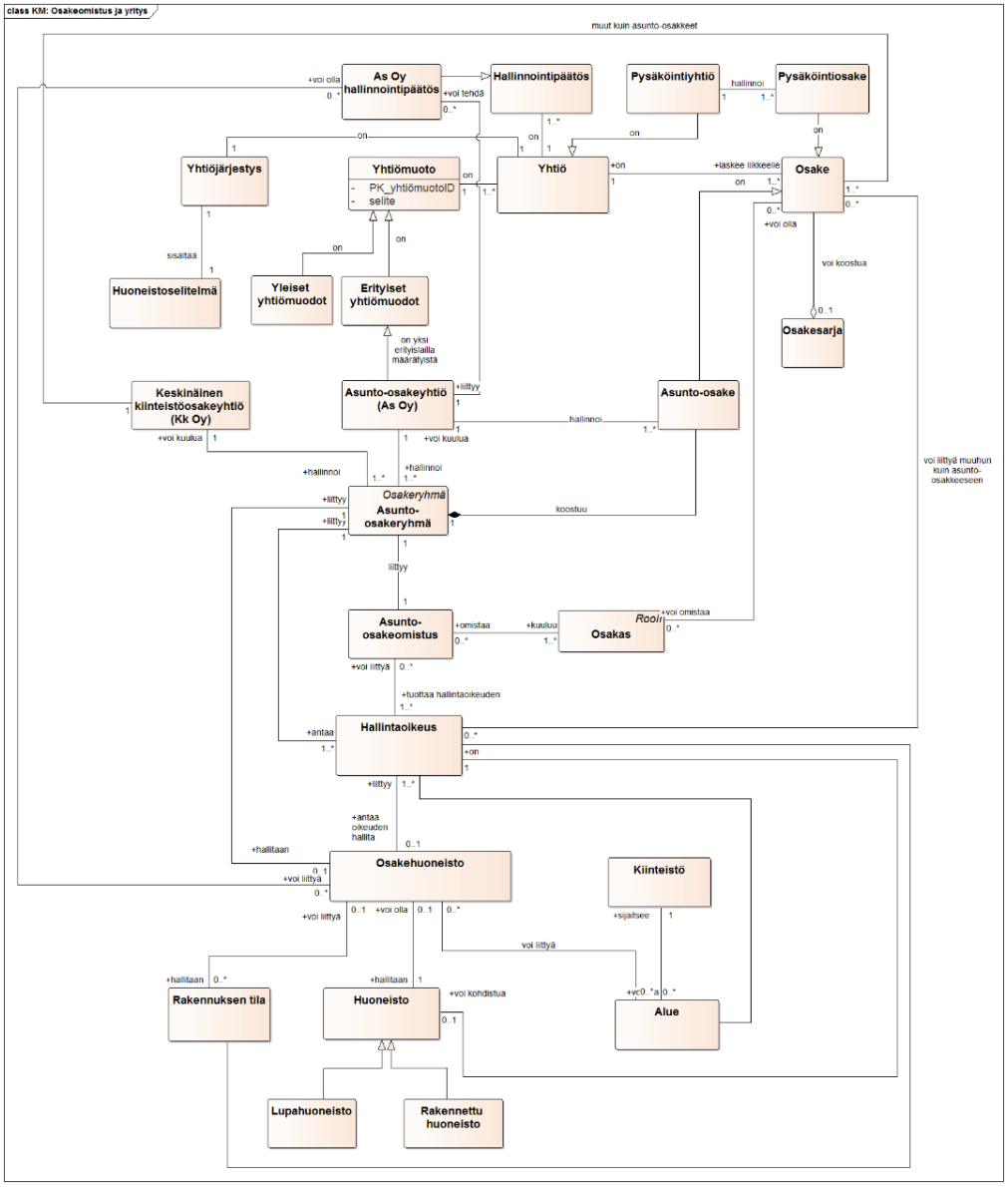
Peruskäsitteenä huoneisto koostuu määritelmänsä mukaisesti rakennuksen tiloista eli huoneista. Kukin tila voi olla yhteen tiettyyn tarkoitukseen suunniteltu, esimerkiksi olohuone, makuuhuone, keittiö tai pesuhuone. Huoneistolla kokonaisuutena on jokin suunniteltu yksi käyttötarkoitus, joka voidaan käsite/tietomallissa tyypittää huoneistotyypiksi, esimerkiksi asuin- tai liikehuoneistoksi. Täten huoneiston käyttötarkoitustyypitys (tai luokitus) ja huoneen eli rakennuksen tilan tyypitys ovat eri asioita, eikä niitä pidä sekoittaa luokittelukriteereinä keskenään. Huoneisto sijaitsee normaalisti yhdessä rakennuksessa. Asunto-osakepohjaisessa omistuksessa osake tai osakeryhmä voi oikeuttaa myös muiden tilojen hallintaan, kuten autopaikkaan tai piha-alueeseen, mutta nämä osakashallinnan piirissä olevat tilat eivät ole välttämättä huoneistoon kuuluvia tiloja (siis osa huoneistoa, joka on asuinkäyttöön tarkoitettu). Asunto-osakeyhtiössä tai keskinäisessä kiinteistöosakeyhteisössä jokainen asumiseen tarkoitettu osake tai osuus yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuttaa vain vakituiseen asuinkäyttöön tarkoitetun huoneiston tai asumiseen liittyvän tilan hallintaan (asumiseen liittyvä tila tarkoittaa esim. autotallia, jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet asukas omistaa). Rakennuksessa oleviin tiloihin voidaan myös hankkia hallintaoikeus muutoinkin, kuin vain asuinhuoneistoon liittyvien osakkeiden omistuksen kautta (esim. venepaikka voidaan vuokrata erikseen tai hankkia venepaikan hallintaan oikeuttava oma osake), siksi hallintaoikeudella on suhde myös suoraan rakennuksen tilaan muutoinkin kuin vain huoneiston kautta. Huoneistoselitelmän mukainen osakkeeseen tai

osakesarjaan perustuva hallintakohde ei siis ole yksi yhteen huoneistokäsitteen kanssa ainakaan silloin, kun hallintakohteeseen sisältyy muita kuin huoneistoon kuuluvia tiloja.

Huoneistolla voi olla yksi tai useampi hallintaoikeus, eli huoneiston haltijoita voi olla siten yksi tai enemmän. Käyttämätön huoneisto on sekin hallintakohteena, esim. vastaperustetussa asunto-osakeyhtiössä perustajaosakkaiden hallinnoimana. Se, mihin huoneiston haltija huoneistoa oikeasti käyttää, on eri asia kuin suunniteltu käyttötarkoitus (esim. asuinhuoneistoksi suunniteltua huoneistoa huoneiston haltija voikin käyttää liiketilana).

Asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiötä perustettaessa perustamisilmoituksen yksi osio on huoneistoselitelmä. Tämä dokumenttipohjainen esitys on ei-rakenteellisessa muodossa olevaa tietoa, joka voidaan rakenteellistaa yllä olevan tietomallin pohjalta yhdistäen myös jäljempänä olevat asunto-osake ja asunto-osakeryhmätiedot osakeomistusten ja huoneistotietojen osalta. Näin rakenteellistettu tieto voitaisiin käsitellä sähköisesti.

Osakeomistus ja yhtiö



Huoneiston hallintaoikeus voi perustua omistukseen, vuokraukseen tai muuhun käyttöoikeuden antamiseen huoneiston omistajan antamin valtuuksin. Hallintaoikeuksia voi olla yksi tai useampikin, jos haltijoitakin on usea. Silloin kun huoneiston hallintaoikeus

perustuu asunto-osakkeiden omistamiseen, hallintaoikeus on osakekohtainen tai osakeryhmäkohtainen. Suomessa on tällä hetkellä erilaisia toteuksia osakemäärien suhteen, eli toisinaan yksi asunto-osake voi oikeuttaa yhden huoneiston hallintaan, ja joskus hallintaoikeus perustuu usean osakkeen omistamiseen ryhmänä. On kuitenkin huomattava, että kun omistetaan asunto-osakkeet, omistusoikeus rakennuksen huoneistoihin on asunto-osakeyhtiöllä. Omistaessaan huoneiston hallintaoikeuden asunto-osakkeiden kautta itse huoneisto ei ole huoneiston haltijalle omistamisen kohde, vaan asunto-osakkeet. Kansantajuisesti tarkastellen puhekielessä asunto-osakkeiden omistaminen on kuitenkin yhtä kuin huoneiston omistusoikeus (joka siis kuitenkin on asunto-osakeyhtiön omaisuutta). Tavoitetilassa asunto-osakeryhmä määrittää hallintaoikeuden osakemääristä riippumatta.

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. Jos osakkeet eivät yksin tuota oikeutta hallita huoneistoa, niin osakkeita voidaan ryhmittää yhteen, jolloin tämä asunto-osakeryhmä antaa vasta yhdessä hallintaoikeuden. Käytännössä asunto-osakeryhmä on se käsite, joka antaa hallintaoikeuden. Tilanteessa, jossa yksikin asunto-osake oikeuttaa huoneiston hallintaan, voidaan ajatella myös niin, että asunto-osakeryhmässä on itse asiassa vain yksi osake. Jos osakkeita tarvitaan useampia ja jos osakkeiden lukumäärällä on esimerkiksi yhtiökokouksen äänimäärään vaikuttavia tekijöitä, on myös yksittäisten asunto-osakkeiden määrä tiedettävä ja mahdollisesti myös, mitkä osakkeet ovat osakkaan hallussa (ei vain asunto-osakeryhmänä). Asunto-osakeyhtiö yhtiökokouksessaan voi myös tehdä hallinnointipäätöksiä osakehuoneistojen tai osakeryhmien hallinnan suhteen.

Huoneistoselitelmään kirjatun osakeryhmän osakkeita ei voi myydä yksittäisinä osakkeina. Tämä on keskeinen ero muihin tavallisiin osakeyhtiöihin ja niiden osakkeisiin verrattuna. Huoneiston todellinen omistus kiinteänä omistuskohteena on asunto-osakemuotoisessa hallintamuodossa asunto-osakeyhtiöllä, ja osakkaat omistavat huoneiston hallintaoikeuden huoneistoon yhtiön asunto-osakkeiden kautta. Tämä järjestely on maailmassa ainutlaatuinen, ja esiintyy siten vain Suomessa. Muitakin hallintamuotoja on, kuten huoneiston osaomistaminen ja asumisoikeuteen perustuva hallintaoikeus. Osaomistuksellisessa hallintaoikeudessa haltija sijoittaa osuuden asunnon hankintahinnasta (esim. 15%), mutta alkuvaiheessa asuu muutoin vuokralla. Vuokrakauden päätyttyä asunnon voi lunastaa omaksi hinnalla, joka perustuu alkuperäiseen hankinta-arvoon. Asumisoikeuden haltija ei voi omistaa asuntoa (eli asunnon osakkeita tai osuutta yhtiöstä).

Sopimuksiin ja yhtiöjärjestyksiin kirjoitetuista ehdoista riippuen huoneiston haltija voi hallita myös muitakin rakennuksen tiloja, kuin vain itse huoneistokokonaisuuteen liittyviä tiloja, kuten esim. autopaikkaa, jos näin on yhtiöjärjestyksessä tai muutoin sovittu. Nämä eri tyyppiset hallintamuodot tarjoavat myös hallintaoikeuden huoneistoon. Huoneistojen asunto-osakkeiden omistussuhteista voi syntyä monimutkaisia ketjuja. Huoneiston omistajan kuollessa syntyy kuolinpesä, joka omistaa huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet (osakkaat omistavat osuuden kuonlinpesästä, ei suoraan itse huoneistosta). Kuolinpesän osakkaana olevan henkilön kuollessa syntyy toinen kuolinpesä, joka omistaa ensimmäisestä kuolinpesästä osuuden jne.

Haltijan hallintaoikeutta voivat rajata sopimuksellisin rajoittein. Esimerkiksi huoneistolle sovittu käyttöoikeus vuokrasopimuksella, rakennukseen liittyvä korkolainatuki tai leskelle annettu huoneiston hallinta- ja käyttöoikeus vaikuttavat omistuksellisen hallintaoikeuden omaavien omistajien vapauksiin esim. myydä huoneisto tai käyttää huoneistoa itse.

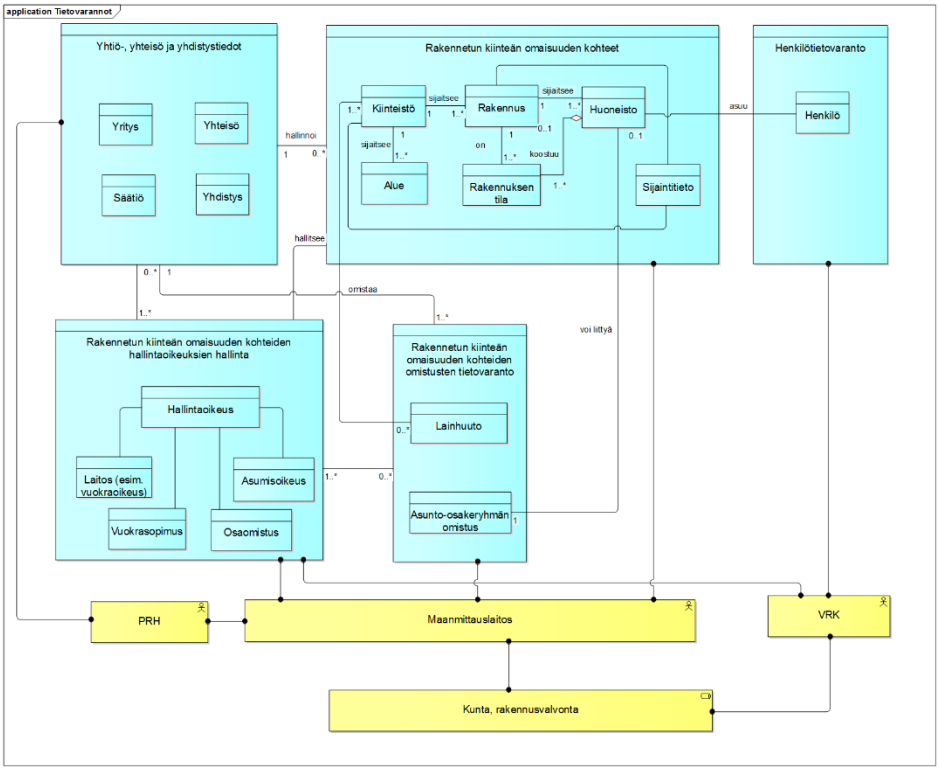
Huoneistoselitelmä on nimensä mukaisesti selitys ja osa asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestystä, jossa luetellaan asunto-osakeyhtiön osakashallinnassa hallittavat huoneistot ja muut kohteet ja tilat. Huoneistoselitelmän täytyy pitää sisällään kaikki ne huoneistot, joita vastaavilla asunto-osakkeilla tai asunto-osakeryhmillä on hallintaoikeus ko. huoneistoon. Huoneistoselitelmä itsessään on asunto-osakeyhtiötä perustettaessa potentiaalinen tietolähde huoneiston tietojen rakenteellistamiselle ja on relevantti osuus dokumenttipohjaisen yhtiöjärjestyksen osana. Jos tulevassa lainsäädännössä huoneistotiedot olisivat saatavilla erikseen rakenteellisina tietojoukkoina, tarve huoneistoselitelmälle saattaisi poistua, mutta silti on tärkeää huomata, että huoneistoselitelmällä on huoneistojen tietojen hallinnan osalta vähemmän merkitystä: enemmän sen tarpeellisuus liittyy itse asunto-osakeyhtiön toiminnan perustamiseen ja hallintakohteiden dokumentointiin. Koska huoneistoselitelmässä (ASOYL 1599/2099) kerrotaan kuitenkin paremminkin asunto-osakkeilla hallittava osakehuoneisto ja siihen liittyvät muut tilat, on tämä yhteys ensimmäinen yhteys varsinaisen huoneiston käsitteeseen, joka aiotaan fyysisesti rakentaa. Lain mukainen osakehuoneisto pitää sisällään yhden asunto-osakeryhmällä hallittavan huoneiston JA muut rakennuksen tai kiinteistön osat (esim. piha-alue), jotka ovat osakkaan hallinnassa tai käytettävissä. Huoneisto pitää käsitteenä pitää erillään osakehuoneistosta, koska kaikki asuttavat (tai liikekäytössä olevat) huoneistot eivät ole osakkeilla hallittavia (siis osakehuoneistoja), esimerkkinä siis asumisoikeuden kautta saatavat hallittavat huoneistot. Jos halutaan hallita sekä osakeperusteisesti että muulla tavoin hallittuja huoneistoja, tämä on käsiteltävä toiminta- ja tietoarkkitehtuurissa sekä sitä tukevissa tietojärjestelmissä erillisinä asioina.

4.3.3 Loogiset tietovarannot

Edellä kuvattujen päätietoryhmien jäsentelystä ja malleista voidaan edetä loogisten tietovarantojen koostamiseen ja kuvaamiseen. Looginen tietovaranto kattaa toiminnan tarpeista kootun ja yhteisesti hallinnoidun joukon tietoja tai tietoaineistoja, jotka ovat olennaisia toiminnassa ja palveluissa. Looginen tietovaranto sisältää usein useiden tietojärjestelmien tietokantoja tai rekistereitä.

Vastaavasti sama looginen tietovaranto voi sisältää useiden eri tahojen hallinnoimia tietoja, vaikka tiedot sijaitsisivatkin samassa fyysisessä tietokannassa (JHS 179 Kokonaisarkkitehtuurin suunnittelu ja kehittäminen, s.50).

Tietovarantojen tunnistamisen, kartoittamisen ja niiden tietosisältöjen kuvaamisen avulla on mahdollista hahmottaa ja suunnitella organisaatioiden tiedonhallintaa ja tietojen ylläpitoa selkeämmin ja tarkemmin. Tietovarantojen (organisaatioiden sisäiset ja ulkoiset tietovarannot) kuvaaminen auttaa organisaatiota kehittämään niitä kustannustehokkaasti ja hallitusti sekä tunnistamaan ja poistamaan päällekkäisyyksiä. Tietovaranto- ja tietojärjestelmäluetteloita tarvitaan tietoturvallisuuden suunnittelussa ja tietotilinpäätöksen laadinnassa. Loogisten tietovarantojen kuvauksia tarvitaan etenkin tavoitetilan suunnittelussa.



4.3.4 Päätietoryhmät ja niiden rakenne

4.3.5 Loogiset tietomallit

Loogisessa tietomallissa käsitemallin käsitteet puretaan auki. Käsitteistä johdetut ja teknologiasta riippumattomat tietojoukot avataan näyttämällä käsitteisiin sisältyvät tietokentät (attribuutit) ja tietomuodot. Monen-suhde-moneen relaatiot normalisoidaan, eli puretaan 1:n assosiaatioiksi. Tämä on erityisen tarpeellinen vaihe, jos aiotaan hallita tietojoukkojen sisältämää tietoa relaatiomuotoisessa tietokannassa, sillä relaatiokannoissa ei voi toteuttaa monen-suhde-moneen relaatioita menettämättä tiedon ylläpidettävyyttä ja laatua. Tiedon normalisointi kolmanteen, neljänteen tai jopa viidenteen normaalimuotoon tähtää tiedon säilytysrakenteeseen, jossa sama tieto on tallennettu vain kerran, ja että tietokentän eri arvokombinaatiot voidaan tallentaa menettämättä aiemmin tallennettua tietoa.

Loogisen tietomallin tietojoukot noudattavat määrityksiltään käsitemallin vastaavia määrityksiä. Tekniset tietojoukot eivät löydy käsitemallista, sillä ne ovat tietojoukkoja, joiden avulla puretaan esim. monen-suhde-moneen relaatio.

4.3.5.1 Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijäntodistus

Asunto-osakeyhtiölaissa on todettu isännöitsijäntodistuksesta tietosisältö. Todistusta tarvitaan yleisimmin osakehuoneiston hankinnan yhteydessä ostajan halutessa tiedot asunto-osakeyhtiön ja ostettavan huoneiston tilasta. Isännöitsijän on pyynnöstä annettava

osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus. Jollei yhtiöllä ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen, velvollisuus antaa todistus on hallituksen puheenjohtajalla. Todistuksen voivat saada:

1) osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja;

2) osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävä; sekä

3) välitysliike, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto.

