



Huoneistotietojärjestelmän ja siihen liittyvien palveluiden jatkokehittäminen

Sisällysluettelo

1. Tiivistelmä	4
2. Johdanto	6
3. ASREK-hankkeen alkuperäiset tavoitteet ja niiden toteutuminen	9
3.1. Tavoitteet	9
3.2. Tavoitteiden toteutuminen	11
4. Tietotarpeet	14
4.1. Taloyhtiöt	15
4.2. Kiinteistönvälittäjät	17
4.3. Luottolaitokset	19
4.4. Vakuutustoiminta	20
4.5. Tilastokeskus	21
4.6. Maanmittauslaitos	23
4.7. Yhteenvedo eri toimijoiden tietotarpeista	23
5. Rakennusten teknisten tietojen kerääminen	24
5.1. Olemassa olevat tietovarastot	24
5.1.1. Kunnan rakennusvalvonta	24
5.1.2. Väestörekisterikeskus	25
5.1.3. Taloyhtiö	26
5.2. Suunnitelmia rakennustietojen keräämiseksi	27
6. Taloyhtiöiden ja osakehuoneistojen taloudelliset tiedot	29
7. Kauppahintatietojen nykyiset käsittelymallit	30
7.1. Asuntojen kauppahintojen kerääminen ja käsittely nyt	30
7.1.1. Verohallinto	30
7.1.2. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:n kauppahintatiedot	30
7.2. Kiinteistöjen kauppahintatietojen kerääminen	31
8. Kauppahintatietojen sekä teknisten ja taloudellisten tietojen saatavuuden parantaminen	32
8.1. Ekosysteemin ja viranomaisroolin suhde	32
8.2. Toteutusmalleja	33
8.3. Taloyhtiöiden tiedot	34
8.4. Osakehuoneistojen kauppahintatiedot	35
9. Uudet asumismuodot huoneistotietojärjestelmässä	35
9.1. Asumismuotojen erityispiirteitä	36
9.1.1. Asumisoikeusasunnot	36
9.1.2. Osuuskuntamuotoinen asuminen	38
9.1.3. Vuokra-asuminen	39
9.2. Omistus- ja panttausmerkintöjen tekeminen huoneistotietojärjestelmässä	40
10. Toimintamallivaihtoehtojen määrittely	41
10.1. Kauppahintatiedot	41

10.1.1. Nollavaihtoehto	41
10.1.2. Suppea tietosisältö	42
10.1.3. Laaja tietosisältö	43
10.1.4. Kauppahintatiedon julkisuus ja avoin data	44
10.2. Taloyhtiöiden tiedot	45
10.2.1. Nollavaihtoehto	45
10.2.2. Perustietosisältö – tekniset tiedot	46
10.2.3. Laaja tietosisältö – tekniset tiedot	47
10.2.4. Perustietosisältö – taloudelliset tiedot	47
10.2.5. Laaja tietosisältö – taloudelliset tiedot	47
10.2.6. Tietopalvelurajapinta ja keskitetty tietovarasto	48
10.2.7. Standardin luominen	48
10.2.8. Tietosisältö ja hyödyt	49
10.3. Uudet asumismuodot	50
10.3.1. ASO-asunnot	50
10.3.2. Asunto-osuuskunnat	52
10.3.3. Vuokra-asuntojen tiedot huoneistotietojärjestelmässä	53
11. Toimintamalliehdotukset	53
11.1. Kauppahintatiedot	53
11.2. Taloyhtiöiden tiedot	54
11.3. Taloyhtiöiden tietojen standardointi	55
11.4. Uudet asumismuodot	56
11.4.1. Asunto-osuuskunnat	56
11.4.2. Vuokra-asunnot	56
11.4.3. Asumisoikeusasunnot	56
11.5. Toimintamalliehdotukset ja ASREK-hankkeen alkuperäiset tavoitteet	57
12. Lopuksi	59
Liite 1 – teknisten ja taloudellisten tietojen tietotarpeet vaihdannassa ja vakuuttamisessa	61

1. Tiivistelmä

Huoneistotietojärjestelmä tuli käyttöön vuoden 2019 alusta. Siirtymäajan kuluessa huoneistotietojärjestelmään siirretään kaikkien vanhojen asunto-osakeyhtiöiden osakeluettelot. Tämä tapahtuu vuoden 2022 loppuun mennessä. Taloyhtiöiden velvoite ylläpitää osakeluetteloita sekä selvittää omistajatietoja päättyy osakeluettelon siirtoon. Tiedot omistajavaihdoksista taloyhtiöt saavat suoraan huoneistotietojärjestelmästä. Vuoden 2019 alusta lähtien uudet asunto-osakeyhtiöt sekä keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt on voinut perustaa vain Patentti- ja rekisterihallituksen sähköisessä palvelussa, eikä niiden osalta enää paineta paperisia osakekirjoja.

Vanhojen, ennen vuotta 2019 perustettujen asunto-osakeyhtiöiden, paperiset osakekirjat muutetaan sähköiseksi omistajamerkinnöiksi vuoden 2023 loppuun mennessä. Taloyhtiön siirrettyä osakeluettelonsa ylläpidon huoneistotietojärjestelmään yksittäisellä osakkaalla on kymmenen vuotta aikaa hakea sähköistä omistajamerkintää. Samassa yhteydessä myös mitätöidään paperinen osakekirja.

Nyt käyttöön otetun huoneistotietojärjestelmän tietosisältö tukee omistaja- ja panttausmerkintöjen tekemistä sekä erilaisten rajoitusmerkintöjen viemistä osakehuoneistoille. Järjestelmä tukee taloyhtiöiden hallintoa vähentämällä sen tehtäviä, kun osakeluetteloiden ylläpito ei enää kuulu taloyhtiöiden tehtäviin. Omistaja- ja panttausmerkintöjen sähköinen hallinta myös tukee sähköisiä prosesseja asuntokaupan tekemisessä. Myös osakkaalle tarjotaan tietopalvelua hänen hallinnassaan olevista osakehuoneistoista.

Omistuskirjausten ja panttausmerkintöjen tekemisen lisäksi eri kiinteistöalan toimijoilla on paljon muita tietotarpeita. Esimerkiksi asuntokaupan tekemiseen ei riitä se, että pystytään viimeistelemään ja allekirjoittamaan kauppakirja sähköisesti. Ennen allekirjoittamista on tapahtunut paljon muita asioita. Kaupan tekemiseen tarvitaan kaupan kohteesta tietoja, joita taloyhtiöt hallinnoivat. Taloyhtiöiden omat tietotarpeet liittyvät tyypillisesti isännöitsijänvaihdostilanteisiin, jolloin tiedon siirtyminen uudelle isännöitsijälle on työlästä, ja tietoa jää myös siirtymättä.

Yhteistä kaikelle taloyhtiöiden tietojen käyttämiselle on se, että tietoa ei saada isännöintijärjestelmistä muiden järjestelmien käyttöön muutoin kuin kopioimalla tietoa isännöitsijäntodistuksilta ja viemällä tietoa manuaalisesti muihin järjestelmiin. Samaa tietoa viedään käsin uudestaan ja uudestaan eri järjestelmiin. Asiakkaan kannalta on yhdentekevää, onko taloyhtiöllä isännöintijärjestelmä vai ei, koska tietoa välitetään asiakkaille joka tapauksessa joko pdf- tai paperitulosteina. Samalla tiedon saantiin liittyy usein viiveitä.

Tiedon kulun parantamiseksi selvityksessä ehdotetaan kehitettäväksi standardi, jonka käyttöönottoon kaikki taloyhtiöt veloitettaisiin siirtymäajan kuluessa. Samaten ehdotetaan, että tietyt perustiedot taloyhtiöiden pitäisi aina ylläpitää keskitettyyn tietovarastoon, josta ne olisivat kaikkien toimijoiden käytössä ilman viiveitä. Tällaisia tietoja ovat taloyhtiön ja osakehuoneistojen korjaushistoriatiedot, suunnitellut ja päätetyt korjaustyöt sekä eräät ominaisuustiedot, kuten pinta-ala tiedot. Lisäksi taloyhtiöiden olisi pakollista toimittaa isännöitsijäntodistuksen nyt sisältämät tiedot määriteltävän standardin mukaisena rakenteisena tietona niin pyydettyä joko omasta järjestelmästä tai huoneistotietojärjestelmän kautta. Tällä ei ole vaikutusta siihen, miten isännöitsijäntodistus ja sen tiedot hinnoitellaan. Keskitettyyn tietovarastoon kerättyä tietoa voidaan käyttää mm. taloyhtiön omassa toiminnassa, kiinteistönlähtäjän pohja-aineistona, luottolaitoksissa sekä vakuutusyhtiöissä. Kaikkien näiden toimijoiden transaktiokustannukset lopulta tulevat osakkaiden maksettavaksi, joten toiminnan helpottuminen näissä toiminnoissa pitäisi koitua lopulta osakkaiden hyödyksi. Samalla uusien tietojen avulla voidaan parantaa osakkaiden tietopalvelua.