Todistuksesta on käytävä ilmi:

1) yhtiön taloudellinen tila;

2) tiedot yhtiön rakennuksista ja niiden kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;

3) maa-alueen omistussuhteet;

4) onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke;

5) tiedot osakehuoneistosta ja sen kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;

6) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi;

7) osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus;

8) päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kestoaika;

9) osakkeenomistajan erääntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet;

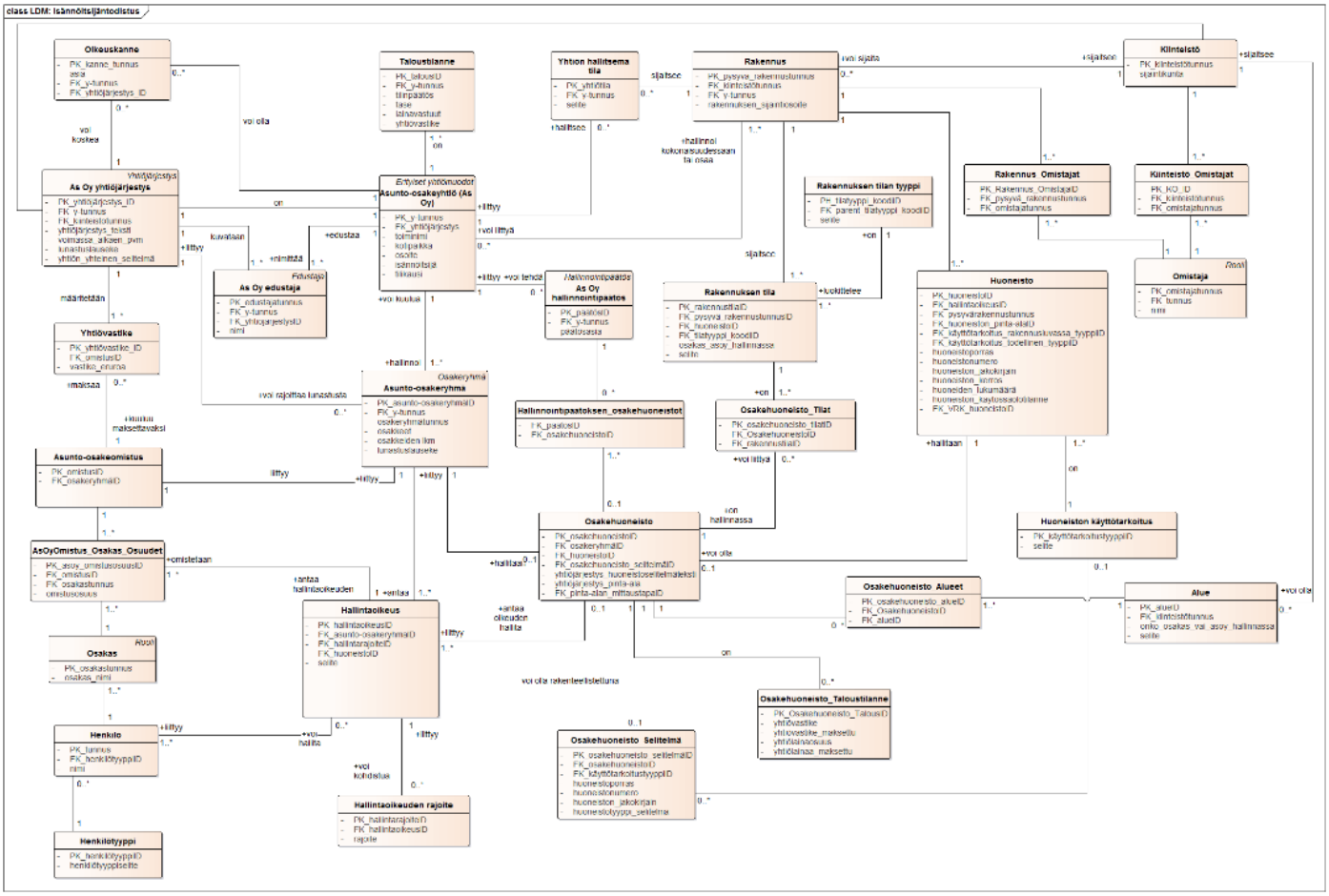
10) selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin;

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

12) AsOYL:n 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.

Todistuksesta voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu.

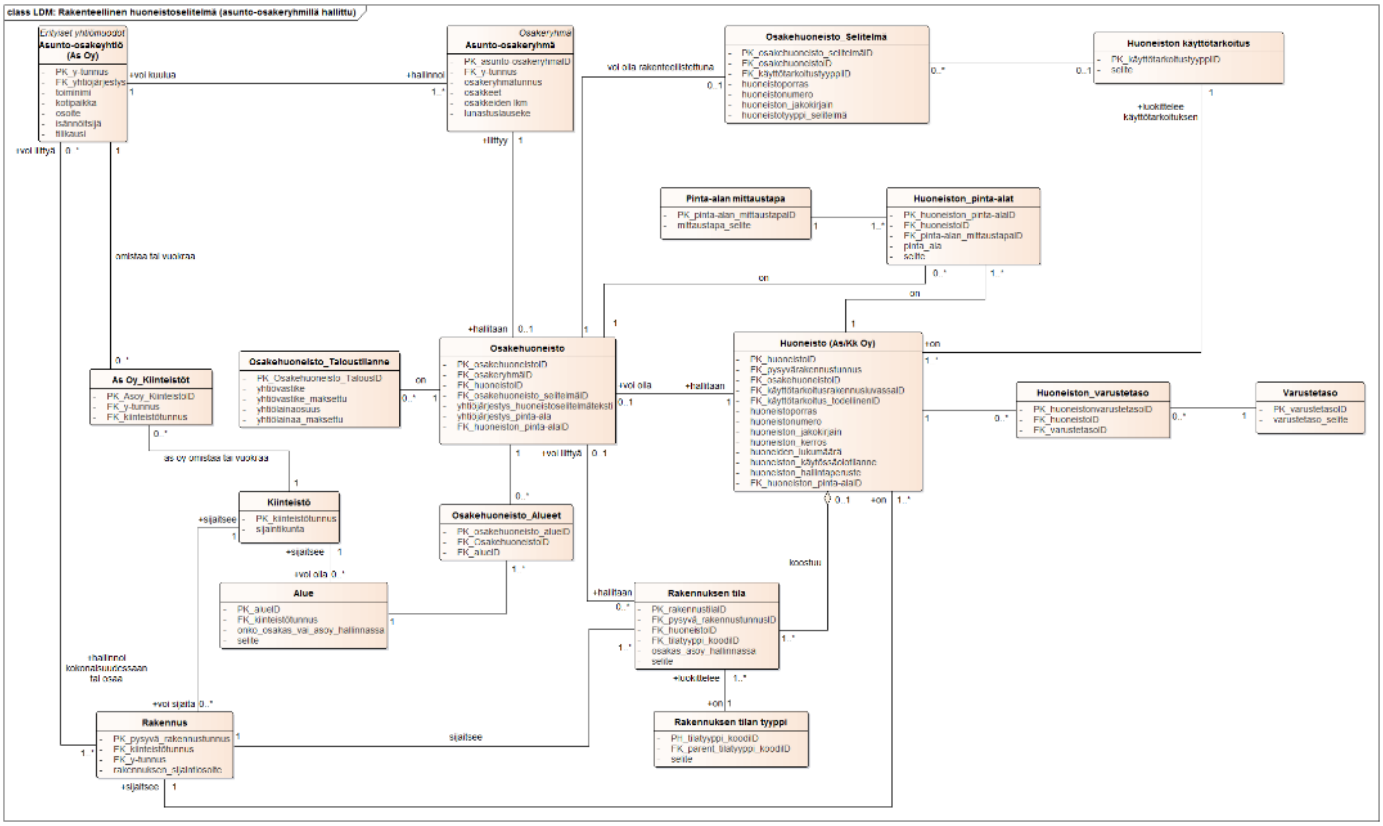


Loogisen tason tietomallissa on seuraavia huomioitavia asioita:

- Ylläolevassa tietomallissa on kuvattu käsitemallista johdettuna päätietoluokat ja niiden väliset yhteydet normalisoituna tietomallina. Kaikkia mahdollisia attribuutteja ei ole lueteltu jokaisen päätietoluokan yhteyteen, ainoastaan ydintiedot
- Tekniset n:n (monen suhde moneen) yhteydet on purettu normalisoituun muotoon (relaatiorakenne).
- Yhdellä asunto-osakeyhtiöllä voi olla vähintään yksi tai useampi asunto-osakeryhmä. Jos osakkeita on osakeryhmässä vain yksi, tämäkin yksittäinen asunto-osake käsitetään asunto-osakeryhmäksi. Siksi asunto-osakkeita ei eritellä omaksi tietoluokaksi, koska joka tapauksessa asunto-osakkeita ei voi myydä, pantata tai luovuttaa osakkeittain, vaan ainoastaan osakeryhmänä
- Osakehuoneisto on yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmässä mainittu hallintakohteiden joukko, johon asunto-osakeryhmä antaa omistuksena hallintaoikeuden. Huoneistoselitelmäteksti voidaan rakenteellistaa osakehuoneistoon liittämällä osakehuoneistotietoon muut huoneistoselitelmässä mainitut tietojoukot omina tietoluokkinaan, kuten huoneistoon, alueisiin ja rakennuksen tiloihin. Osakehuoneistolla ja siihen liitetyllä asunto-osakeryhmällä hallitaan yhtä ja vain yhtä huoneistoa. Jos halutaan hallita vain tiettyä rakennuksen tilaa tai aluetta (esim. parkkipaikka) ilman, että tähän liittyy huoneistoa, tällaiset osakeryhmät liittyvät suoraan ko. tilaan tai alueeseen. Tämä siksi, että esim. autopaikka ei ole käsitteellisesti osakehuoneisto siten, kuin se on AsOYL 1599/2009 määritelty. Jos asunto-osakeyhtiö on laskenut liikkeelle erikseen osakesarjan pysäköintipaikkojen hallintaan tai jos pysäköintipaikat on eri yhtiön kuin asunto-osakeyhtiön hallinnassa, nämä liittyvät siten suoraan ko. alueeseen eli pysäköintipaikkaan.
- Huoneistolla, kuten muillakin tietojoukoilla on AINA oma tekninen surrogaattiavain. Tämä siksi, että tietoluokan ominaisuuksien muuttuessa ja niiden kenttien ollessa mahdollisia viiteavaimia ei itse tietorakennetta tarvitse fyysisessä toteutuksessa muuttaa ja rekonstruoida tietokantaa uudelleen. Huoneistotieto viittaa joko lupahuoneistoon (haettu rakennuslupaa) tai rakennettuun huoneistoon.

- Huoneiston käyttötarkoitus luokittaa huoneiston käyttötarkoituksen. Esim. asuinhuoneisto, liikehuoneisto. Huoneistoon ei välttämättä liity osakehuoneistoa, toisin sanoen, huoneistoa voidaan hallita muuten kuin osakeomistuksen kautta (esim. asumisoikeusasunto).
- Huoneisto sijaitsee yhdessä rakennuksessa. Huoneisto koostuu huoneista eli rakennuksen tiloista. Jos nämä haluttaisiin aidosti rakenteellistaa, vaatisi tämä käytännössä rakennuttamisvaiheessa rakennusten tilojen (sekä osakkaan hallinnassa että asunto-osakeyhtiön hallinnassa olevien) teknisten tietojen yksilöimistä tilakohtaisesti. Tämä voi olla liian työläs ylläpidettävä (ainakaan ei viranomaistehtävä)
- Rakennus sijaitsee yhdellä kiinteistöllä. Samalla kiinteistöllä voi olla useita rakennuksia. Kiinteistö voi olla myös rakennukseton, jolloin kyseessä on maa-alue, jolle ei olla vielä rakennettu mitään, mutta mikä voi silti olla esim. rakennuttajan hallinnassa tai omistuksessa.

4.3.5.2 Rakenteinen huoneistoselitelmä ja huoneistotunnus (asunto-osakeryhmillä hallittavien kohteiden näkökulmasta)



Rakenteellisessa huoneistoselitelmässä on purettu asunto-osakeyhtiön (tai keskinäisen kiinteistö-osakeyhtiön) yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmä ja osa yhtiöjärjestystä rakenteelliseen muotoon. Koska asumisen järjestämisen prosessissa asunto-osakeyhtiön perustaminen tai rakennusluvan hankkiminen voivat olla eri ajallisessa järjestyksessä toisiinsa nähden ja tietoja voidaan tarkentaa prosessin eri vaiheissa, huoneistotiedot on jaettu juridiseen osakehuoneiston ja tekniseen rakennetun (tai rakennettavan) huoneiston tietoihin. Perustettaessa asunto-osakeyhtiö aikajärjestyksessä ensin voidaan yhtiön tiedot, asunto-osakeryhmät ja osakehuoneistotiedot (osakkeilla hallittavat huoneisto- ja muut mahdolliset tilat ja alueet) perustaa ensin, ja rakentamisen edistyessä luoda varsinaiset tarkemmat tekniset tiedot huoneiston osalta. Huoneiston suunniteltu tai rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus sekä todellinen käyttö voidaan luokitella sekä osakehuoneiston että teknisen huoneiston osalta eri prosessien vaiheissa erikseen. Haluttaessa ja tarvittaessa osakehuoneiston huoneistoselitelmäteksti voidaan myös rakenteellistaa jo taloyhtiötä ja osakeryhmiä perustettaessa, jos on tiedossa huoneiston aiottu lopputulos huoneiston porras-, numero- ja jakokirjain tunnisteena sekä huoneistotyypin selitteenä (esim. 3 h + k + s).

Teknisen huoneiston osalta huoneistotyyppiselitelmä voidaan rakenteellistaa tarkemmin rakennuksen tilatyyppien mukaan, jolloin myös huoneiston varustetaso voidaan määritellä tarkemmin. Varustetaso ja tekninen huoneiden jaottelu (esim. muutos 3 h -> 4 h) ovat

asumisen aikana muuttuvia tietoja, joiden muuttaminen ei välttämättä ole synkronoituneena osakehuoneiston juridisen huoneistoselitelmän kanssa. Mikäli huoneistotietojen hallintaprosessiin luodaan tiedon hallintamekanismit tietojen muuttumisen havainnointiin, voidaan nämä muutokset havaita ja hallita automatisoidusti ja jopa päivittää osakehuoneiston ja huoneiston tietojen osalta (esim. pinta-ala tai huoneiden lukumäärä) vastaamaan toisiaan.

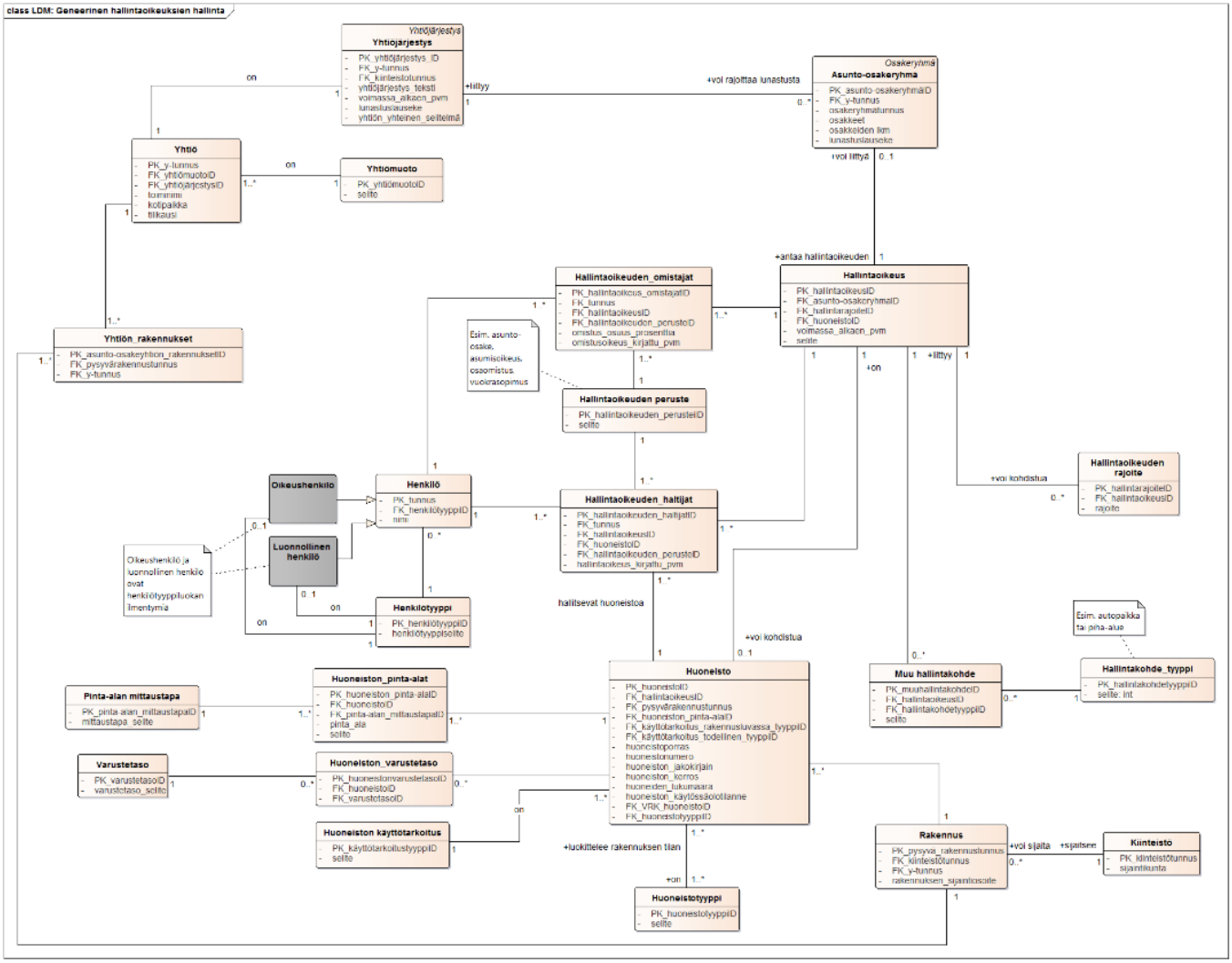
Tulevassa digitaalisessa yhtiöjärjestyksen muodostamisessa pitäisi mahdollistaa lainsäädännössä yhtiöjärjestyksen rakenteellistaminen ja erottaminen huoneistoselitelmän osalta siten, että osakehuoneisto- ja huoneistokohtaisia tietoja voitaisiin päivittää teknisten tietojen ja juridisen hallintaoikeuden tietojen osalta joustavasti. Yhtiöjärjestyksessä kaikille osakkaille yhteiset tiedot voisi siten olla omana rakenteenaan ja osakehuoneistokohtaiset omanaan. Koska pinta-alojen suhteen on aikojen saatossa ollut käytössä erilaisia menetelmiä ja käsitteitä pinta-alasta (esim. asuinpinta-ala, kokonaispinta-ala, kerrosala, huoneistopinta-ala jne.), normalisoidussa tietomallissa pinta-ala on erotettu yksittäisestä huoneiston (tai osakehuoneiston) osalta attribuutista omaksi tietojoukokseen, jolloin on mahdollista tarvittaessa tallentaa useita eri pinta-alamittauksia.

Esimerkki yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmästä yhden huoneiston osalta olemassa olevan käytännön mukaisesti toteutettuna:

Huon. Nro	Huoneisto	As.m2	Kokonaispinta-ala	Osakkeet
Asunto 1	2h+k,piha	55,5	55,5m2 + piha 170m2	1 – 507

Asunto-osakeyhtiön hallintaan jää pohjakerroksen kellaritila, jossa kullekin asunnolle on osoitettu käyttöön n. 6 m2 varastotila. Asuinhuoneistojen ja osakashallinnassa olevien piha-alueiden tarkempi sijainti yhtiön omistamassa rakennuksessa ja yhtiön omistamalla ja hallitsemalla osalla kiinteistöä ilmenee tämän yhtiöjärjestyksen liitteenä olevista kartoista.

4.3.5.3 Geneerinen, hallintaperusteesta riippumaton hallintaoikeuksien omistusten ja kohteiden hallinnan tietomalli



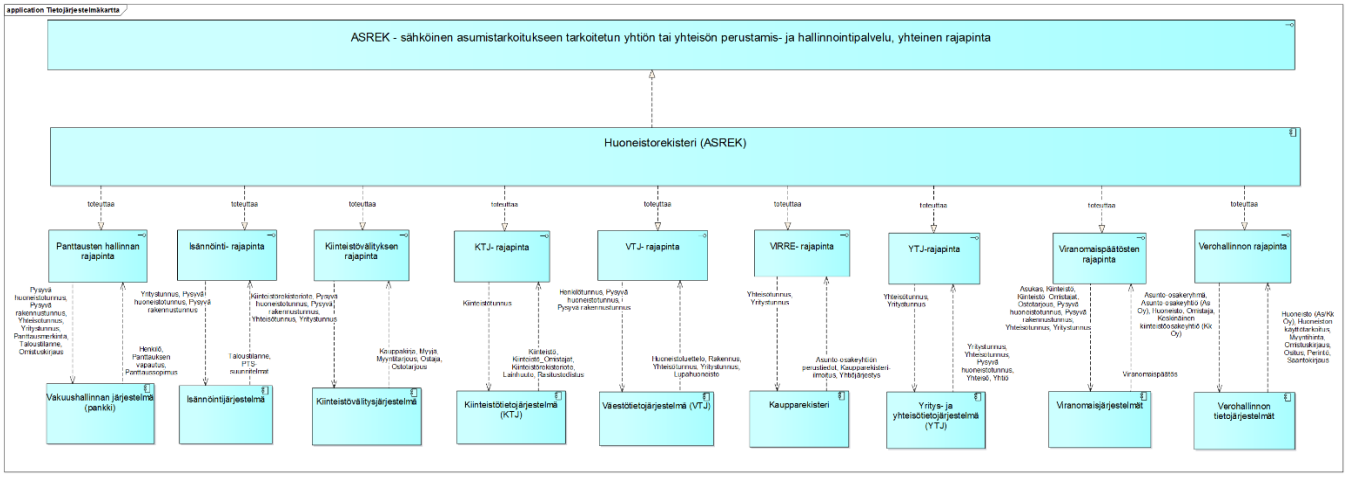
Mikäli kohdealueen **hallintaoikeuksien omistamisen, vaihdannan ja hallintakohteiden hallinnan** halutaan kattavan koko asumisen eri hallintaperusteet asunto-osakkeiden hallinnan lisäksi, on tietojärjestelmän tietojen säilytysratkaisussa otettava huomioon myös asumisoikeusasuminen, osaomistus- ja vuokrasopimusratkaisut. Lähtökohtaisesti voidaan sanoa, että huoneiston hallintaperusteista riippumatta itse hallintaoikeuden omistaminen ja hallintaoikeuden hallinta on ratkaistavissa varsin yleiskäyttöisesti eli geneerisesti samalla yhtenäisellä tietomallilla. Itse **hallintakohteet** eli rakennukset, rakennuksissa sijaitsevat huoneistot ja asumiseen liittyvät muut hallintakohteet, kuten piha-alueet, autopaikat tai muut jollain hallintaperusteilla hallittavat kohteet, ovat asumiseen tarkoitettua **rakennettua tai rakenteilla olevaa kiinteää omaisuutta**. Tätä kiinteää omaisuutta pitää voida hallita, ylläpitää ja muuttaa samalla tavoin myös tietojen osalta hallintaoikeuden antavasta omistamisen välineestä (asunto-osake, asumisoikeussopimus) riippumatta. Se tieto, kuka omistaa hallintaoikeuden tuottavan omistuskohteen ja kenellä on hallintaoikeus itse asumiskohteeseen ovat kaksi eri hallinnollista asiaa, eikä niitä pidä sekoittaa keskenään. Tässä lienee myös syy siihen, miksi arvopaperimarkkinalaissa (746/2012, luku 2, 1§) todetaan, että "arvopaperina ei kuitenkaan tässä laissa pidetä oikeutta, joka yksin tai yhdessä muiden arvopaperien kanssa tuottaa oikeuden hallita määrättyä huoneistoa, muuta tilaa tai kiinteistöä taikka kiinteistön osaa". Koska esimerkiksi asunto-osakkeeseen omistuskohteena sisältyy kiinteän omaisuuden hallintanäkökulma, omistamista ja omistamisen antamaa hallintaoikeutta ei kannata ratkaista erillisinä tietomalleina eikä siten myöskään erillisinä tietojärjestelminä.

4.4. Tietojärjestelmäarkkitehtuuri

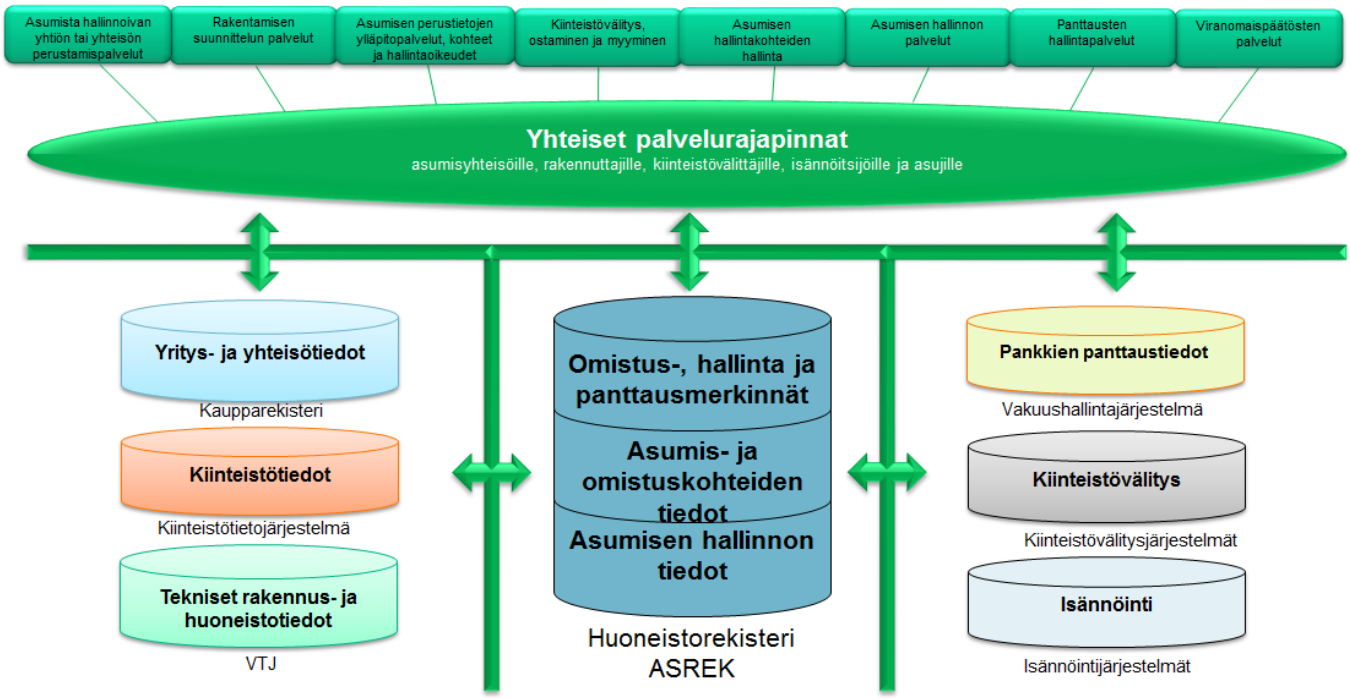
Sähköisen asioinnin teknisessä suunnittelussa on hyvä linjata selkeästi sähköisen asioinnin vastuut ja operatiivisten järjestelmien vastuut prosessialueittain. Service Oriented Architecture-periaatteita noudatettaessa sähköisen asioinnin käyttämä liiketoimintalogiikka on palvelukerroksessa sijaitsevien palveluiden vastuulla. Kuten sähköisen asioinnin viitearkkitehtuurissa (SAVI) on todettu, palvelut julkaisevat huolellisesti suunnitellut rajapinnat käyttöliittymäkerrokselle, jolloin käyttöliittymä ei ole suoraan riippuvainen palveluiden toteutuksista. Palvelukerroksessa oleville eri tyyppisille palveluille on eri toteutustapoja, jotka täsmentyvät toteutusvaiheessa tarkemmin, kun varsinaiset kehittämisestä vastaavat toimijat ja teknologiat on valittu.

Sähköinen asiointi on osa asiointiprosesseja ja ne rakentuvat liiketoimintaa tukevien sovelluspalvelukerrosten päälle, johon tarvittaessa luodaan uusia tietoteknisiä palveluita toteuttamaan sähköisen asioinnin toiminnallisuustarpeita. Loogisen tason palvelut on kuvattu kappaleessa 4.4.2. Koska eri prosessialueilla asioiden käsittely tapahtuu usean organisaation toimesta, on palvelusuunnittelussa kyettävä toteuttamaan palvelun tuottamisen tietovarannot siten, että sähköinen asiointi vastuutetaan yhdelle palvelusta vastaavalle organisaatiolle, jolloin käyttäjä voi hoitaa asioinnin yhden sähköisen asioinnin palvelun alaisuudessa. Näin esimerkiksi eri rekisterinpitäjien vastuut toiminnan ja palveluiden tuottamisesta hoidetaan ns. yhden luukun periaatteella.

4.4.1 Tietojärjestelmäkartta



Kuvassa on esitetty ASREK:in huoneistorekisterin kannalta tärkeimmät palvelutuotannon toteuttamiseksi tarvittavat integraatiot, taustajärjestelmät ja perusrekisterit. Koska pääperiaatteena on käyttää kertaalleen jo tallennettua tietoa kopioimatta sitä turhaan eri paikkoihin ja huoneistorekisteriin (hakuavaimia lukuunottamatta), tämä tarkoittaa sekä käyttöliittymällisten rajapintojen ja myös sovellus-sovellus-rajapintojen (API) suunnittelua ja toteuttamista.



4.4.2 Kokonaisarkkitehtuurin kerrosnäkymät palveluittain

Tavoitearkkitehtuuri ja ratkaisujen toteuttamisen vaihtoehdot

Myöhemmissä toiminta-, tieto-, ja sovellusarkkitehtuurien yhdistelmä- eli kerrosnäkymäkappaleissa esitellään toimijoiden väliset keskeiset vuorovaikutussuhteet, tarvittavat liiketoimintapalvelut, pääprosessit liiketoimintapalvelujen tuottamisessa, sovelluspalvelut ja suhde loogisen tason sovelluksiin.

Nykyisessä toimintamallissa asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä todetaan paitsi yhtiön säännöt eli toimintaa tukevat ja rajoittavat asiat, myös osakkaiden velvollisuudet (kuten esim. yhtiövastikeperusteet) ja oikeudet (esim. oikeudet osakeryhmillä hallittaviin asumiskohteisiin, tiloihin ja alueisiin) osana yhtiöjärjestystä. Yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmässä kerrotaan asunto-osakkeilla hallittavat kohteet ja myös asunto-osakeyhtiön yhtiön hallinnassa olevat kohteet. Tavoitetilan toimintamallia ja -tapoja muutettaessa lainsäädännön kehittämisessä on tarkasteltava, onko tarvetta muuttaa nykyistä lainsäädäntöä huomioiden digitalisaation periaatteet ja asiakkaiden, palvelutuottajien ja muiden toimijoiden palvelutarpeet.

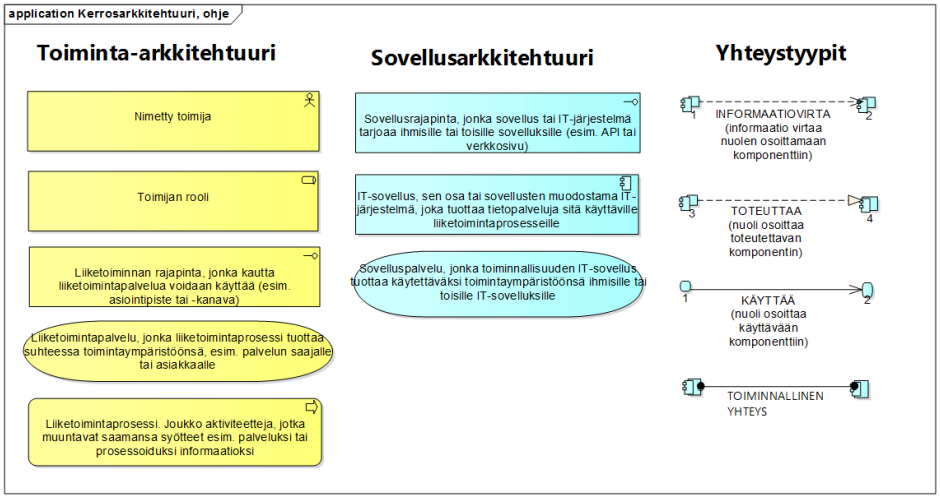
Ympäristöministeriön v. 2014 julkaistussa toimintamalliselvityksessä tähdennettiin, että asunto-osakkeiden ja kohteiden perustietojen perustamisen jälkeen tietojen toimittaminen yksinkertaistuu, jolloin asunto-osakeyhtiöiden edustajat tai kiinteistövälittäjät voivat toimittaa tarvittavat tiedot omistusten muutoksista suoraan rekisteriin sähköisesti tietojen ylläpitämiseksi ajantasaisesti. Myös asuntokauppaan liittyvät varainsiirtoverojen ilmoitukset ja tieto suorituksista voitaisiin kerätä sähköisesti ja digitalisoitujen prosessien avulla. Lisäksi tavoitteeksi asetettiin, että tiedot eri viranomaisilta saadaan samaan rekisteriin, kuten esimerkiksi asumiskohteiden Arava- ja Hitas-tiedot, peruskorjausten tuet, suojelupäätökset, ulosottomerkinnät, turvaamistoimenpiteet ja edunvalvojapäätökset. Koska asunto-osakeyhtiön tietoja ylläpitää käytännössä asunto-osakeyhtiön edustaja (useimmiten isännöitsijä), on heillä mahdollisuus jatkossa saada osakeluettelon tiedot Asrekin kautta.

Päätettäessä tavoitearkkitehtuurin pohjalta laadittavien tietojärjestelmien ratkaisuvaihtoehdoista on sovittava seuraavien rekisteritoteutusten pääperiaatteiden välillä:

1. ylläpidetään sekä omistus- ja hallintakohteet samassa rekisterissä, missä omistus- ja saantokirjauksetkin hallitaan
2. luodaan omistus- ja hallintakohteet kaupparekisteriin, josta ne siirretään ydintietokenttineen osaksi Asrekia vaihdannan ja kirjausten oheen
3. eriytetään asuntotietojen perustiedot kaupparekisteriin säilytettäväksi, jolloin saanto-, omistus- ja panttausmerkinnöissä omistajarekisterin puolella omistus- ja asuinhallintakohteisiin viitataan vain avaintietona.

Kaikissa vaihtoehdoissa on kuitenkin huomioitava, että saantojen ja omistusten kirjauksessa on joka tapauksessa tallennettava hallintakohteen eli huoneiston tieto sellaisena, kuin se tapahtumahetkellä oli. Tämä syystä, että jos huoneisto esimerkiksi jaetaan tai huoneistoon kohdistuu tekninen muutos myöhemmin (esimerkiksi 3h+k huoneistossa tehdään huoneiston muutos 4h+k), historiatieto on säilytettävä muutostiedoista. On myös mahdollistettava tuottamaan asumisyhteisöille tietopalvelut mahdollisesti myös muistakin asumisen hallintamuodoista kuin vain asunto-osakemuotoisesta asumisesta.

Lukuohje kerosarkkitehtuuridiagrammien osalta:



4.4.2.1 Liiketoimintapalvelut (luettelona aakkosellisessa järjestyksessä, jotka esiintyvät myöhemmissä diagrammeissa)

Asuinkohteen tietojen hankinta

Kiinteistövälittäjän tai myyjän antamat tiedot asuinhuoneistosta ja asumisyhteisöstä esimerkiksi isännöitsijäntodistuksen avulla.

Asukas- ja osakastietojen hallinta

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen ylläpitämään osakasluetteloa, josta käy ilmi osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty; osakehuoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden sekä osakekirjojen antamispäivä. Asunto-osakeyhtiössä asukasrekisterin eli asukasluettelon pitäminen perustuu asukassuhteeseen ja sen hoitamiseen. Taloyhtiön velvollisuutena on henkilötietolain mukaan huolehtia siitä, että asukkaat saavat tiedon henkilötietojen käsittelyn tarkoituksesta sekä siitä, mihin tietoja mahdollisesti luovutetaan. Informointi tietojen käsittelystä tapahtuu luontevimmin henkilötietoja kerättäessä eli käytännössä asukkaan muuttaessa taloyhtiöön.

Yhtiöt saavat kerätä asukkaastaan vain asukassuhteen hoidon kannalta tarpeellisia henkilötietoja.

Asukas- ja osakasviestintä

Asumisyhteisön asukkailleen ja osakkailleen järjestämä viestintäkanava palveluna, jonka avulla sekä hallinto että muut asumisyhteisön jäsenet voivat kommunikoida asumiseen ja elämiseen liittyvissä asioissa.

Asumisen järjestämiseen tarkoitetun yhtiön tai yhteisön perustamispalvelut ja elinkaaren hallinnointi

Asumisen järjestämiseen tarkoitetun yhtiön tai yhteisön perustamispalvelut ja elinkaaren hallinnointi aina asumisyhteisön, rakennuslupakäsittelyn ja rakennuttamisen, asuinkohteiden markkinoinnin ja myynnin sekä asumisen hallinnoinnin aikaansaamiseksi.

Asumisoikeusasuntojen hallintaoikeuksien hallinta

Asumisoikeuksilla hallittavien huoneistojen ja muiden kiinteistön tai rakennuksen osien (tilojen) tietojen perustaminen ja hallinta. Kun asumisoikeus perustetaan, oikeuden saajan on maksettava talon omistajalle asumisoikeusmaksu. Lisäksi asumisoikeuden haltijan on maksettava käyttövastiketta siten kuin tässä laissa asumisoikeusasumisesta (650/1990) säädetään.

Asunto-osakeryhmillä hallittavien huoneistojen hallintaoikeuksien hallinta

Asunto-osakeryhmillä hallittavien huoneistojen ja muiden kiinteistön tai rakennuksen osien (tilojen) tietojen perustaminen asuinhuoneistojen myymiseksi.

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen päivittäminen ajan tasalle

Rakentamisvaiheessa tai asumisyhteisön elinkaaren aikaisen yhtiöjärjestyksen päivittäminen siten, että yhtiöjärjestyksen muutokset on hyväksytty viranomaisen (PRH) toimesta ja asianmukaisesti siten, kuin lainsäädännössä ja asumisyhteisön säännöissä on määrätty.

Asuntokohteen luovuttaminen

Asuntokohteen luovuttaminen ostajalle myyjän ja/tai isännöitsijän toimesta.

Hallintaoikeuden rekisteröinti

Ostajan merkitseminen hallintaoikeuden haltijaksi, tai muu hallintaoikeuden merkintä, jossa luovutetaan huoneiston käyttöoikeus tai muu laajempi hallintaoikeus.

Hallittavien huoneistojen ja muiden hallintakohteiden tietojen perustaminen

Rakennettavien tai jo rakennettujen teknisten huoneistotietojen, rakennusten tilojen tai kiinteistöalueiden tietojen perustaminen kohteina.

Huoneistojen lisääminen osakeantina

Asunto-osakeyhtiössä huoneistojen lisärakentaminen, jossa osakkeiden määrää kasvatetaan osakeantina (esim. ullakkohuoneisto).

Huoneiston haltuunotto

Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus ottaa osakkeenomistajan hallinnassa oleva huoneisto haltuunsa asunto-osakeyhtiölaissa määritellyin edellytyksin enintään kolmen vuoden ajaksi. Huoneisto voidaan asunto-osakeyhtiölain mukaan ottaa yhtiön hallintaan mikäli:

1. osakkeenomistaja ei maksa erääntynyttä yhtiövastiketta

2. huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai sen toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa

3. huoneistoa käytetään oleellisesti muuhun tarkoitukseen kuin mihin se on aiottu tai muuten yhtiöjärjestyksen vastaisesti

4. huoneistossa vietetään häiritsevää elämää

5. osakkeenomistaja tai muu huoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen

Mikäli rikkomuksella on vain vähäinen merkitys, yhtiöllä ei ole oikeutta ottaa huoneistoa hallintaansa.

Huoneiston jakaminen

Olemassa oleva huoneisto jaetaan kahdeksi tai useammaksi hallittavaksi huoneistoksi. Asunto-osakemuotoisessa asumisyhteisössä asunto-osakeryhmien määrää kasvatetaan lisättyjen huoneistojen osalta, ja jaettavan huoneiston tietoja päivitetään vastaavasti. Yhtiöjärjestyssääntöjen mukaisesti huoneiston jakaminen vaatii useimmiten yhtiöjärjestyksen muutoksen.

Huoneiston poistaminen

Asuin- tai liikehuoneiston poistaminen asumisyhteisön hallittavista tiloista. Huoneiston poistaminen vaikuttaa asunto-osakeyhtiömuotoisessa asumisessa myös asunto-osakeryhmien tilaan, sillä vastaava asunto-osakeryhmä poistuu myös omistuskohteena.

Huoneiston teknisten ominaisuuksien ylläpito

Ylläpidetään huoneiston teknisiä ominaisuuksia esim. osakkaan tekemien remontointi- ja muutostöiden osalta, joihin yhtiöjärjestys antaa mahdollisuuden.

Kaupan neuvotteleminen ja sopiminen

Välittäjän tekemät toimenpiteet myyjän ja ostajan välillä kaupan aikaansaamiseksi.

Kaupan varmistaminen

Tarkistetaan myyjän ja ostajan toimikelpoisuus, kohde, luovutus- ja toimintarajoitteet sekä kiinteistön tai rakennuksen rasitteet

Kauppahinnan ja varainsiirtoveron maksaminen

Asunto-osakeyhtiöiden, kiinteistöyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutuksesta maksettava varainsiirtovero on 2 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Varainsiirtoveroilmoitus toimitetaan Verohallintoon kahden kuukauden kuluessa kaupantekopäivästä. Omatoimisissa kaupoissa varainsiirtovero on maksettava ennen ilmoituksen lähettämistä. Kauppahinnan ostaja maksaa myyjälle kauppakirjassa sovittujen ehtojen mukaisesti. Kiinteistövälittäjää käytettäessä tämä saa yleensä kauppahintaan sidotun palkkion palveluistaan, jonka kiinteistövälityssopimuksen tehnyt toimeksiantaja maksaa kiinteistövälittäjälle.

Kun osakkeen saaja on ilmoittanut yhtiölle omistusoikeudestaan tai muusta osakeluetteloon merkittyä seikkaa koskevasta muutoksesta, muutos on merkittävä viivytyksettä osakeluetteloon, kun siitä on esitetty luotettava selvitys. Ennen omistusoikeuden siirtymistä koskevaa merkintää on lisäksi esitettävä selvitys varainsiirtoveron suorittamisesta. Merkintä on päivättävä.

Kauppakirjan allekirjoittaminen

Kaupan osapuolten fyysinen tai sähköinen kauppakirjan allekirjoittaminen kaupan ehtoihin suostumisen merkiksi.

Kauppakirjan laadinta

Kauppakirjan laadinta, jonka allekirjoittamalla kaupan osapuolet hyväksyvät kaupan ehdot ja kohteen. Huoneistokohteesta pitää käydä ilmi, missä asunto-osake/keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön hallinnoimassa rakennuksessa asunto sijaitsee ja minkä huoneiston hallintaan kauppakirja oikeuttaa. Osoite pitää olla esitettynä kokonaisuudessaan. Kohteen koko pitää olla merkittynä siten, että siitä käy ilmi vähintään asunnon huoneistotyyppi, käyttötarkoitus, huoneiden lukumäärä ja asuinpinta-ala.

Kauppakirjan tarkistaminen

Kauppakirjan tarkistamisessa ostaja ja myyjä mahdollisen kiinteistövälittäjän ja tarvittaessa asianajajan avustuksella varmistuvat ostajan ja myyjän oikeussuojasta ja että kaupan kohteesta, sen ominaisuuksista, kunnosta ja muista kaupan ehtoihin vaikuttavista seikoista on yksi yhteinen näkemys ja tarvittavat tiedot kaupan solmimiseksi (esim. isännöitsijäntodistuksen avulla kerrottuna).