Osakehuoneistojen kauppahintatietoja tarvitaan, jotta voidaan kerätä koko maasta luotettava, ajantasainen sekä huoneistotasoinen aineisto, jota voidaan käyttää mm. arvonmäärityksessä, tilastoinnissa ja asuntomarkkinan luotettavassa seurannassa. Kauppahintatiedoista ei ole tällä hetkellä kattavana ja ajantasaisena saatavilla, vaikka osakehuoneistot muodostavat suomalaisten yksityishenkilöiden suurimman yksittäisen varallisuuserän. Tietoa tarvitaan sekä vanhojen että uusien osakehuoneistojen kaupoista, koska ilman tietoa kummastakin ei voida muodostaa luotettavaa kuvaa asuntomarkkinan tilasta. Osakehuoneistojen kauppahintatietoja käytetään useiden indeksien laskennassa, jotka vaikuttavat suoraan esim. eläkkeiden tai vuokrien korotuksiin.

Työssä selvitettiin myös huoneistotietojärjestelmän laajentamista muihin kuin asunto-osakeyhtiömuotoiseen asumiseen. Tarkastelussa olivat asunto-osuuskunnat, asumisoikeusasuminen sekä vuokra-asuminen. Näistä mitään ei selvityksen mukaan kannata tuoda huoneistotietojärjestelmän piiriin tässä vaiheessa.

Asunto-osuuskuntien osalta ongelmana on erityisen asunto-osuuskuntalain puuttuminen ja tukeutuminen yleiseen osuuskuntalakiin, jonka seurauksena asunto-osuuskuntien toteutusmallit vaihtelevat huomattavan paljon toisistaan. Huoneistotietojärjestelmän laajentaminen asunto-osuuskuntiin edellyttäisi asunto-osuuskuntien toimintamalleja yhtenäistäväää lainsäädäntöä kuten myös vakuuskohteen määrittelyä siten, että se olisi riittävällä tavalla pysyvä huoneistotietojärjestelmään tehtävän panttausmerkinnän kannalta.

Asumisoikeusasunnot olisi mahdollista tuoda huoneistotietojärjestelmään. Ammattimaisesti toimivat ASO-yhtiöt tarjoavat jo nyt sähköisiä toimintamalleja asumisoikeussopimusten teossa sekä tietopalvelua asukkaille ja lisäksi tietoja voidaan saada sähköisessä muodossa ASO-yhtiöiltä kiinteistönvälittäjille. Toiminnallisesti huoneistotietojärjestelmän käyttöönotosta hyötyisivät lähinnä luottolaitokset vakuustoiminnassaan, mutta eivät niinkään asumisoikeusasukkaat tai ASO-yhtiöt. Investointi huoneistotietojärjestelmän laajentamiseksi asumisoikeusasuntoihin ei tässä vaiheessa ole perusteltu. Asia pitää tarkastella uudestaan siinä vaiheessa, kun asumisoikeuslainsäädäntöä uudistetaan ja otetaan mahdollisesti käyttöön valtakunnallinen järjestysnumerorekisteri asukasvalinnassa. Valtakunnallinen järjestysnumerorekisteri edellyttäisi, että myös asumisoikeusasunnot olisivat valtakunnallisessa järjestelmässä.