Kunnossapitotyön ja remontoinnin suunnittelu ja toteutus

Asumisyhteisön hallinnoinnista vastaavan tahon vastuu rakennusten ja huoneistojen kunnossapitämiseksi siten, kuin siitä yhteisön säännöissä määrätään (esim. yhtiöjärjestys)

Myyjän pantin vapauttaminen ja ilmoitus ostajalle

Asuntokauppalaissa (843/1993) todettu myyjän vastuu ei koske pantinhaltijaa myyjän myydessä panttina olevan asunnon eli asunto-osakeryhmän.

Pantinhaltijan on ennen kaupan päättämistä ilmoitettava ostajalle, että kysymys on pantin myymisestä ja että pantinhaltijan vastuu perustuu niihin tietoihin, jotka hän on antanut tai jotka hän olisi ollut velvollinen antamaan asuntoa myydessään. Jos pantinhaltija on ammattimainen luotonantaja ja asuntoa markkinoidaan kuluttajille, tiedonantovelvollisuudesta on lisäksi voimassa, mitä asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetussa valtioneuvoston asetuksessa säädetään.

Myynti-ilmoituksen tekeminen

Erilaisiin tiedonantokanaviin ja julkaisuihin laadittu ilmoitus myytävästä huoneistokohteesta.

Myyntiesitteen laadinta

Kiinteistövälittäjän tai myyjän tekemä markkinointia varten laadittu myyntiesite asuinhuoneistokohteesta.

Myyntikohteen esittely

Myytävän huoneistokohteen esittely joko itse kohteen sijaintipaikassa tai virtuaalisesti sähköisessä kanavassa.

Osakepääoman muuttaminen

Osakepääomaa voidaan korottaa:

1) merkitsemällä osakkeista taikka optio-oikeuksista tai muista erityisistä oikeuksista maksettava merkintähinta kokonaan tai osittain osakepääomaan siten kuin AsOYL 13 ja 14 luvussa säädetään;

2) siirtämällä osakepääomaan varoja vapaasta omasta pääomasta tai rakennusrahastosta (rahastokorotus); tai

3) merkitsemällä osakepääomaan varoja, jotka muuten kuin 1 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa sijoitetaan yhtiöön asettaen ehdoksi, että ne merkitään osakepääomaan (osakepääomasijoitus)

Yhtiökokous voi päättää osakepääoman jakamisesta, alentamisesta vapaan oman pääoman rahastoon sekä käyttämisestä sellaisen tappion välittömään kattamiseen, johon vapaa oma pääoma ei riitä (tappion kattaminen). Osakepääomaa ei saa alentaa AsOYL:n 1 luvun 7 §:n 1 momentissa tarkoitettua vähimmäisosakepääomaa pienemmäksi.

Päätöksessä on mainittava alentamismäärä tai sen enimmäismäärä ja, mihin 1 momentissa tarkoitetuista tarkoituksista alentamismäärä käytetään. Yhtiökokouskutsusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säädetään AsOYL:n 6 luvun 18–22 §:ssä. Päätöksenteosta omia osakkeita hankittaessa ja lunastettaessa säädetään 18 luvussa. Päätöksenteosta ja velkojiensuojasta sulautumisen, jakautumisen, yritysmuodon muuttamisen ja yhtiön purkamisen yhteydessä säädetään 19–22 luvussa.

Ostajan rahoitus

Pankin antama lainoitus vakuutta vastaan, jossa asumisoikeussopimuksen pääoma-arvo tai asunto-osakeryhmä voi toimia vakuutena.

Ostokohteen seulonta

Ostajan eri ostokohteiden hakeminen, selailu ja valinta kohteen ostamiseksi.

Ostotarjousten käsittely

Ostajan tekemien ostotarjousten vastaanotto, tallennus ja käsittely myyjälle esitettäväksi.

Panttaussitoumusten tekeminen

Panttaussitoumuksella panttaaja lupaa antaa pantin velan vakuudeksi (esim. asunto-osakeryhmä). Luotonantajan on ennen sitoumuksen antamista selvitettävä henkilölle panttaukseen liittyvät olennaiset seikat.

Panttaussitoumus on vapaamuotoinen oikeustoimi, joten se voidaan antaa esimerkiksi myös suullisesti, mutta sitoumukset kannattaa tehdä kirjallisena sopimuksena, josta tulee käydä ilmi panttauksen perusseikat, kuten panttaustarkoitus, panttiesine ja panttauksen osapuolet. Lisäksi tulee määritellä se, minkä saamisen vakuudeksi pantti asunto-osakkeesta (tai asumisoikeussopimuksen pääoma-arvo) annetaan.

Rakennuttamisen ja rakennustietojen hallinta

Rakennustietojen, -piirustusten ja -suunnitelmien sekä rakennusten ja huoneistojen teknisten ominaisuuksien tietojen hallinta.

Taloushallinnon palvelut

Asumisyhteisön taloushallinto, kuten kirjanpito, reskontra, tilinpäätösten tekeminen ja muut taloushallinnon toiminnot

Toimeksiannon ja toimeksiantosopimuksen tekeminen

Välityssopimus eli toimeksiantosopimus tehdään aina kirjallisesti tai sähköisesti. Välittäjä ei voi vedota suullisiin ehtoihin tai tietoihin. Sopimus on tärkeä ei vain välityksen onnistumisen, vaan myös itse asuntokaupan onnistumisen kannalta. Asunnon myyjän pitää lain mukaan antaa ostajalle kaikki tiedot, jotka voivat vaikuttaa hänen ostopäätökseensä. Kun asuntoa myy välittäjä, välittäjän pitää kysellä näitä tietoja myyjältä ja antaa tiedot edelleen mahdolliselle ostajalle.

Vakuusarvon määritys pantattavasta kohteesta

Vakuusarvo lasketaan omaisuuden käyvästä arvosta. Takauksen tai pantin arvon pankki arvioi aina tapauskohtaisesti. Asunnon vakuusarvo on yleensä enintään 70 % asunnon käyvästä arvosta, koska pankki haluaa varmistaa sen, että kohteen käyvän arvon laskiessa lainan takaisinmaksu ei vaarannu. Pankki ei kuitenkaan voi vaatia yksityisasiakkaalta lisävakuuksia vakuuden arvon normaalin alenemisen vuoksi.

Mikäli asuntoa rasittaa taloyhtiön huoneistolle kohdistuva yhtiölainaosuus, vähennetään tämän yhtiölainaosuuden määrä käyvästä arvosta lasketusta vakuusarvosta. Panttauksessa velallinen antaa omaisuuttaan lainan vakuudeksi. Mikäli lainaa ei makseta, velkoja saa myydä vakuudeksi annetun omaisuuden ja käyttää myynnistä saadut varat lainan maksuun.

Yhtiökokousten järjestäminen

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä muusta määräajasta.

Kokouksessa on esitettävä:

1) tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus;

2) hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin; sekä

3) hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

Kokouksessa on päätettävä:

1) tilinpäätöksen vahvistamisesta;

2) taseen osoittaman voiton käyttämisestä;

3) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;

4) talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä, jos tämä kuuluu yhtiökokoukselle;

5) hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta, jollei tässä laissa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin näiden toimikaudesta tai valinnasta; sekä

6) muista yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista.

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, jos sitä vaativat tilintarkastaja, toiminnantarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on yhteensä kymmenesosa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty pienempi osa kaikista osakkeista. Vaatimuksen on oltava kirjallinen ja kokouksen pitämistä on vaadittava tietyn asian käsittelemistä varten. Kokouskutsu on toimitettava kahden viikon kuluessa vaatimuksen saapumisesta.

Yhtiömuodon muuttaminen

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 21 luvussa säädetään asumisyhteisömuodon muuttamisesta. Asunto-osakeyhtiö voidaan muuttaa muuksi osakeyhtiöksi siten, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajista tulee osakeyhtiön osakkeenomistajia. Asunto-osakeyhtiö, jossa on vähintään kolme osakkeenomistajaa, voidaan muuttaa osuuskunnaksi siten, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajista tulee osuuskunnan jäseniä.

Yhtiön on ilmoitettava päätös yhteisömuodon muuttamisesta rekisteröitäväksi kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä. Jos kyse on muuttamisesta osuuskunnaksi, on samassa ajassa haettava lisäksi kuulutusta velkojille. Mikäli määräaika laiminlyödään, päätös yhteisömuodon muuttamisesta raukeaa.

Yhtiön edustajatietojen hallinta

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että hallituksen jäsenellä tai toimitusjohtajalla on oikeus edustaa yhtiötä asemansa perusteella. Edustamisoikeus on tällöin asemaan sidottu ja riippumaton henkilöstä. Yhtiöjärjestyksen määräyksellä voidaan myös antaa hallitukselle oikeus antaa nimeltä mainitulle henkilölle edustamisoikeuksia (vanhan osakeyhtiölain mukaisia toiminimenkirjoitusoikeuksia). Edustamisoikeus on tällöin henkilökohtainen.

Yhtiön edustamisoikeuden hallinta

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että hallituksen jäsenellä tai isännöitsijällä on oikeus edustaa yhtiötä asemansa perusteella. Edustamisoikeus on tällöin asemaan sidottu ja riippumaton henkilöstä.Yhtiöjärjestyksen määräyksellä voidaan myös antaa hallitukselle oikeus antaa nimeltä mainitulle henkilölle edustamisoikeuksia (vanhan asunto-osakeyhtiölain mukaisia toiminimenkirjoitusoikeuksia). Edustamisoikeus on tällöin henkilökohtainen.

Yhtiön perustietojen hallinta

Asumisyhteisön perustietojen muutosten ja päivitysten tekeminen. Saattavat vaatia joissain tilanteissa tietopäivityksen luonteesta riippuen myös yhtiöjärjestyksen päivittämistarpeen.

Yhtiön pitkän tähtäimen korjaussuunnitelman hallinta

Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009) velvoittaa yhtiön hallitusta esittämään yhtiökokoukselle kirjallisen selvityksen yhtiön rakennusten ja kiinteistön kunnossapitotarpeesta kokousta seuraavan viiden vuoden aikana. Yhtiölle voidaan tämän vuoksi laatia pitemmän aikavälin korjausohjelma, jonka tekee yleensä taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä yhdessä tai riippumaton rakennusten hoidon asiantuntija. Yleensä tämä tapahtuu käytännössä kuntoarvion ja siihen liitetyn teknisen PTS:n eli pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelman avulla.

Suunnitelmassa kullekin rakennusosalle määritellään todennäköinen käyttöikä, korjaustarve, korjausmenetelmä ja korjauksen ennakoitu kustannus. Kuntoarvio ja kunnossapitosuunnitelma antavat taloyhtiön osakkaille kokonaiskuvan kiinteistön ja rakennusten kunnosta, tulevista korjaustarpeista, niiden suositellusta aikataulusta ja arvioiduista kustannuksista.

Yhtiön selvitystilaan hakeminen

Yhtiökokous päättää yhtiön asettamisesta selvitystilaan 6 luvun 37 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Kokouskutsusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säädetään asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 18—22 §:ssä.

Rekisteriviranomaisen tulee määrätä yhtiö selvitystilaan tai poistettavaksi rekisteristä, jos:

1) yhtiöllä ei ole rekisteriin merkittyä toimikelpoista hallitusta;

2) yhtiöllä ei ole rekisteriin merkittyä elinkeinon harjoittamisen oikeudesta annetun lain (122/1919) 6 §:ssä tarkoitettua edustajaa; tai

3) yhtiö on asetettu konkurssiin, joka on rauennut varojen puutteeseen. Määräys on annettava, jollei ennen asian ratkaisemista näytetä, ettei siihen enää ole perustetta.

Yhtiön sulautuminen

Asunto-osakeyhtiö (*sulautuva yhtiö*) voi sulautua toiseen asunto-osakeyhtiöön tai muuhun osakeyhtiöön (*vastaanottava yhtiö*), jolloin sulautuvan yhtiön varat ja velat siirtyvät vastaanottavalle yhtiölle ja sulautuvan yhtiön osakkeenomistajat saavat sulautumisvastikkeena vastaanottavan yhtiön osakkeita. Sulautumisvastike saa olla myös rahaa, muuta omaisuutta ja sitoumuksia. Sulautumiseen osallistuvan muun osakeyhtiön osalta sulautumissuunnitelmaan ja sen hyväksymiseen sekä velkojiensuojaan ja sulautuvan yhtiön osakkeenomistajan ja optio-oikeuden haltijan oikeuteen vaatia lunastusta ja lunastushinnan suorittamiseen sovelletaan, mitä osakeyhtiölain (624/2006) 16 luvussa säädetään.

Jos osuuskunta omistaa asunto-osakeyhtiön kaikki osakkeet, asunto-osakeyhtiö voi sulautua osuuskuntaan siten kuin osuuskuntalain (1488/2001) 16 luvun 2 §:ssä säädetään osakeyhtiön sulautumisesta osuuskuntaan.

Jos asumisoikeusyhdistys omistaa asunto-osakeyhtiön kaikki osakkeet, asunto-osakeyhtiö voi sulautua asumisoikeusyhdistykseen siten kuin tässä luvussa ja asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain (1072/1994) 81 §:ssä säädetään.

Yhtiövastikeperusteiden hallinta

Yhtiövastike voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä maksettavaksi siten, että tiettyjä menoja varten on eri maksuperuste tai että maksuvelvollisuus koskee vain tiettyjen osakkeiden omistajia. Vastikkeen maksuperusteesta on määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Perusteena voi olla esimerkiksi huoneiston pinta-ala, jyvitetty pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä. Muita perusteita ovat veden, sähkön, lämmön tai muun hyödykkeen todellinen tai luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus, mikäli yhtiössä on päätetty periä tällaisista hyödykkeistä nimenomaista vastiketta

Jos yhtiöjärjestyksessä määrätään pääomavastikkeesta ja jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Vastikkeen maksuperusteesta on määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Perusteena voi olla esimerkiksi huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä taikka veden, sähkön, lämmön tai muun hyödykkeen todellinen tai luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus.

Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle huoneistossa asuvien tai sitä muuten käyttävien henkilöiden lukumäärä, jos henkilömäärä on vastikkeen maksuperusteena.

Yhtiövastikkeiden laskutus

Asunto-osakemuotoisen yhtiön yhtiövastikkeiden maksatus osakkaiden osallistumiseksi kulujen ja muiden sovittujen maksujen maksamiseen yhtiövastikeperusteiden mukaisesti.

4.4.2.2 Sovelluspalvelut (luettelona aakkosellisessa järjestyksessä)

ASREK - sähköinen asumistarkoitukseen tarkoitetun yhtiön tai yhteisön perustamis- ja hallinnointipalvelu, yhteinen rajapinta

Asumiseen ja asumien hallinnointiin liittyvien muutosten ja tietojen hallinta voidaan tehdä keskitetysti ASREK:in palvelurajapinnan kautta ns. yhden luukun periaatteella. Palvelurajapinnan taakse on koottu yhteen ei vain ASREK:in rekisterin piirissä olevat tiedot, vaan myös muut asumiseen ja asumisen hallinnointiin liittyvät rekisteritiedot palvelunäkyminä. Muita rekisteritietoja, kuten henkilö- tai rakennus-ja huoneistotietoja (VRK) tai kaupparekisteritietoja ei kopioida ASREK:in rekisteriin, sillä palvelunäkymä tarjoaa tietopalvelurajapinnan kyseisiin rekistereihin.

Palvelurajapinnan käyttöliittymä- ja ASREK-sovellutuksen liiketoimintapalvelut toimivat omina sovelluskerroksinaan, jolloin itse loogisesta ASREK-palvelurajapinnasta on mahdollista toteuttaa useille eri päätelaitteille tarjottavia käyttöliittymiä ja mikropalveluja (micro services).

ASREK asiointipalvelumaksun maksaminen

Yleinen sovelluspalvelu ASREK:in toimenpide- tai muiden palvelumaksujen maksamiseksi sähköisesti.

As/Kk yhtiön PTS korjaussuunnitelman hankinta

Pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmadokumentin hallintapalvelu.

Asukasilmoitusten käsittely

Sovelluspalvelu, jonka kautta asukas tai osakas voi antaa isännöitsijälle tai taloyhtiön edustajille ilmoituksia asumiseen liittyvistä asioista

Asumisyhteisön hallinnassa olevien tilojen perustaminen

Rakennuksen tilojen osalta luokitellaan ja määritellään, mitkä rakennuksen tilat ovat asumisyhteisön hallinnassa.

Asunto-osakeryhmien ja huoneiston hallintatietojen yhdistäminen

Asunto-osakeryhmätietojen ja niillä hallittavien huoneistotietojen, rakennuksen muiden tilojen ja kiinteistön alueiden tietojen yhdistäminen sovelluspalveluna omistus- ja hallintakohteiden perustiedoksi.

Asunto-osakeryhmien luominen

Sähköinen palvelu asunto-osakeryhmien, osakelukumäärien ja osakeryhmien tunnisteiden luomiseen.

Asuntokohteiden tilastopalvelu

Asuntokohteiden käytön, asumisen ja kauppahintojen tilastotietojen tietopalvelu.

Asuntotuotantolakiin tai asuntorahastoon lainoitukseen perustuvien päätösten käsittely

Asuntotuotantolakiin tai asuntorahastoon lainoitukseen perustuvien päätösten tallentaminen sähköisesti niiltä osin, joilla on vaikutusta huoneistojen, rakennusten tai kiinteistöjen hallintaan tai omistukseen.

Hallintaoikeuden muutoksen ilmoittaminen isännöitsijälle

Hallintaoikeuden muutoksen sovelluspalvelulla voidaan ilmoittaa sähköisesti isännöitsijälle tai muulle sovitulle asumisyhtiön edustajalle hallintaoikeuden muutoksesta, joka voi syntyä omistusoikeuden vaihtumisen tai muun hallintaoikeuden luovutuksen tuloksena.

Hallintaoikeuden rekisteröinti

Hallintaoikeuden rekisteröinti henkilölle tai henkilöille sovelluspalvelun kautta.

Hinta-arvion antaminen

Kiinteistövälittäjän antama hinta-arvio sovelluspalveluna hyväksikäyttäen lisäksi kerättyjä kauppahintatietoja.

Huoneistoon tehtyjen muutos- ja korjaustietojen hankinta

Sähköinen palvelu huoneistoon tehtyjen muutos- ja korjaustietojen hankkimiseksi esim. isännöintijärjestelmistä.

Huoneistotietojen ylläpito

Luodaan ja tarkistetaan huoneistotiedot, jotka on mahdollisesti saatu rakennusluvan hakemisen aikana VTJ:stä tai kunnan rakennuslupajärjestelmästä, sekä tarkistetaan KTJ:n kiinteistötunnustieto rakennuksen huoneistotietojen osalta sovelluspalveluna.

Kaupan varmistaminen

Tarkistetaan myyjän ja ostajan toimikelpoisuus, kohde, luovutus- ja toimintarajoitteet sekä kiinteistön tai rakennuksen rasitteet

Kauppahinnan maksaminen

Sovelluspalvelun tarjoama kauppahinnan maksaminen huoneistokohteesta, joka mahdollistaa myös sen, että jos ostajan pankki on maksanut myyjän pankille myyjän mahdollisen jäljelle jääneen velan, myyjälle maksettavasta kauppahinnasta on jo maksettu tämä osuus pois.

Kauppakirjan allekirjoittaminen

Kauppakirjan allekirjoittaminen sovelluspalveluna sähköisesti siten, että osapuolet on vahvasti tunnistettu ja valtuudet tehdä kauppa varmistettu. Sähköinen allekirjoitus on yhtä sitova kuin paperille kynällä kirjoitettu. ASREK:ssa vaaditaan kaupanteossa kahden tai useamman henkilön sähköinen allekirjoitus kauppakirjan allekirjoittamispalvelussa. Lomakkeen ensimmäinen allekirjoittaja välittää tiedon lomakkeesta seuraavalle allekirjoittajalle ja palvelu ohjaa tarvittaessa allekirjoittamisen seuraavalle taholle. Palvelu ohjaa käyttäjiä allekirjoitusten lisäämisessä ja ilmoittaa, kun allekirjoituksia on tarvittava määrä.

Kauppakirjan tekeminen

Sähköisen (tai paperisen) kauppakirjan laadinta sovelluspalveluna, jossa kaupan kohteen tiedot saadaan yhdisteltyä ASREK:in ja muiden lähdejärjestelmien tiedoista.

Kaupparekisterin ilmoituspalvelu

Ilmoitetaan yhtiön tai yhteisön perustajalle kaupparekisteriin merkitsemisestä

Kaupparekisterin päivitys

Kaupparekisteri on virallinen ja julkinen rekisteri yrityksistä. Yritysten lisäksi kaupparekisterissä ovat myös asunto-osakeyhtiöiden ja asumisoikeusyhdistysten tiedot. Osakeyhtiöiden, kommandiittiyhtiöiden, avoimien yhtiöiden ja osuuskuntien on aina ilmoittauduttava kaupparekisteriin. Yksityisten elinkeinonharjoittajien on useimmissa tilanteissa tehtävä perustamisilmoitus kaupparekisteriin.

Kiinteistön vaihdantapalvelu (KVP)

Kiinteistön vaihdantapalvelussa voit luovuttaa oman kiinteistön, hakea sille kiinnityksiä tai hakea sähköisen kiinnityksen siirtoa.

Kiinteistötietojen haku kiinteistötietojärjestelmästä

Kohteen kuvaaminen

Kohteen valokuvien ja videoiden tallennus, käsittely ja muokkaaminen myyntikäyttöön.

Kohteen perustietojen hankinta

Huoneistokohteen ja asumisyhteisön tietojen kerääminen, tallennus ja hallinta kiinteistönvälitystoiminnan tarpeisiin.

Kohteen tietojen julkaisu ostajille

Huoneistokohteen tietojen julkaisu ilmoituskanavissa (esim. web-palvelut) potentiaalisille ostajille.

Kohteen virtuaaliesittely

Huoneistokohteen esittely sähköisesti virtuaalisen sovelluspalvelun avulla.

Konkurssipäätösten käsittely

Konkurssipäätösten tallentaminen sähköisesti niiltä osin, joilla on vaikutusta huoneistojen, rakennusten tai kiinteistöjen hallintaan tai omistukseen.

Kunnan rakennusvalvonnan sovelluspalvelut

Kuntien rakennusvalvonnan käytössä olevat rakennuslupien, suunnitelmien ja valvonnan sovelluspalvelut.

Loppukatselmuksessa tehdään seuraavanlaisia tehtäviä:

• Verrataan rakennushankkeen huolehtimisvelvoitteen toteutumista rakennuslupapäätökseen ja aloituskokouksen pöytäkirjaan

• Viranomaiskatselmusten toteutuminen

• Tarkastusasiakirjan ja työvaihetarkastusten huolehtimisvelvollisuuden toteutuminen

• Sähkölaitteiden käyttöönottotarkastuspöytäkirja

• Ilmanvaihdon säädön mittauspöytäkirja

• Öljylämmityslaitteiston katsastuspöytäkirja

• Aikaisemmin havaittujen epäkohtien ja puutteiden johdosta edellytettyjen toimenpiteiden toteutuminen

• Paloturvallisuus

• Käyttöturvallisuus ja -terveellisyys

• Esteettömyys

• Ulkopuoliset töiden valmius, turvallisuus ja luvanmukaisuus.

• Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen toteutuminen.

• Kirjoitetaan katselmuksesta todistukseksi katselmuspöytäkirja, jossa merkinnät hyväksynnöistä ja huomautuksista sekä määrätään tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi ja korjaamiseksi.

• Katselmuspöytäkirjasta annetaan rakentajalle oma kappale.

• Loppukatselmus merkitään rakennusvalvonnan tietojärjestelmään.

Kunnossapidon PTS-suunnitelman hallinta

Sovelluspalvelun kautta on saatavissa pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma eli PTS sähköisesti, joka antaa taloyhtiön päättäjille kokonaiskuvan kiinteistön kunnosta, tulevista korjaustarpeista, niiden ajankohdista ja kustannuksista. Samalla taataan asuinrakennusten korjaustarpeiden hyvä ennakointi ja ajan tasalla olevat tiedot kiinteistön ja rakennusten kunnosta asumisyhtiön taloudellisessa ja suunnitelmallisessa kiinteistönpidossa

Kunnossapitotyön valvonta, seuranta ja tietojen hallinta

Isännöitsijän tai muun asumisyhteisön edustajan käyttöön tehty sovelluspalvelu kunnossapitotyön hallinnoimiseksi

Käsirahan maksaminen

Ostajan maksama käsiraha myyjälle etumaksuna sen varmistamiseksi, että kauppa tehdään myöhemmin. Sähköisessä käsirahan maksamisessa on sovittava myös käsirahan sopimisen ehdoista suhteessa varsinaiseen kaupan tekoon.

Lainahakemuksen käsittely

Pankin tarjoama sovelluspalvelu lainahakemuksen käsittelyn seurannan ja päätösten ilmoittamiseksi.

Lainahakemus kohteen hankkimiseksi

Pankin tarjoama sovelluspalvelu lainan hakemiseksi.

Lunastuslausekkeen tarkistaminen

Sovelluspalvelun kautta tehtävä asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä mainitun asuinhuoneiston hallintaoikeuden tarjoavan asunto-osakeryhmän lunastamismahdollisuuden toteaminen joko yhtiön tai yhtiön osakkaiden toimesta kaupankäyntitilanteessa ja ostajan ollessa joku muu kuin nykyinen osakas.

Muistutus myyntivoittoveron maksamisesta

Myyjälle annettava sovelluspalvelun tuottama maksumuistutus mahdollisen myyntivoittoveron maksamiseksi, jos myyntivoittoverotuksen edellytykset täyttyvät Veron ohjeiden mukaisesti.

Myyjän antamien kohdetietojen käsittely

Myyjän antamien kohdetietojen tallennus myyntiesitteen ja ostajalle toimitettavien tietojen hallinnoimiseksi.

Myyjän pankin suostumus ostajan pankille pantin vapautuksesta

Sovelluspalvelussa ostajan tehdessä panttaussopimuksen ostettavan huoneistokohteen käyttämisestä panttauskohteena ostajan pankki pyytää myyjän pankkia vapauttamaan pantin niillä ehdoilla, kuin kauppakirjassa on todettu. Mikäli kauppakirjan solmiminen raukeaa, raukeaa myös myyjän pankin suostumus pantin vapauttamisesta ja näin ollen panttaus jää myyjän pankin haltuun.

Myyntiesitteen julkaisu

Myyntiesitteen julkaisu jonkin sähköisen ilmoituskanavan kautta.

Omistajan tietojen luovutuksen rajoitteiden varmistaminen

Sähköinen sovelluspalvelu, jolla eri lähteistä tietoja yhdistellen voidaan varmistua henkilötietolain määrittämissä rajoissa omistajan tietojen luovutusmahdollisuudesta, identiteetistä ja valtuudesta omistaa ja hallita kohteena olevaa huoneistoa.

Omistajien ja hallintaoikeuksien kirjaaminen

Sovelluspalvelulla kirjataan omistusoikeus ja hallintaoikeus huoneistoon (asuin- tai liikehuoneisto). Osakehuoneiston osalta omistusoikeus kirjataan varainsiirtoveron ja kauppahinnan tultua maksetuksi. Hallintaoikeus voidaan kirjata erikseen, eli esim. vuokrasopimuksen perusteella.

Omistusoikeuden kirjaaminen

Omistusoikeuden kirjaaminen luovutuksen saannon kirjauksen jälkeen ja kun omistusoikeus on tosiasiallisesti varmistettu.

Kaupankäynnissä omistajaksi saaja merkitään vasta, kun kauppasumma ja varainsiirtovero on kokonaan maksettu.

Osakas/ asukashallinnassa olevien tilojen perustaminen

Rakennuksen tilojen osalta luokitellaan ja määritellään, mitkä rakennuksen tilat ovat osakkaiden tai esim. asumisoikeusasujien hallinnassa.

Osakekannan luonti

Yhtiön osakemäärän määrittäminen, jota yhtiö hallinnoi.

Osakeluettelon muodostaminen

Sähköisten asunto-osakeryhmien tietojen koostaminen osakeluetteloksi sovelluspalveluna.

Osakepääoman maksaminen

Yhtiön osakepääoman maksaminen yhtiön osakepääoman varallisuudeksi.

Ostajan pankin maksu myyjän pankille myyjän loppuvelasta

Ostajan maksaessa kauppahinnan sovelluspalvelun ja oman pankkinsa kautta, maksettavasta kauppahinnasta voidaan vähentää myyjän lainan loppuvelka panttauksen kohteena olevan huoneistokohteen osalta, jolloin myyjän pankki saa omansa ensin pois, ja myyjä sen jälkeen loppuosan kauppahinnasta (miinus mahdollisen kiinteistövälittäjän palkkion)

Ostajan pankin panttausmerkinnän tekeminen kohteesta

Sovelluspalvelussa ostajan pankki tekee ASREK:iin sähköisen panttausmerkinnän kaupan huoneistokohteesta asunto-osakeryhmälle, jota ennen myyjän pankki on mahdollisesti vapauttanut kohteen panttausoikeuden kohteen oltua myös myyjän panttaamana.

Ostokohteen valinta

Sovelluspalvelu, jonka kautta voi selata, valikoida ja arvioida ostettavia huoneistokohteita.

Ostotarjouksen jättäminen

Ostajan tekemä sähköinen ostotarjous myynnissä olevasta huoneistokohteesta.

Ostotarjouksen tekeminen

Ostajan tekemä tarjous myyntikohteen ostamiseksi sähköisessä sovelluspalvelussa.

Pantin vapauttaminen myyjän pankista

Sovelluspalvelussa ostajan pankin tehdessä sähköisesti ostajan pankin kanssa panttaussitoumuksen, ja ostajan ja myyjän pankin sopiessa pantin vapauttamisesta panttaus merkitään vapaaksi.

Panttauskelpoisuuden tarkistus

ASREK:in tarjoama sovelluspalvelu huoneistokohteen panttausmerkinnoistä ja omistustiedoista.

Panttausmerkintöjen selvittäminen

Huoneiston panttausrajoitteiden ja -merkintöjen sähköinen selvittäminen ASREK:in hallinta- ja panttausrekisteristä.

Panttaussitoumuksen tekeminen ostajan kanssa

Pankki ja ostaja tekevät sovelluspalvelussa sähköisen panttaussopimuksen, jotta pankki voi alkaa neuvottelun mahdollisen myyjän panttauksen vapauttamisesta, jos myyjän lainan vakuutena on ostettava kohde.

Panttausten etusijan käsittely

Sovelluspalvelun kautta voidaan hallita pakkohuutokauppatilanteessa velkojien oikeuksia suhteessa toisiinsa. Tilanne, jossa pantattava kohde on usean luotonantajan antamien lainojen panttina, panttauksiin liittyvät oikeudet voidaan asettaa etusijajärjestykseen.

Panttausten hallinta

Pankin lainojen vakuuksien ja panttausten hallinnan sovelluspalvelu, jonka panttausmerkintöjen oikeellisuudesta ja hallinnasta ASREK:in sovelluspalvelu vastaa.

Perustamisilmoituksen teko

Yhtiön perustamissopimuksen ilmoittaminen sähköisesti patentti- ja rekisterihallitukselle.

Perustamissopimuksen tekeminen

Perustamissopimuksen tekeminen perustajaosakkaiden kesken yhtiön perustamiseksi sähköisesti sovelluspalveluna.

Pois- ja sisään muuttojen hallinta

Sovelluspalvelun avulla isännöitsijä saa tiedot joko Väestörekisterikeskukselta muuttavista asukkaista, tai tarjoaa osakkaille ja asukkaille mahdollisuuden antaa tiedot isännöitsijän kautta. Koska viranomaisille tai Postille tehtävä muuttoilmoitus ei välity millään tavalla taloyhtiölle, tämän sovelluspalvelun avulla muuttoilmoitus voidaan tehdä myös taloyhtiön edustajalle, kiinteistöhuollolle tai talonmiehelle

Rakennuksen tietojen hankinta

Rakennuksen tietojen, kuten esim. energiatodistuksen tietojen hankintapalvelu sähköisesti.

Rakennussuojelupäätösten käsittely

Rakennussuojelupäätösten tallentaminen sähköisesti niiltä osin, joilla on vaikutusta huoneistojen tai rakennusten hallintaan.

Rakennuttajan omat sovelluspalvelut

Rakennuttajan rakennusten suunnittelemiseksi toteutetut sovelluspalvelut.

Saannon kirjaaminen

Saantokirjaus on ASREK:in tarjoama sovelluspalvelu, jossa kirjaamisesta vastaava taho tarkastaa huoneiston hallintaoikeuden ja omistusoikeuden siirron saannon pätevyyden. Saantolajeja voivat olla esimerkiksi kauppa, lahja, ositus, perinnönjako ja testamentti. Tällöin luovutuksen saaja merkitään huoneistorekisteriin hallintaoikeuden saajaksi kauppakirjan tai muun saantotodistuksen ehtojen mukaisesti.

Omistajaksi saaja merkitään vasta, kun kauppasumma ja varainsiirtovero on kokonaan maksettu.

Saantokirjausten, luovutusrajoitteiden ja asumisajan selvittäminen

Kaupan käynnin ehtojen, myyjän oikeuskelpoisuuden ja myyjän asumisajan selvittäminen ensiasunnon verottomuuden toteamiseksi. Oman asunnon myynnistä saatu voitto on veroton, jos omistaja myyjänä on omistanut asunnon vähintään 2 vuotta ja myyjän perheen jäsen on asunut asunnossa vähintään kahden vuoden ajan omistusaikana ja että omistus- ja asumisaika on ollut yhtäjaksoista.

Toimeksiantojen käsittely

Myynti- (tai osto) toimeksiantojen vastaanotto, tallennus ja hyväksyntä sekä toimeksiantosopimusten luonti.

Tunnistautuminen

Kaupan osapuolen tunnistautuminen luotettavasti sähköisesti jonkin vahvan tunnistautumisvälineen ja toimijan varmentamana (esim. TUPAS, Vetuma tai Katso-palvelu)

Ulosmittauspäätösten käsittely

Ulosmittauspäätösten tallentaminen sähköisesti niiltä osin, joilla on vaikutusta huoneistojen, rakennusten tai kiinteistöjen hallintaan tai omistukseen.

Vakuuden varmistaminen lainalle

ASREK:in tarjoama sovelluspalvelu huoneistokohteen vakuusarvon määrittämiseksi ml. mahdolliset hallintaoikeuden rajoitteet ja muut rasitteet.

Valtuuksien hallinta

Eri osapuolten sähköisten ja juridisten oikeuksien ja valtuuksien hallinta kaupan tekemisessä.

Varainsiirtoveron maksaminen

Varainsiirtoveron maksaminen sovelluspalvelun kautta, jolloin saadaan myös Verolta palveluna varainsiirtoveron oikea suuruus.

Varainsiirtoveron maksuilmoituksen vastaanottaminen

Verohallinnon ilmoitus varainsiirtoveron maksun vastaanottamisesta sähköisenä palveluna osana varainsiirtoveron maksamispalvelua.

Vastatarjouksen tekeminen ostajalle

Myyjän tekemä vastatarjous ostajan tekemän ostotarjouksen pohjalta, joka voidaan sähköisesti julkistaa myyjän ja ostajan välillä sovelluspalveluna.

Viranomaispäätösten tallentaminen

Eri viranomaispäätösten tallentaminen sähköisesti niiltä osin, joilla on vaikutusta huoneistojen, rakennusten tai kiinteistöjen hallintaan tai omistukseen.

Väliaikaisen hukkaamiskieltopäätöksen käsittely

Väliaikaisen hukkaamiskieltopäätösten tallentaminen sähköisesti, joilla on vaikutusta huoneistojen, rakennusten tai kiinteistöjen hallintaan tai omistukseen.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiöjärjestyksen muuttamisen sovelluspalvelulla voi tehdä muutoksen yhtiöjärjestyksen tietoihin ja ilmoituksen PRH:lle yhtiöjärjestyksen muutoksesta sekä muutokseen liittyvistä asiakirjoista (esim. yhtiökokouspäätös dokumenttina). Ilmoituksen mukaisen yhtiöjärjestyksen tultua hyväksytyksi tieto päivitetään kaupparekisteriin. Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päättää yhtiökokous. Jos päätös on tehtävä määräenemmistöllä, yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. Määräenemmistöllä tehtäviä päätöksiä tyypillisesti ovat (ellei asunto-osakeyhtiölaissa tai yhtiöjärjestyksessä muuta sanota) yhtiöjärjestyksen muuttamisen lisäksi suunnattu osakeanti, optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen sekä suunnattu omien osakkeiden hankkiminen. Määräenemmistövaatimusta ei voi lieventää yhtiöjärjestyksen määräyksellä.

Yhtiöjärjestyksen tekeminen

Sähköisenä sovelluspalveluna yhtiöjärjestyksen laadinta voidaan toteuttaa vaiheittain siten, että yhtiöjärjestys täydentyy rakentamisen ja käyttöönoton aikana esim. huoneistokohteiden ja asunto-osakeryhmien osalta, kun niistä on olemassa todellinen tieto.

Asunto-osakeyhtiöllä on yhtiöjärjestys, jossa on aina mainittava:

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.

Yhtiökokouksen päätösten hallinta

Yhtiökokousten pöytäkirjojen julkaisu sovelluspalveluna, josta voi myös saada tiedot yhtiökokouksen päätöksistä ja päätösvaltaisuudesta.

Yhtiökokouskutsujen hallinta

Sähköinen osakasluetteloon perustuva sovelluspalvelu, jonka avulla saa lähetettyä osakkaille kutsut yhtiökokoukseen ja hallittua yhtiökokouksen asialistat ja ehdotukset käsiteltävistä asioista.

Yhtiökokouspäätösten hallinta

Yhtiökokous on asunto-osakeyhtiömuotoisen yhtiön ylin päätöselin, jossa päätösvaltaa käyttävät osakkeenomistajat. Yhtiökokous käsittelee periaatteessa kaikki yhtiötä koskevat asiat, ellei päätösvaltaa asiassa ole lain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella siirretty yhtiön hallitukselle. Nämä päätökset voidaan tallentaa ja julkaista osakkaiden tietoon.

Yhtiön edustajien päivitys

Tällä sovelluspalvelulla voidaan ylläpitää yhtiön edustajien nimiä ja yhteystietoja.

Yhtiön perustietojen ylläpito

Jos asunto-osakeyhtiön toiminnassa tapahtuu muutoksia, näistä tehdään sähköisesti muutosilmoitus, jotta yhtiön tiedot ovat ajan tasalla PRH:n kaupparekisterissä ja Verohallinnon arvonlisäverovelvollisten rekisterissä, ennakkoperintärekisterissä ja työnantajarekisterissä.

Sähköisesti voidaan tehdä seuraavat muutokset:

- osoite- ja yhteystiedot
- toiminimi, rinnakkaistoiminimet
- aputoiminimet ja niiden toimialat
- tilikausi
- kotipaikka

- vastuuhenkilön muutokset: hallitus, tilintarkastajat, isännöitsijä, prokuristit, edustamiseen oikeutetut
- vastuuhenkilön oman eron tai tehtävän päättyminen
- kaupparekisteriin ilmoitettava toimiala
- pääomatiedot: osakepääoma, osakkeet, optiot ja muut erityiset oikeudet, valtuutukset
- yhtiöjärjestys
- sulautuminen (absorptio- ja tytäryhtiösulautuminen)
- päätoimiala Verohallintoon
- muutokset Verohallinnon arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin.

Yhtiön, säätiön tai yhdistyksen perustaminen

Yhtiön, säätiön tai yhdistyksen perustaminen sähköisellä palvelulla siten, että eri välivaiheisiin voidaan palata ja perustajaosakkaat voivat ylläpitää perustettavan yhteisön tietoja palvelussa.

Yhtiön, yhdistyksen tai yhteisön tietojen haku

Perustetun yhtiön, yhdistyksen tai yhteisön tietojen ja perustamistilannetietojen haku sähköisesti.