Vuokra-asuntojen tietoja olisi mahdollista tuoda huoneistotietojärjestelmään. Suurin ongelma on vuokranantajien erilaisuus. Noin puolet vuokra-asunnoista on vuokrataloyhtiöiden omistamia asuntoja, eikä näiden omistamat asunnot normaalitapauksessa tule huoneistotietojärjestelmään. Ne pitäisi erikseen tuoda huoneistotietojärjestelmään hallintakohteina, jotta niihin voidaan liittää tietoja vuokrauksesta. Vuokrataloyhtiöiltä saadaan tietoja tilastointia ym. varten vuokrasuhteista, joten tätä varten niitä ei tarvitse viedä erikseen huoneistotietojärjestelmään. Noin puolet vuokra-asunnoista on vapaarahoitteisia yksityisen tahon vuokraamia asuntoja. Yksityisten vuokraamat asunnot ovat todennäköisesti huoneistotietojärjestelmän piirissä jo nykyisen lainsäädännön mukaan, ja sinänsä voitaisiin toteuttaa toiminnallisuus, jolla yksityinen vuokralainen kävisi täydentämässä vuokratietonsa huoneistotietojärjestelmään. On kuitenkin kyseenalaista, voitaisiinko tällaista velvoitetta vuokratiedon viemisestä huoneistotietojärjestelmään säätää vain tilastoinnin tarpeiden vuoksi. Itse vuokranantaja ei hyötyisi tällaisen merkinnän tekemisestä. Osakehuoneiston vuokratietoa voidaan johtaa jollakin tarkkuudella vertaamalla omistajatietoa asukastietoon, vaikkakaan näin ei saada tietoa itse vuokran määrästä. Vuokra-asuntojen tietoja ei nyt esitetä vietäväksi huoneistotietojärjestelmään.

Selvityksessä esitetyt toimenpiteet ovat

- kauppahintatiedon kerääminen omistajakirjaushakemusten mukana myös RS-kohteilta
- taloyhtiöiden teknisten perustietojen kerääminen huoneistotietojärjestelmään
- standardin määrittely ja käyttöönotto taloyhtiöiden tiedonvaihdossa sekä teknisten että taloudellisten tietojen osalta

Kaikki edellä mainitut toimenpiteet edellyttävät säädösmuutoksia. Jotta uudet toimintatavat tulevat käyttöön ja niiden varaan voi syntyä uusia sähköisiä palveluita, säädösmuutosten on oltava taloyhtiöitä velvoittavia standardin käyttöönoton ja tiedonvälityksen toimintatapojen osalta.

Selvityksessä esitetään tietoja kerättäväksi huoneistotietojärjestelmään, koska tällä hetkellä ei ole olemassa muita järjestelmiä, jotka tähän soveltuisivat. Mikäli myöhemmin kehittyä laajempi rakennustietojärjestelmä, rajanveto eri järjestelmiin kerättävästä tiedosta pitää tarkastella uudestaan.

2. Johdanto

Tämä selvitys on maa- ja metsätalousministeriön selvitys siitä, kuinka huoneistotietojärjestelmää ja siihen liittyviä palveluita pitäisi kehittää, jotta järjestelmälle alun perin asetetut tavoitteet saavutettaisiin. Selvitystä varten tehtiin ensin eri toimijoiden tietotarpeiden kartoitus liittyen taloyhtiöiden omaan toimintaan, osakkaiden tietotarpeisiin, kiinteistönvälitystoimintaan sekä luotonantoon. Tämän jälkeen kartoitettiin eri tietovarastoja, joihin asuntokauppaan ja taloyhtiöihin liittyviä tietoja kerätään ja laadittiin tämän pohjalta toimintamallivaihtoehdot, joilla nykyistä tilannetta voitaisiin parantaa. Uusien asumismuotojen osalta tarkasteltiin mahdollisuutta tuoda huoneistotietojärjestelmään asunto-osuuskunnat, asumisoikeusasunnot sekä tietoja vuokra-asumisesta.

Huoneistotietojärjestelmän avulla voidaan tukea sähköisiä prosesseja asuntokaupassa, mutta monilta osin tiedon keruu ja vaihtaminen eri järjestelmien välillä perustuu edelleen manuaaliseen toimintaan. Huoneistotietojärjestelmä tukee itse kaupantekotilannetta ja sen jälkeistä omistuksen ja panttausmerkinnän sekä rajoitusmerkintöjen tekemistä. Nykyinen tietosisältö tukee vain tällaista toiminnallisuutta. Muut tietotarpeet mm. vaihdannassa tai luotonannossa tyydytetään edelleen muulla tavalla.