Yhtiön, yhteisön, säätiön tai yhdistyksen perustamismaksun maksaminen

Kaupparekisterin palvelumaksun maksamisen palvelu sähköisesti eri maksuvälineillä

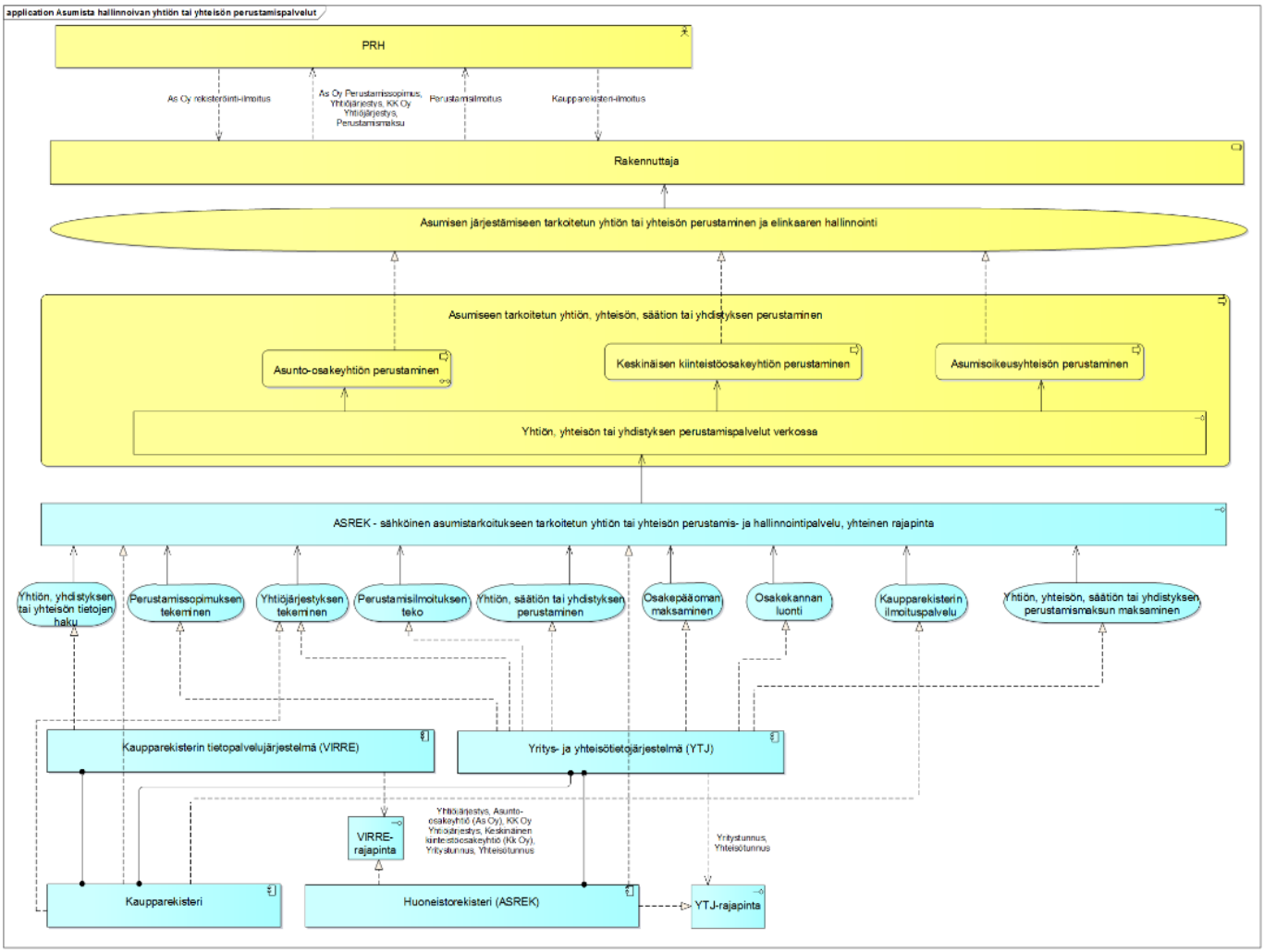
Yhtiövastikkeiden maksatus

Asumisyhteisön taloushallinnon yhtiövastikkeiden maksatus sähköisesti

Yhtiövastikkeiden ylläpito

Yhtiövastiketietojen ylläpito sovelluspalvelussa tarkoittaa yhtiöjärjestyksessä mainitun vastikeperusteen mukaisen hinnan muutosta, jonka osakkaat ovat velvollisia maksamaan

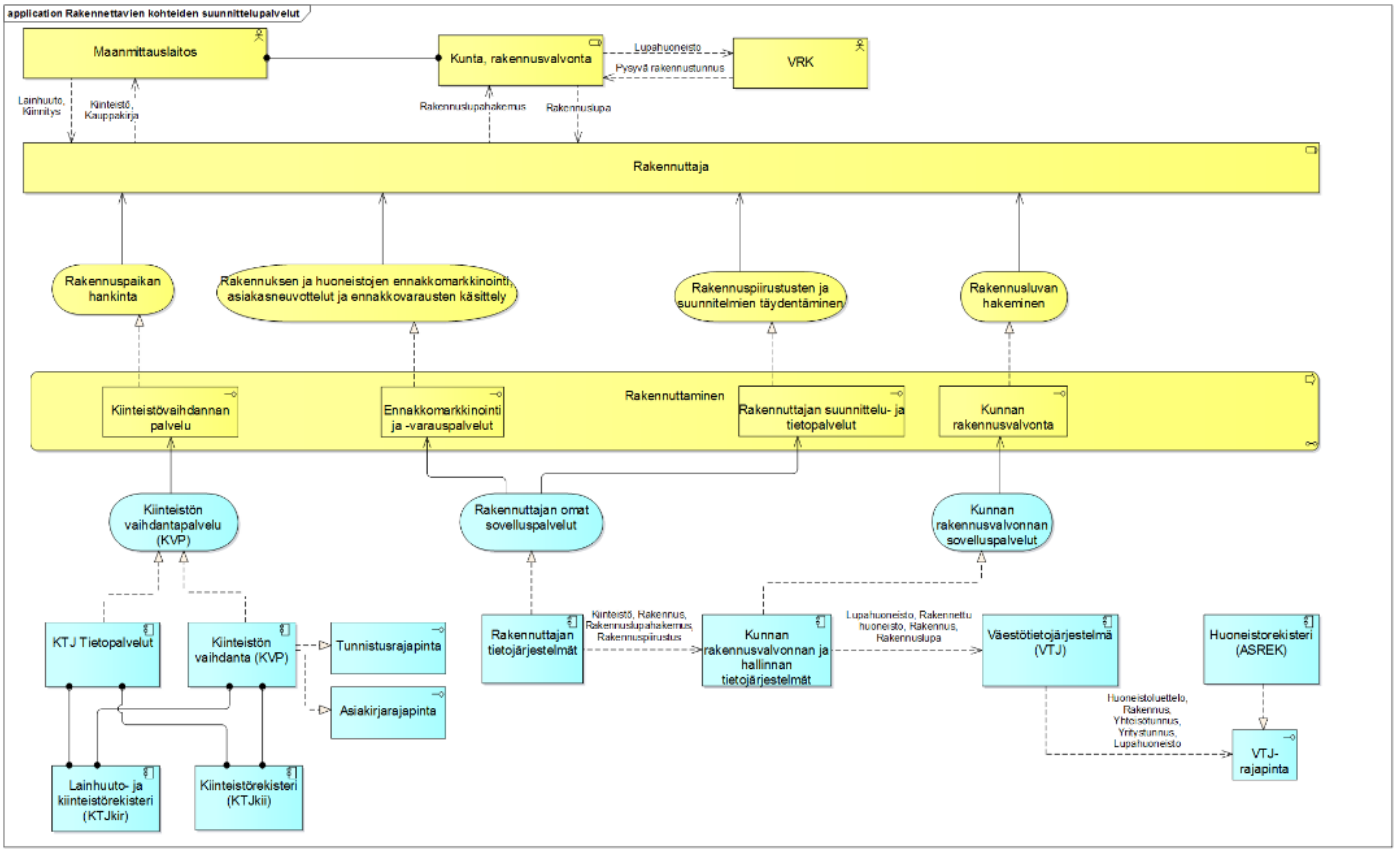
4.4.2.3 Asumista hallinnoivan yhtiön tai yhteisön perustamispalvelut



Tavoitetilassa ehdotetaan tehtäväksi yhtenäinen käyttöliittymä asumistarkoitukseen liittyvän yhtiön tai yhteisön perustamiseksi ja hallintakohteiden hallitsemiseksi. Kyseinen palvelukerros tarjoaisi käyttäjärajapinnan varsinaisiin ASREK-sovelluspalveluihin, joiden tehtävänä on perustaa yhtiö tai yhteisö, hallintakohteet sekä muut tiedot vaihdantaa ja perustietojen hallintaa varten. Näin asumiseen tarjottavat palvelut saataisiin toteutettua saman asiointipisteen kautta ja mahdollistaisi eri perusrekisterin yhteiskäytön.

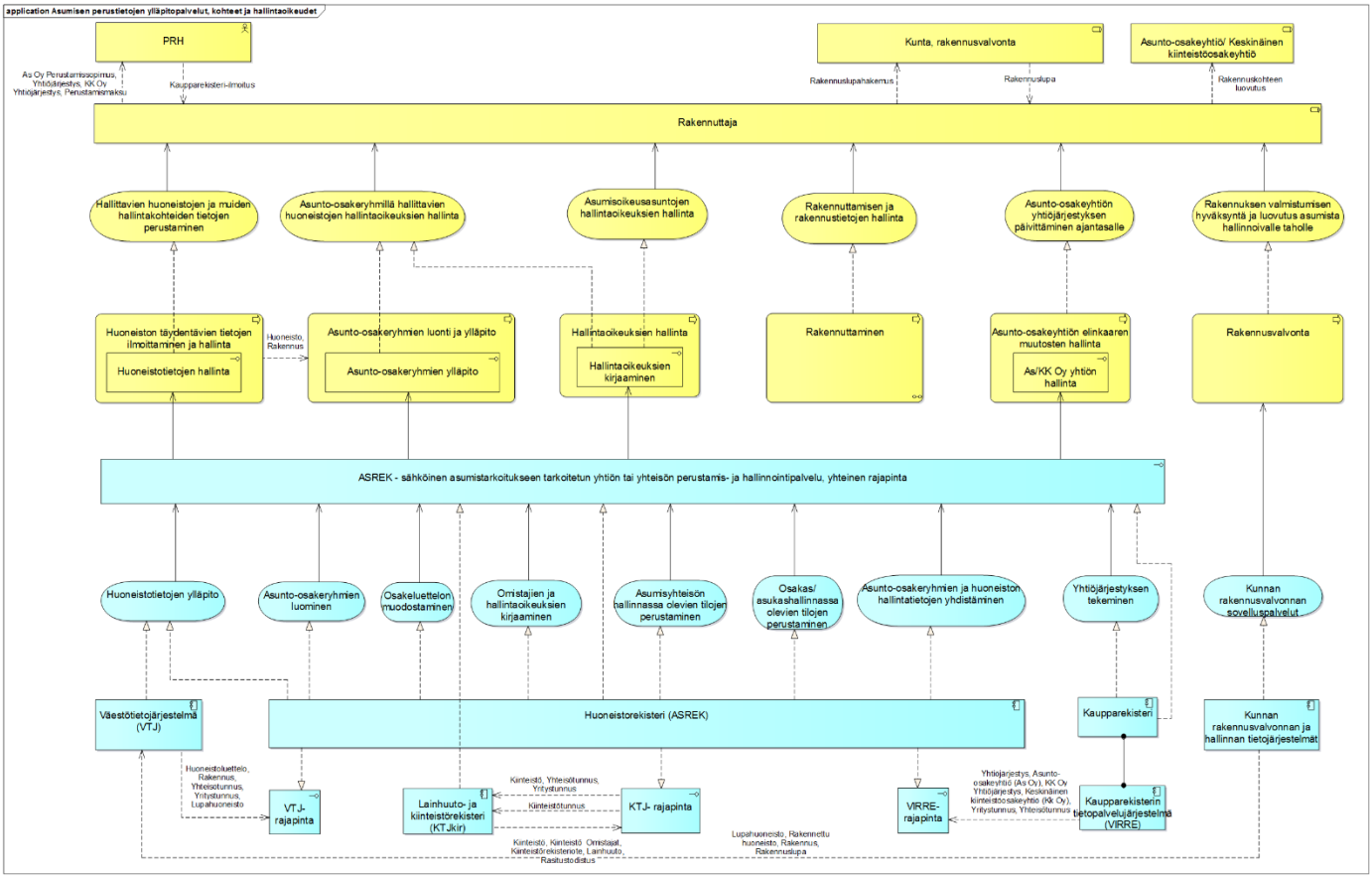
Toinen ehdotettava asia tavoitetilaksi on, että asunto-osakeyhtiön (tai muun asumisyhteisön) perustamisessa tiedot voitaisiin antaa vaiheittain silloin, kun tieto jalostuu ja tarkentuu esimerkiksi omistus- ja hallintakohteiden osalta. Nykyisin yhtiöjärjestyksessä on oltava tiedot asunto-osakeryhmillä hallittavista kohteista (osakehuoneisto, AsOYL 1599/2009), joten jotta saisi asunto-osakeyhtiön perustetuksi, nämä tiedot on pakko antaa perustamisvaiheessa vaikka virheellisinä tietoina. Jotta virheellistä tietoa ei tallennettaisi ollenkaan uudisrakentamisen vaiheessa, niin perustamisprosessin tulee olla digitaalisessa maailmassa vaiheittainen siten, että omistus- ja hallintakohteet perustetaan vasta sitten, kun ne rakennuttamisen suunnittelun osalta ovat tosiasiallista ja todenmukaista tietoa. Yksi ratkaisu voisi siten olla se, että asunto-osakeyhtiön voisi perustaa sujuvasti minimitiedoilla osakeyhtiönä, mutta toimiminen asunto-osakeyhtiönä edellyttäisi omistus- ja hallintakohteiden sähköistä perustamista. Tämän toteuttaminen kuitenkin vaatinee asunto-osakeyhtiölain lainsäädäntöön tehtäviä muutoksia.

4.4.2.4 Rakentamisen suunnittelun palvelut



Rakentamisen suunnittelun palveluissa rakennuttamisprosessissa syntyy tieto rakennuspaikan eli kiinteistön osalta, samoin myös suunnitelmat rakennettavasta kohteesta kunnan rakennusvalvonnan lupamenettelyjen osana. ASREK:in palvelujen tuottamisen näkökannalta rakennus- ja huoneistojen perustiedot näin ollen alkavat muotoutumaan teknisinä kohdetietoina osana rakennuttamisprosessia. Nykyisin tässä tietojen keräämisessä on väestötietojärjestelmä osallisena rakennus-ja huoneistotietojen kokoajana kunnista. Nämä tiedot voidaan siirtää osaksi hallintakohteiden perustamista siinä vaiheessa, kun hallinta- ja omistuskohteita perustetaan.

4.4.2.5 Asumisen perustietojen ylläpitopalvelut, kohteet ja hallintaoikeudet



Merkittävin kehitettävä kyvykkyys olemassa olevaan asumisyhteisöjen toimintamalliin ja erityisesti asunto-osakeryhmillä hallittavien osakehuoneistojen hallintaan on se, että asunto-osakeyhtiölain vaatimaa yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmäosa voidaan luoda vaiheittain sähköisen palvelun avulla. Vaiheittainen luonti tarkoittaa, että koska uudiskohteiden rakentamisessa ei välttämättä ole olemassa riittävän hyvää kuvaa muodostettavista asuinkohteista ja niiden hallintaan tarvittavista asunto-osakeryhmistä. Laki kuitenkin vaatii yhtiöjärjestyksessä nämä hallinta- ja omistuskohteet kirjaamaan osaksi yhtiöjärjestystä. Siksi käy usein niin, että asunto-osakeyhtiötä perustettaessa huoneistoselitelmäosaan kirjoitetaan puutteellista tai jopa virheellistä tietoa hallintakohteista, jotta yhtiöjärjestys saataisiin hyväksytettyä kaupparekisteriin. Ehdotus on, että tämä prosessi muutetaan siten, että yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmätiedot rakenteellistetaan muiden yhtiöjärjestyksessä rakenteellistettavien osien lisäksi ja että asumisyhteisön perustamisprosessin vaiheistamista tuetaan vastaavilla sovelluspalveluilla. Siirryttäessä paperittomaan asuinyhteisön, hallinta- ja omistuskohteiden tämä prosessi on siis ei vain sähköistettävä, vaan myös digitalisoitava (=automatisoitava) mahdollisimman pitkälle.

Osakeluettelolla tarkoitetaan omistus- ja osaketiedot sekä huoneistotiedot sisältävää tietoa, ei pelkästään yhtiöjärjestyksen huoneistoluetteloa/selitelmää. Osakeluettelon tietojen ylläpito on asunto-osakeyhtiön hallituksen vastuulla, ja se on laadittava viivytyksettä yhtiön perustamisen jälkeen. Nykyisessä asunto-osakeyhtiölaissa säädetään osakasluettelosta seuraavasti

1) kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä;

2) osakehuoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden;

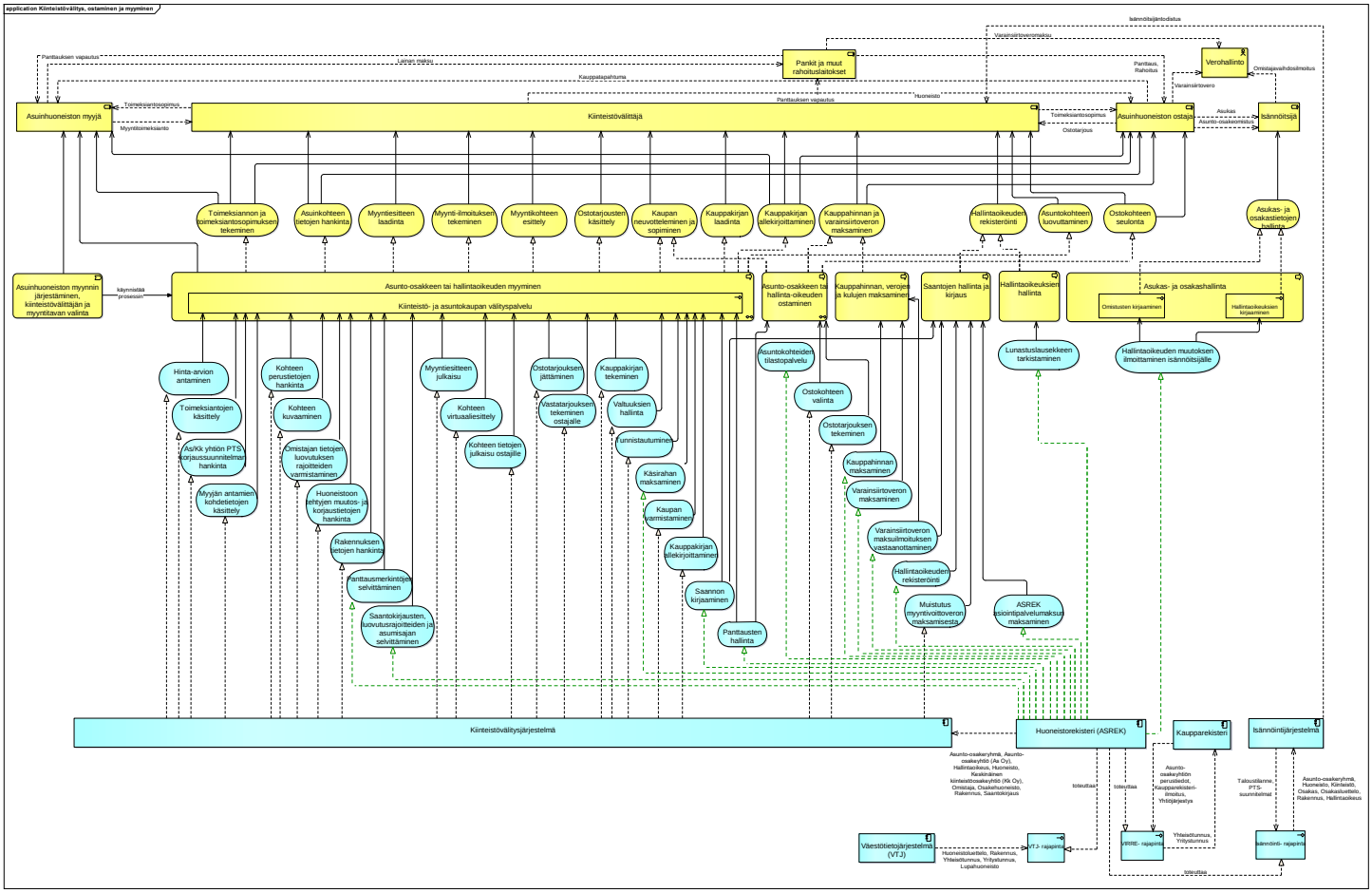
3) osakekirjojen antamispäivä;

4) osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty;

5) muualla laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädetyt tiedot; sekä

6) huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, jos sen merkitsemistä erikseen vaaditaan.

4.4.2.6 Kiinteistövälitys, ostaminen ja myyminen



Kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan toimintaa, jossa tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi sopijapuolet saatetaan kosketuksiin toistensa kanssa luovutettaessa

1) kiinteistöä tai sen osaa

2) vuokraoikeutta

3) rakennusta

4) osakkeita tai osuuksia, jotka antavat hallintaoikeuden tiettyyn kiinteistöön tai sen osaan, rakennukseen taikka huoneistoon.

Vuokrahuoneiston välityksellä tarkoitetaan toimintaa, jossa tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi sopijapuolet saatetaan kosketuksiin toistensa kanssa

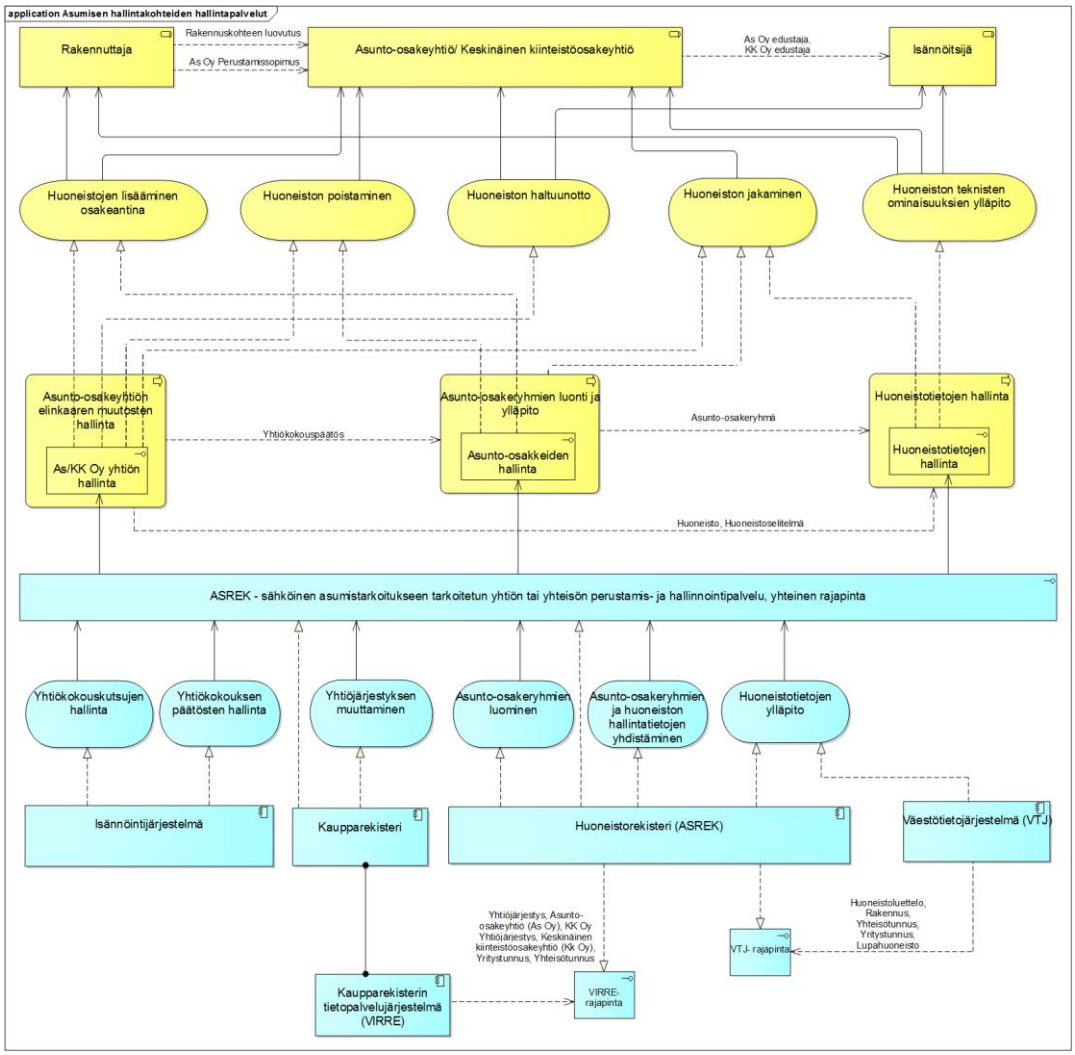
1) asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa tarkoitetun asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksen aikaansaamiseksi

2) liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa tarkoitetun liikehuoneiston huoneenvuokrasopimuksen aikaansaamiseksi.