Selvitys käynnistyi ennen Antti Rinteen hallitusohjelman valmistumista. Selvityksen valmistelussa on kuitenkin pyritty huomioimaan hallitusohjelman linjaukset käytettävissä olevan tiedon pohjalta. Hallitusohjelman Hiili-neutraali ja luonnon monimuotoisuuden turvaava Suomi- kokonaisuuteen sisältyvät asuntopolitiikkaa koskevat tavoitteet, joiden yhteydessä todetaan, että huoneistotietojärjestelmän kehittämistä jatketaan. Tämä selvitys on etappi matkalla tuon tavoitteen toteuttamiseen. Samalla selvityksessä on käsitelty useita näkökulmia, jotka liittyvät Elinvoimainen Suomi- kokonaisuuteen kuuluvien digitalisaation ja yritystoiminnan edellytysten parantamisen tavoitteisiin. Tähän selvitykseen sisältyvät ehdotukset edistävät digitalisaatiota julkista hallintoa laajemmin avaamalla yritysten olemassa olevien ja uusien palveluiden käyttöön sellaisia tietovarantoja, jotka tällä hetkellä eivät ole saatavissa teknisten rajapintojen kautta.

Selvityksen pääosa-alueet ovat

- asuntojen kauppahintatiedot
- taloyhtiöiden tekniset ja taloudelliset tiedot
- uudet asumismuodot osana huoneistotietojärjestelmää
 - o asunto-osuuskunnat
 - o asumisoikeusasunnot
 - o vuokra-asuminen

Tietosisällön tarkastelussa tässä selvityksessä keskitytään siihen, mitä tietoja eri toimijat operatiivisessa tai muussa tehtävässään tarvitsevat. Lisäksi oli tärkeää selvittää, mitä laatuvaatimuksia tiedolla on, eli tarvitaanko tietoa jatkuvasti ajantasaisena, ajantasaistettuna määrävlein tai erikseen pyynnöstä, tarvitaanko tietoa rakenteisena ja päivitettäisiinkö tietoja samalla tavalla kaikkien toimijoiden osalta. Taloyhtiöiden tietojen osalta on käyty isännöitsijöiden ja isännöintijärjestelmätoimittajien kanssa lävitse sitä, missä prosessissa tarvittavat tiedot syntyvät ja kuinka näitä tietoja voisi saada käyttöön eri toimijoille. Asuntojen kauppahintatietojen osalta selvityksessä esitetään myös toimintamalli kattavan asuntojen kauppahintatiedon keräämiseksi.

Erilaisilla taloyhtiöillä on erilaisia tarpeita ja eritasoisia valmiuksia toimia sähköisesti. Taloyhtiöt, joilla on ammattimainen isännöinti, todennäköisesti voivat hyödyntää erityistä isännöintijärjestelmää, josta tietoa voidaan julkaista. Integraatiot huoneistotietojärjestelmän ja isännöintijärjestelmien välille rakennetaan jo huoneistotietojärjestelmän ensivaiheen tietopalvelutarpeiden vuoksi, ja tätä kanavaa käyttämällä voitaisiin tietoja saada laajemminkin palveluiden piiriin.

Tietotarpeiden selvitystä varten tehdyissä työpajoissa on käyty lävitse tietotarpeita

- luottolaitoksissa
- vakuutustoiminnassa
- kiinteistönvälityksessä

- taloyhtiöissä ja isännöinnissä

Työpajojen lisäksi selvitystä varten on käyty suoria keskusteluja yksittäisten toimijoiden kanssa.

Isännöitsijöille järjestettiin oma työpajansa, jossa käytiin lävitse isännöinnin prosesseja ja kuinka jo olemassa olevia tietovirtoja voitaisiin hyödyntää sekä taloyhtiön että muiden toimijoiden tietotarpeiden tyydyttämiseen.

Alla olevassa kuvassa on esitetty vuoden 2019 alussa käyttöön otetun huoneistotietojärjestelmän tietosisältö. Osakehuoneistorekisteriin viedään omistuskirjaukset, panttausmerkinnät ja rajoitustiedot. Hallintakohderekisteriin perustetaan siirtymäajan kuluessa hallintakohteet ja viedään kohteille niiden perustiedot. Kaikki muut taloyhtiötä ja huoneistoja koskevat tekniset ja taloudelliset tiedot hallitaan taloyhtiöiden tai isännöitsijöiden toimesta taloyhtiöiden järjestelmissä.