Kiinteistönvälityksestä annetussa laissa koskee Suomessa tapahtuvaa yllä mainittujen kohteiden välitystä riippumatta siitä, sijaitsevatko kohteet Suomessa vai ulkomailla. Laissa edellytetään kiinteistönvälitykseltä hyvää välitystapaa. Kiinteistövälittäjien omissa ohjeistuksissa korostuvat luotettavien tietojen tarjoaminen myytävästä kohteesta, sen omistusoikeuksista, asuinyhtiön taloudellisesta tilasta ja osakehuoneistojen osalta myös yhtiövastikkeiden ja yhtiölainojen osuus asunto-osakeryhmän osalta, sekä muut omistukseen ja vaihdantaan vaikuttavat seikat (esim. yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke).

Sähköisessä asuinhuoneistojen välityksessä hallinta- ja omistusoikeuden tiedot kirjataan ASREK-rekisteriin. Tavoitteena uudelle digitalisoidulle prosessille on, että rajoituksettomat saannot voidaan kirjata viiveettä julkisesti luotettavalla tavalla. Varsinaiset kaupankäyntiin liittyvät kiinteistönvälittäjän tekemät tehtävät toimeksiantosopimusten, myyntiesitteiden ja kauppakirjojen laatimiseksi tehdään jatkossakin kiinteistönvälittäjien omissa järjestelmissä, joskin itse kirjaamistoimet ovat ASREK:in toiminnan piirissä. Tavoite kuitenkin on, että ASREK:sta julkaistaan standardoitu tietorajapinta myös kiinteistönvälitysjärjestelmiin, jolloin vältytään aikaa vievältä manuaaliselta työltä esimerkiksi kohdetietojen siirtämisessä ASREK:in ja kiinteistönvälitysjärjestelmien välillä.

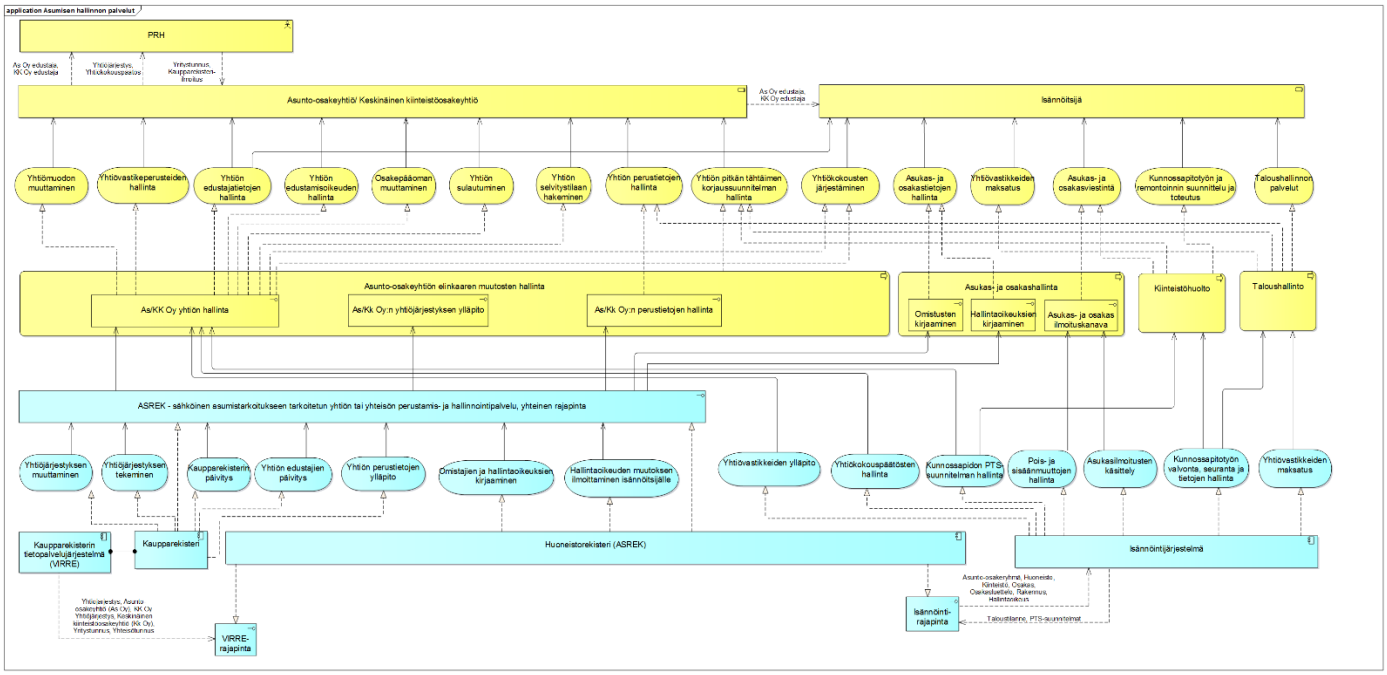
4.4.2.7 Asumisen hallintakohteiden hallintapalvelut



Asumisen hallintakohteisiin asunto-osakeyhtiön elinkaaren aikana voi kohdistua muutoksia. Muutokset voivat kohdistua huoneistojen jakamiseen, poistamiseen, lisäämiseen tai teknisten ominaisuuksien kehittämiseen remontoinnin tai korjausrakentamisen osalta.

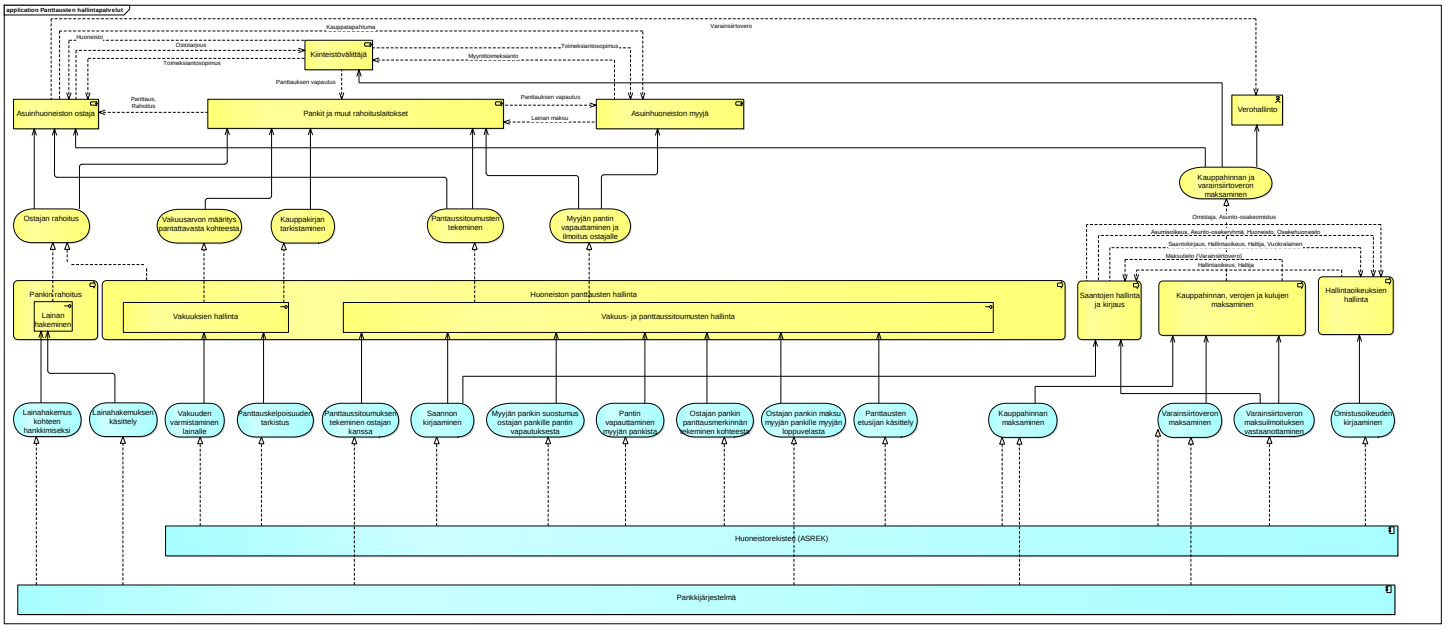
Asunto-osakeyhtiössä voi tulla myös hallinnollisia hallintaoikeuteen liittyviä tilanteita, kuten huoneiston haltuunotto. Mikäli tietojen päivitys vaikuttaa omistajan oikeudellisiin seikkoihin, on nämä muutosasiat vietävä usein asunto-osakeyhtiöissä yhtiökokouksen päätettäväksi ja mahdollisesti yhtiöjärjestykseen kirjattaviksi muutoksiksi. Tietojen päivittäminen suoraan sähköiseen rekisteriin on näin ollen usein kaksivaiheinen prosessi, jossa kohdetietojen muuttaminen on tehtävä vallitsevan asunto-osakeyhtiölain tai asumisoikeuslain mukaisesti juridisesti luotettavalla tavalla.

4.4.2.8 Asumisen hallinnon palvelut



Asumisen hallinnoinnissa tapahtuipa se asunto-osakeyhtiömuotoisesti, asumisoikeus tai osuuskuntaperiaatteella, yhteisenä tavoitteena asumisen hallinnoinnille on tarve hoitaa asumisyhteisön päivittäistä ja pidemmän ajan toimintaa suunnitelmallisesti. Päivittäistä toimintaa ovat erilaisten asumisen järjestämiseen liittyvät palvelut, kuten asukasilmoitusten, vikailmoitusten, tietopyyntöjen ja muiden järjestelyjen (esim. saunavuorot, avainten ja pääsyn hallinta jne.). Tyypillisesti nämä ovat osa isännöintitoimintaa, jota voi suorittaa ammatti-isännöitsijä tai asumisyhteisöstä valittu muu edustaja. Hallinnollista toimintaa ovat esimerkiksi asukaskokousten ja yhtiökokousten järjestäminen, yhteisön sääntöjen muutokset ja rakennusten kunnossapitotyön suunnittelu. ASREK tarjoaa minimissään asumisen hallinta- ja omistuskohteiden sekä omistus- ja hallintaoikeuksien omaavien henkilöiden tiedot henkilötietolaissa säädetyn käyttötarkoituksen rajoissa, mutta muu operatiivinen toiminta on järkevää toteuttaa ASREK:in ulkopuolella esimerkiksi isännöintijärjestelmissä. Isännöinti- ja talousjärjestelmistä on mahdollista toteuttaa sisääntulevat standardoidut rajapinnat taloudellisten tietojen tallentamiseksi omalle tietoalueelleen, jos tämä nahdaän jatkossa järkevänä toteuttaa osana ASREK:in palvelukokonaisuutta.

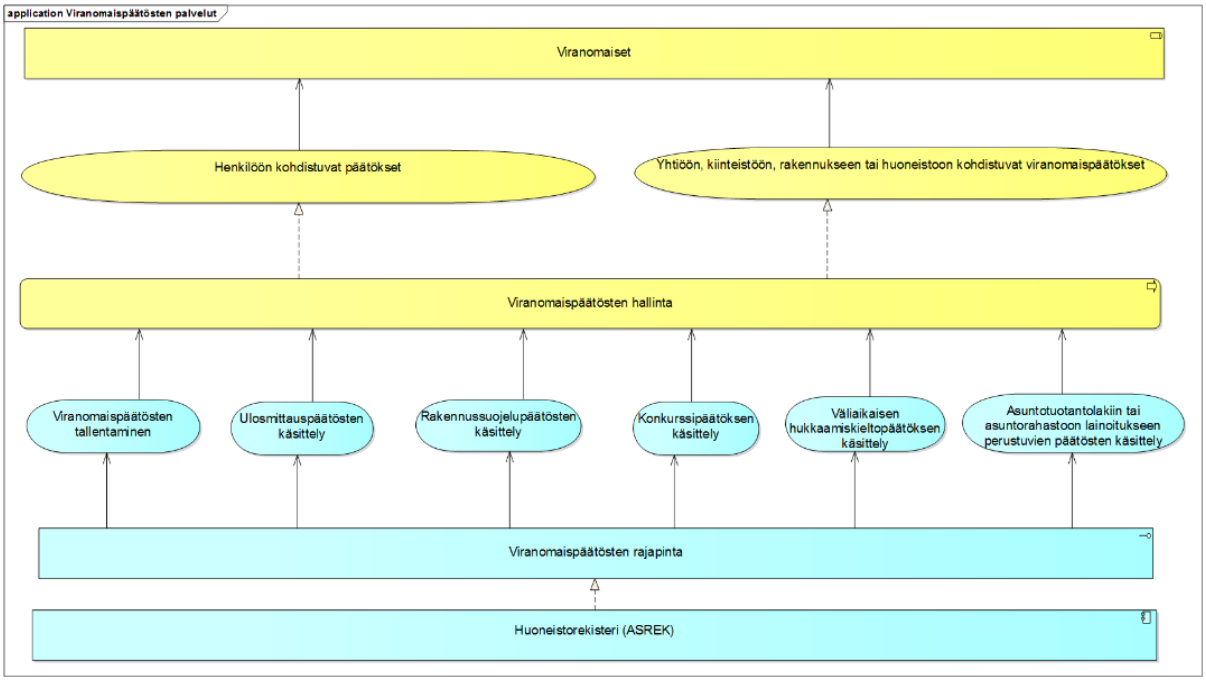
4.4.2.9 Panttausten hallintapalvelut



Panttausten hallintapalveluissa tavoitteena on sujuvoittaa nykyistä panttausmenettelyä siten, että ostajan ja myyjän pankkien välillä voidaan vakuuskohteen panttivapautukset ja -varaukset etusijakäsittelyineen virtaviivaistaa myös eri pankkien välillä. Tämän toteuttamiseksi varsinaiset sähköiset panttausmerkinnät on tehtävä ASREK:iin. Tavoitteena on, että niin asunto-osakeryhmät kuin myös asumisoikeusmaksujen käyttö panttauksen kohteena olisi mahdollinen tavoitetilassa.

Kiinteistöjen panttauksessa sähköinen panttaus on jo olemassa. Sähköinen panttikirja tarkoittaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtyä merkintää, josta käy ilmi, että kiinnityksestä on annettu sähköinen panttikirja. Kiinteistötietojärjestelmän rekisteriin on merkitty, kuka on sähköisen panttikirjan haltija. Sähköisestä panttikirjasta ei anneta hakijalle paperista panttikirjaa, vaan vain päätös kiinnityksen vahvistamisesta. Samaa prosessia voitaisiin soveltaa myös ASREK:in huoneistorekisterissä tarjottaessa panttausten hallintaan palvelurajapinta pankeille. Tämä vaatii vielä pankkien ja muiden rahoituslaitosten kanssa käytävää jatkoselvitystyötä, jotta saataisiin sekä kiinteistö- että huoneistopanttausten osalta yhtenevät prosessit ja käytännöt niitä tukevine sähköisine rajapintoineen ja sovelluksineen tuotetuksi yhteisesti sovitulla tavalla.

4.4.2.10 Viranomaispäätösten hallintapalvelut



Suomen lainsäädännön, asetusten ja eri viranomaisten toimintaohjeiden perusteella viranomaiset tekevät lukuisia päätöksiä. Viime kädessä viranomaispäätökset tehdään oikeusteitse tai jopa pakkokeinolain nojalla rikollisen toiminnan johdosta. Viranomaispäätökset ASREK:in osalta kohdistuvat joko henkilöön, tai johonkin muuhun kohteeseen, kuten yhtiöön, kiinteistöön, rakennukseen tai huoneistoon. Sikäli kuin nämä viranomaispäätökset asuinhuoneistojen vaihdannan ja omistusten hallinnan tai hallintakohteiden muutosten rajoittamiseksi on oltava tiedossa, osa kyseisistä viranomaispäätöksistä on oltava tiedossa, jotta ei ryhdytä sellaisiin toimiin asumisen vaihdannassa tai hallinnassa, joka olisi viranomaispäätösten vastainen. ASREK:in yhteyteen ehdotetaan siksi toteutettavan viranomaispäätöksien osalta rajapinta, jonka kautta joko käyttöliittymän tai viranomaissovellusten kautta voidaan saada ko. tiedot päätöksistä vallintarajoitusten tai muiden luovutusrajoitusten hallinnoimiseksi.

4.5. Teknologia-arkkitehtuuri

4.5.1 Loogisen tason teknologia-alustat

Tässä dokumentaatiossa edellä kuvatut strategiset tavoitteet, liiketoimintamallit, tiedonhallintatarpeet, rajaukset, reunaehdot ja kehittämisvaatimukset ja -tavoitteet asettavat vaatimuksia valittavalle teknologia-arkkitehtuurille. Kuten JHS 179-suosituksen teknologia-arkkitehtuurin suunnitteluohjeessa todetaan, teknologia-arkkitehtuurin suunnittelun ja toteuttamisen yhteydessä joudutaan vastaamaan seuraaviin yleisiin teknologia-arkkitehtuurin vaatimuksiin:

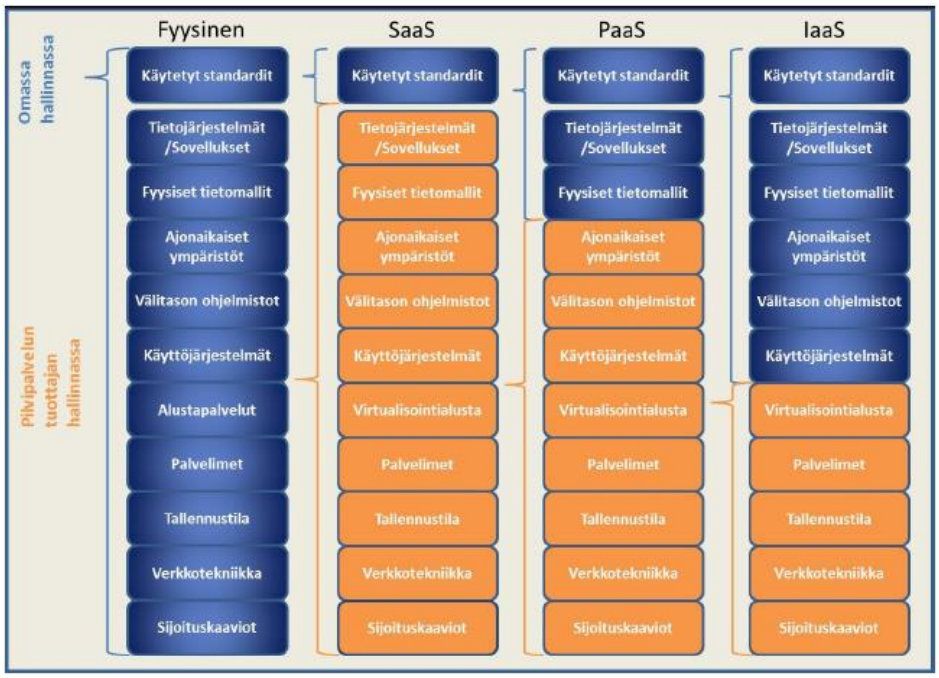
- Järjestelmien tulee olla tarvittaessa skaalautuvia --> Skaalautuvuustasoa ohjaa liiketoiminnnan kyvykkyys ja vaatimus käyttää palveluita ja toimintoja tarpeen mukaan
- Tietotekniikka- ja teknologiapalveluiden ja komponenttien käyttö ja ylläpito tulee olla helppoa ja niiden saatavuus hyvä --> Digitalisoitujen, automatisoitavissa olevien toimintamallien ja -prosessien suunnittelu tulee mahdollistaa automaatioasteen nostaminen. IT-järjestelmien manuaaliset prosessit ja/tai skriptaukset tulee eristää arkkitehtuurin kannalta, jotta toimintojen automaatioasteen nostaminen on myös IT-palvleutuotannossamahdolista
- Organisaation tietoon tulee olla joustava pääsy --> Teknologia-arkkitehtuurin on kyettävä tarjoamaan joustava ja helppo pääsy organisaation tietoon komponentoitujen palveluiden ja hallittujen rajapintojen kautta.

Lisäksi teknologia-arkkitehtuurin suunnittelussa tulee huomioida arkkitehtuurin eri elinkaari- ja kehitysmallien erot sekä niiden asettamat vaatimukset. Erityisesti migraatioarkkitehtuurissa on usein käytössä rinnakkain vanha ja uusi arkkitehtuuri, jotka voivat poiketa huomattavasti toisistaan, mikä voi hankaloittaa yhteiskäyttöä ja lisätä kustannuksia. Usein arkkitehtuuri koostuu yhdistelmästä pilvipalveluita (erilaiset virtualisointiratkaisut) ja perinteisiä teknologioita, organisaation omia fyysisiä palvelimia ja infra-alustoja ym.

Edellisten vaatimusten täyttäminen teknologia-arkkitehtuurissa johtaa yleensä keskusteluun virtuaalisaatiosta uusien palveluiden kehityksen yhteydessä. Virtualisoinnin eli pilvipalveluiden avulla voidaan saavuttaa huomattavia kustannussäästöjä, mutta tässä yhteydessä pitää huomioida myös virtualisointiin liittyvät riskit, esim. verkon latenssi (viive) sekä virhetilanteista toipuminen. Toisaalta virtualisointi voi myös vähentää riskejä, koska esim. sovelluskerros on yleensä erotettu fyysisestä alustasta. Eri virtualisointimallien valinnoissa on tärkeää ymmärtää olemassa olevan teknologia-arkkitehtuurin nyky- ja tavoitetila sekä ratkaisun kyvykkyydet sekä haasteet siirryttäessä virtualisoituihin palvelumalleihin. Myös lainsäädännölliset seikat on huomioitava virtualisoinnissa, esimerkiksi tietojen sijainnin osalta (onko tieto pidettävä Suomen tai EU:n rajojen sisällä, vai voidaanko osin tukeutua myös globaaleihin pilviratkaisuihin).

Pilvipalveluiden palvelumallien valintaa vaikuttavat sekä julkisten toimijoiden että yksityisten toimijoiden ulkoistamistarpeet ja -strategiat. Niin julkisen hallinnon puolella kuin myös yksityisellä sektorilla ulkoistamismallista riippuen eri teknologia-arkkitehtuurin palvelut ja toiminnot jakaantuvat eri virtualisointikerroksiin. Nämä palvelumallit voidaan jakaa:

- sovellustason (SaaS, Software as a Service) ulkoistukseen, jossa lähes koko teknologia-arkkitehtuuri on ulkoistettu palveluntarjoajalle. Usein kyseinen virtualisointimalli sopii uusille sovelluspalveluille, joiden kehittämisessä on huomioitu virtualisoinnin vaatimukset tai olemassa olevia sovelluksia joiden rajapinnat ja sovellusmalli sopivat SaaS-mallin mukaiseen virtualisointiin.
- infrastruktuuritason ulkoistukseen (IaaS, Infrastructure as a service), jossa teknologia-arkkitehtuurin infrastruktuurin palvelut on virtualisoitu ja loput teknologiapalvelut ovat edelleen organisaation omassa fyysisessä hallinnassa
- alustatason (PaaS, Platform as a Service) ulkoistukseen, joka on mainittujen SaaS- ja IaaS-mallien välimuoto eli siihen kuuluvat palveluntarjoajan kanssa tehdyn sopimuksen mukaiset teknologiapalvelut
- kokonaan omassa hallinnassa olevaan ympäristöön, jossa mitään ei ole ulkoistettu



Kuva: Palveluiden virtualisointitavat ja palveluiden vastuunjako (Lähde: JHS 179, Teknologia-arkkitehtuurin suunnittelu)

4.5.2 Teknologiset vaihtoehdot ratkaisujen tuottamiselle

Tässä kokonaisarkkitehtuuridokumentaatiossa ei ole tarkoitus antaa nimettyjä teknologisia rajauksia sovelluspalveluiden ja rekisterien toteuttamiselle. Toteutusta suunniteltaessa ja valittaessa toteuttava tai toteuttavat tahot heidän tehtävänään on antaa perusteet ja perustelut esittämilleen teknologiavaihtoehdoille ratkaisujen toteuttamiseksi. Tiettyjä reunaehtoja voidaan kuitenkin hahmottaa.

Tietorekisterit

Tietorekisterien osalta ja mitä tässä arkkitehtuuridokumentissa on tietoarkkitehtuurissa todettu rakenteellisen tiedon tietomalleista, lähtökohta toteuttamiselle ja tiedon tallentamiselle on, että tiedot kerätään ja tallennetaan vain yhteen kertaan. Tähän on olemassa monia teknologisia ratkaisuja. Relaatiopohjaiset tietokannat tarjoavat normalisoidun tietorakenteiden säilyttämisratkaisun, jossa etukäteen suunnitellulla tietorakenteella varmistetaan tiedon laatu eheyden, yhteensopivuuden ja tietojoukkojen relaatioiden muodossa. Dokumenttipohjaisia ratkaisuja (NoSQL tietokannat) käytettäessä tietorakennetta ei suunnitella siinä määrin etukäteen, kuin relaatioratkaisuissa, vaan tietorakenne ja tieto säilytetään itse dokumentin osana (esim. MongoDB). Perustiedot asumisen omistus- ja hallintakohteista lienee kuitenkin syytä pitää rakenteellisesti etukäteen mietittyinä tietorakenteina ainakin ydintietojen osalta. Tuotettaessa erilaisia analytiikka- tai raportointipalveluja erillisen raportointitietokannan luominen voi olla perusteltua, jolloin perusrekisteriin ei kohdistu suorituskykyrasitteita raportoinnin kannalta.

Integraatiot

Kansallinen palveluväylä luo kansallisten tietovarantojen ja palvelujen sekä näitä tarjoavien toimijoiden ekosysteemin, joka pystyy luomaan helposti ja nopeasti kansalaisten käyttämiä lisäarvopalveluita hyödyntämällä eri ratkaisuihin tallennettuja tietoja. Palveluväylä ei itsessään muuta tai luo uusia toiminnallisia palveluprosesseja. Kansallinen palveluväylä koostuu Suomi.fi-palveluväylästä sekä muista vyöhykkeistä eli julkishallinnon eri verkko- ja integraatioratkaisuista, kuten VY, KY ja TUVE. Suomi.fi-palveluväylä perustuu Virossa alunperin kehitettyyn X-Road teknologiaan ja se koostuu tiedonvälityskerroksesta ja tiedonvälityspalvelusta. Yksityiset yhteisöt, säätiöt ja elinkeinonharjoittajat saavat käyttää kansallista palveluväylää tietojen siirtoon sekä palvelutietovarantoa palvelujaan koskevien tietojen tarjoamiseen. Lisäksi yksityiset voivat käyttää palvelunäkymiä tietojen tarjoamiseen tunnistautuneelle asiakkaalle sekä asiointivaltuuspalvelua asiointival-tuuden tarkistamiseen, jos niillä on oikeus käsitellä asiakkaidensa henkilötunnusta tai muuta tietojen pyytämisessä tai näyttämisessä tarvittavaa yksilöivää tunnusta palvelujensa tarjoamisessa.

Tunnistaminen

Julkishallinnon tunnistuspalvelut (VETUMA ja KATSO) tukevat nykyisin SAML2 –pohjaista tunnistusta. SAVI-viitearkkitehtuurissa suositellaan sähköisen asioinnin osalta tukeutumaan SAML2:een. SAML2 –tekniikka on käytössä myös VIRTU -tunnistuksessa, joten samaa ratkaisumallia voidaan hyödyntää myös viranomaistoimijoiden tunnistuksessa.

Mikropalvelut (micro services)

Sovelluspalveluita voidaan tuottaa monella tavalla. Perinteinen tapa on kirjoittaa yksi monoliittinen sovellus (tai ostaa se valmiina 'Commercial-of-the shelf' COTS -ratkaisuna), joka yksinään tarjoaa kaikki tarvittavat palvelut sen käyttäjille. Sovelluspalvelut voidaan kuitenkin kirjoittaa siten, että yksittäinen palvelu tekee vain yhden loogisesti järkevän toteutettavan asian, eikä mitään muuta. Keskinäiseen palvelujen väliseen kommunikointiin käytetään keveitä mekanismeja, kuten REST-rajapintoja (REST, Representational State Transfer). Etuna mikropalveluja tukevalla sovellus- ja teknologia-arkkitehtuurilla on, että koodattavat palvelut voidaan pitää yksinkertaisina ja helposti hallittavina. Mikropalvelut toteuttavat sovelluskokonaisuudelta halutut toiminnallisuudet itsenäisinä sovellusprosesseinaan eikä tilahallintaa tarvita eri prosessien kesken. Edellytyksenä kuitenkin on, että laajat sovellustoiminnallisuudet vaativat kuitenkin edelleen kokonaisuuden hahmottamista ja palveluiden pilkkomista sopiviksi osiksi, eli ilman ymmärrystä tavoiteltavasta kokonaisuudesta (kokonaisarkkitehtuuri) lopputuloksesta voi muutoin tulla varsinkin laajoissa hankkeissa vaikeasti hallittava toimintaympäristö.

Uudet teknologiat: lohkoketju (blockchain)

Lohkoketjuteknologialla (engl. blockchain) tarkoitetaan tapaa, jolla toisilleen vieraat toimijat yhdessä tuottavat ja ylläpitävät keskinäisten sopimustietojen tietovarantoja hajautetusti ilman, että osapuolten tarvitsee tuntea tai luottaa toisiinsa ja ilman, että tehtyjen sopimustapahtumien varmentamiseen tarvitaan kolmatta osapuolta. Kyseisen teknologisen innovaation esitteli loppuvuodesta 2008 pseudonyymillä Satoshi Nakamoto toiminut henkilö tai ryhmä henkilöitä (todennettu henkilöllisyys nimimerkin takana siis edelleen hämärän peitossa), joka johti kryptovaluutta Bitcoinin syntyyn. Elinkaarensa osalta lohkoketjuteknologia on vielä toistaiseksi kehitysasteella ja eri teknologiatoimittajien arvioiden mukaan se on valmis laaja-alaiseen sovelluskehitykseen noin kahden ja puolen vuoden kuluttua (lähde: http://www.aaltopro.fi/blog/new-york-lontoo-ja-berliini-lohkoketjuosaamisen-keskittymat). On arvioitu, että lohkoketjuteknologia tulee mullistamaan yhteiskuntien toiminnan kuten Internet on tehnyt.

Lohkoketjussa kaikki tapahtumat tallennetaan yhteiseen hajautettuun lohkoketjuun, eikä niitä ole jälkeenpäin mahdollista muuttaa. Jokainen uusi sopimus tai kryptovaluutan siirto luo aina uuden lenkin pitkään digitaaliseen ketjuun kasvaa käsiteltävien tiedostojen koko. Uuden sopimuksen lisääjä osallistuu siten koko lohkoketjun varmentamiseen ja uusien vapaiden lohkojen louhimiseen. Lohkoon voi tallettaa mitä tahansa digitaalista sisältöä, esim. ohjelmakoodia. Ohjelmakoodi voi toteuttaa ns. 'älykkään sopimuksen', jossa

osapuolten sopimusvaikutukset toisilleen on koodattu itse ohjelmakoodiin. Älykkäät sopimukset voivat olla myös vuorovaikutuksessa toisiin älykkäisiin sopimuksiin.

Lohkoketjuteknologian haittapuolia on, että siinä ei ole sisäänrakennettua kommunikointimekanismia muiden järjestelmien kanssa, eikä ketjussa tapahtuvia transaktioita voi peruuttaa tai muuttaa niiden tapahtumisen jälkeen. Tiedon etsiminen ja hakeminen lohkoketjusta on myös hitaampaa kuin nykyisillä järjestelmillä datan analysoimista varten. Mitä yleisemmäksi lohkoketjuteknologian käyttö tulee, sitä enemmän kuluu myös lukemattomien netissä olevien tietokoneiden laskentavoimasta lohkoketjujen prosessointiin. Lohkoketjun etuja ovat, että lohkoketjussa on vain yksi jaettu totuus kaikkien osallistujien kesken, eikä se ole yhtä haavoittuvainen hyökkäyksille kuin nykyiset keskitetyt järjestelmät. Lohkoketju toimii myös vuorokauden ympäri, eikä sitä ole tarkoitus sammuttaa missään välissä. Lohkoketjuteknologiaa tarpeeksi pitkälle sovellettaessa esim. arvopaperikaupassa pankit voisivat jopa itse hoitaa arvopaperikauppaan liittyvän selvitysprosessin, jolloin erillistä osapuolta (esim. arvopaperikeskukset) arvopapereiden selvittämiseen ei tarvittaisi.

Kasvanut taloudellinen ja yhteiskunnallinen kiinnostus lohkoketjuteknologian mahdollisia sovelluksia kohtaan lisää painetta miettiä ei vain itse lohkoketjuteknologiaa ja sen potentiaalisia sovellutuksia, vaan myös lohkoketjuteknologian suhdetta vallitsevaan lainsäädäntöympäristöön. Lain varallisuusoikeudellisista oikeustoimista (OikTL) sääntelemä perinteinen sopimuksen syntytapa on niin kutsuttu tarjous–vastaus -mekanismi, joka perustuu kahdelle oikeustoimelle sopijaosapuolten välillä. Monimutkaisella älykkäällä sopimuksella voi kuitenkin olla laaja, yksilöimätön joukko sopimuksen laatijoita, jolloin tarjouksen tekijän eli toisen oikeussubjektin yksilöinti voi muodostua mahdottomaksi. Siksi kaikki älykkäät sopimukset täytä perinteisen sopimuksen luonteenpiirteitä tai oikeudellisia edellytyksiä. Oikeudellisten edellytysten selvittäminen sopimiskäytännöissä "edellyttäisi määrätietoista tutkimustyötä sekä joustavaa ja modernia lainsäädäntöä, jolla pyrittäisiin varautumaan älykkäiden sopimusten ongelmatilanteisiin ja samalla mahdollistamaan niiden laajamittainen hyödyntäminen sopimussuhteiden automatisoijana" (ETLA raportti 57/2016: Älykäs sopimus: miten blockchain muuttaa sopimuskäytäntöjä".

4.6 Toiminnan tarvitsemat kyvykkyydet

4.6.1 Asumiseen tarkoitetun yhtiön tai yhteisön perustaminen ja hallinnointi

- Palvelun saajat: Rakennuttajat ja asuinyhtiöt
- Palveluketju: Asuinyhtiön ja hallintakohteiden perustaminen, rakennuttaminen ja rakennuksen käyttöönotto
- Uudet kehitettävät kyvykkyydet palvelujen tuottamiseksi
    - Asuinyhtiön perustaminen vaiheittain
        - Yhtiötä perustettaessa ei heti kirjoiteta huoneistoselitelmää, rakennus- tai kiinteistötietoja, vaan luodaan ne sähköisesti sitä mukaa, kun todellinen tieto kohteista syntyy
            - Osakkeet ryhmitetään asunto-osakeryhmiksi (vaihdantakohteet) ja kytketään osakehuoneistoihin (hallintakohteet) vasta sitten, kun tiedetään huoneiston tiedot (yleensä rakennusluvan hakemisvaiheessa)
        - Perustamissopimus riittää yhtiön perustamiseen ja y-tunnuksen luomiseen osakepääoman tultua maksetuksi
    - Tarvitaan asumiseen tarkoitetun yhtiön tai yhteisön perustamis- ja hallinnointipalvelu
        - Luodaan yhtenäinen käyttöliittymä, jonka kautta saa itsepalveluna luotua yhteisön
    - Palvelu suunnitellaan rakennuttajan näkökulmasta, ei viranomaisten
    - Edellyttää PRH:n, VRK:n, MML:n, Veron ja kuntien uudenlaista yhteistoimintaa
        - Yhteispalvelun tarjoaminen luo digitalisoidut prosessit yli organisaatiorajojen ja rekisterinpidon vastuualueiden, joka voi vaikuttaa tietopalvelutulojen ja ylläpitokustannusten jakoon virastojen välillä
        - Mahdollisuus tietojen ylläpitämiseen itsepalveluna poistaa turhat viranomaisrutiinit

4.6.2 Kiinteistövälitys, ostaminen ja myyminen

- Palvelun saajat: Kiinteistönvälittäjät, myyjät ja ostajat
- Palveluketju: Toimeksiantosopimus, myynti-ilmoitus ja esittely, kaupan tekeminen, saantojen ja omistusten kirjaaminen
- Uudet kehitettävät kyvykkyydet palvelujen tuottamiseksi
    - Julkisesti luotettavien asunto-osakkeiden omistajatietojen ja kohteen tietojen hakeminen toimeksiantosopimusta ja myynti-ilmoitusta varten
    - Sähköisen kaupan mahdollistaminen omassa tai kolmannen osapuolen tarjoamassa vaihdantapalvelussa
        - Avoimena asiana kiinteistövälitysjärjestelmän ja ASREK:n roolit ja niiden välinen integraatio
- Saantojen ja omistusten viiveetön sekä luotettava kirjaaminen

4.6.3 Asumisen hallintakohteiden hallinta

- Palvelun saajat: Asunto-osakeyhtiö/Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, osakkaat ja asukkaat
- Palveluketju: Huoneistoon tehtävät muutokset, huoneiston tietojen ylläpito
- Uudet kehitettävät kyvykkyydet palvelujen tuottamiseksi
    - Julkisesti luotettavien asunto-osakkeiden ja hallintakohteiden muutosten hallinta
    - Asunto-osakeryhmien ja niillä hallittavien huoneistotietojen ylläpito
    - Tarvitaan asumiseen tarkoitetun yhtiön tai yhteisön perustamis- ja hallinnointipalvelu (myös migraation toteuttamisessa)
    - Avoin asia: ASREK:n tuottamat isännöinnin peruspalvelut yhtiöille, joilla ei ole isännöintijärjestelmää

4.6.4 Asumisen hallinnon palvelut

- Palvelun saajat: Asunto-osakeyhtiö/Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, osakkaat ja asukkaat
- Palveluketju: Asunto-osakeyhtiön/Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön hallinnon operatiivinen toiminta
- Uudet kehitettävät kyvykkyydet palvelujen tuottamiseksi
    - Julkisesti luotettavien asunto-osakkeiden ja hallintakohteiden muutosten hallinta
    - Asunto-osakeryhmien ja niillä hallittavien huoneistotietojen ylläpito
    - Tarvitaan asumiseen tarkoitetun yhtiön tai yhteisön perustamis- ja hallinnointipalvelu
    - Avoin asia: Asrekin tuottamat isännöinnin peruspalvelut yhtiöille, joilla ei ole isännöintijärjestelmää, sekä lakisääteisten tietojen ylläpidon peruspalvelut
        - Hoituuko asia yksityisten tarjoamilla isännöintijärjestelmillä?
        - Vai, onko tarjottava julkisen hallinnon tarjoama palvelu lakisääteisten tietojen ylläpitämiseksi?

4.6.5 Panttausten hallintapalvelut

- Palvelun saajat: Pankit ja muut rahoituslaitokset, myyjät ja ostajat
- Palveluketju: Kaupan tekeminen, saantojen ja omistusten kirjaaminen, ostajan rahoittaminen ja myyjän pantin vapauttaminen ostokohteen osalta
- Uudet kehitettävät kyvykkyydet palvelujen tuottamiseksi
    - Saannon ja omistuksen kirjaaminen sähköisesti
    - Myyjän panttauksen vapauttaminen ostokohteen osalta, ostajan panttausmerkinnän tekeminen ostajan ja myyjän pankkien suostumuksella
    - Reaaliaikainen/melkein reaaliaikainen panttausten hallinta
- Avoin asia: käytävä läpi pankkien kanssa panttausten hallinnan toimintamallin uudistaminen jälkipanttauskäytännöt mukaan lukien, ja yhteisestä toimintamallista sopiminen

4.6.6 Viranomaispäätösten hallintapalvelut

- Palvelun saajat: Kaikki asumiseen liittyvät toimijat
- Palveluketju: Henkilöön kohdistuvat tai yhtiöön, kiinteistöön, rakennukseen tai huoneistoon liittyvät viranomaispäätökset
- Uudet kehitettävät kyvykkyydet palvelujen tuottamiseksi
    - Viranomaispäätösten tarjoaminen ASREK:in kautta (käyttöliittymä tai sovellusrajapinta)
- Avoin asia: varmistettava, mille kohteille päätökset kohdistuvat

Lähdeluettelo

Aiemmat selvitykset ja muistiot:
2004. Patentti- ja rekisterihallitus. Esiselvitys asunto-osakkeiden omistuksen sähköisestä rekisteröinnistä. Patentti- ja rekisterihallituksen julkaisuja, 1/2004.
2012. Euroclear. Esiselvitys: Asunto-osakkeiden sähköinen rekisteröinti arvo-osuusjärjestelmässä.
2014. Ympäristöministeriö. Selvitys: Sähköisen asunto-osakerekisterin toimintamalli.
2015. Ympäristöministeriö. Sähköisen asunto-osakerekisterin palvelukonsepti.
2016. Maa- ja metsätalousministeriö. Muistio: Asunto-osakkeita koskevan tiedonhallinnan nykytilaa sähköisen asunto-osakerekisterin näkökulmasta

Hallituksen esitykset:
HE eduskunnalle laiksi arvo-osuusjärjestelmästä sekä siihen liittyväksi lainsäädännöksi (104/1990)
HE eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi (14/1994)
He Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (120/1994)
HE eduskunnalle laiksi kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta ja laiksi kiinteistötietorekisterilain muuttamisesta (141/2001)
HE eduskunnalle arvopaperimarkkinoita koskevaksi lainsäädännöksi (32/2012)

Kirjallisuus:
Saarnilehto, Ari - Hemmo, Mika - Kartio, Leena Oikeuden perusteokset, Varallisuusoikeus, WSOY Lakitieto 2001
Tepora, Jarno - Kaisto, Janne - Hakkola, Esa Esinevakuudet, Jyväskylä 2009
Zitting, Simo - Rautiala, Martti Esineoikeuden oppikirja, Helsinki 1982