Tietosisällön laajentamisen tarkastelu tekniseen ja taloudelliseen tietoon kohdistuu pitkälti taloyhtiöiden nyt hallinnoimaan tietoon.

Kauppahintatietojen osalta tilanne on toinen. Olemassa olevaa, huoneistotasoista, reaaliaikaista ja kattavaa asuntojen kauppahintatietoa ei ole ennestään olemassa. Kiinteistöväliytysalan keskusliitto kerää kauppahintatietoa omaan järjestelmäänsä osoitenumerasolla, mutta tietoa järjestelmään ei tule kaikista asuntoluovutuksista. Verohallinto kerää kauppahintatietoa varainsiirtoverotusta varten, eikä sen tietopalvelukäyttö ole mahdollista. Tilastokeskus saa kauppahintatietoja Verohallinnolta tilastolain perusteella, mutta muiden toimijoiden käyttöön aineistoa ei luovuteta.

Selvitettäviin asioihin kuului myös muiden kuin asunto-osakemuotoisen omistusasumisen ottaminen huoneistotietojärjestelmän piiriin. Selvitystä varten on käyty sidosryhmien kanssa lävitse eri asumismuotojen erityispiirteitä, ja mitä edellytyksiä niitä olisi tuoda huoneistotietojärjestelmään ja saataisiinko tästä toiminnallisia hyötyjä. Tarkastelussa on ollut asumisoikeusasuminen, asunto-osuuskunnat sekä vuokra-asuminen. Muiden asumismuotojen osalta olennaista on ensinnäkin se, kuinka vaihdantatilanne voidaan hoitaa huoneistotietojärjestelmässä. Esimerkiksi asumisoikeusasunnon saaminen edellyttää luovutuksensaajalta tiettyä varallisuusasemaa, jonka kunta toteaa, eikä tällaisen asian käsittelyyn ole huoneistotietojärjestelmässä ennestään mekanismeja. Asukasvalinnoissa suunnitellaan luovuttavan kunnan vahvistamisesta asumisoikeuslain uudistuksen yhteydessä, minkä jälkeen asukasvalinnat tekisi asumisoikeusyhteisö, jos lakihanke etenee. Myös panttatavan vakuuskohteen määrittely eroaa asunto-osakeyhtiöistä.

Selvitystä varten on oltu suoraan yhteydessä seuraaviin tahoihin

- Alma Talent Oy

- Aora Oy
- ARA
- Avain Yhtiöt Oy
- Blok Enterprises Oy
- Finanssiala ry
- Helsingin kaupunki
- Isännöintiliitto ry
- Keskuskauppakamari
- Kiinteistöliitto ry
- Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto
- Maanmittauslaitos
- Patentti- ja rekisterihallitus
- Suomen kiinteistönvälittäjät ry
- Suomen Asiakastieto Oy
- Tilastokeskus
- Valtiokonttori
- Verohallinto
- Visma Oy
- Ympäristöministeriö

Lisäksi järjestettiin omat työpajat vakuutusyhtiöille, luottolaitoksille, kiinteistönvälittäjille sekä isännöitsijöille. Uusista asumismuodoista järjestettiin myös oma työpaja.

Työpajoihin osallistuneet organisaatiot

Vakuutusyhtiöiden työpaja

- Fennia
- Finanssiala ry
- If
- Lähivakuutus
- Lähitapiola
- Pohjantähti
- Op

Kiinteistönvälittäjien työpaja

- Aktia
- Blok Enterprises
- Housecompany
- Kiinteistömaailma
- Kiinteistönvälittäjien keskusliitto ry
- Maa- ja metsätalousministeriö
- Maanmittauslaitos
- Oikeusministeriö
- Siili Solutions Oyj
- SKV Kiinteistönvälitys Oy
- Suomen kiinteistönvälittäjät ry
- SP-Koti
- Uphouse LKV

Luottolaitosten työpaja

- Aktia
- Danske Bank
- Finanssiala ry
- Handelsbanken
- Maanmittauslaitos
- Nordea
- OmaSp
- OP
- S-pankki
- Säästöpankki

Isännöitsijöiden työpaja

- Aora oy
- EK Isännöinti Oy LVV
- ISTO Group Oy
- Isännöintiliitto ry
- Kiihteistöliitto ry
- Länsi-Uudenmaan Isännöintipalvelu Oy
- Maanmittauslaitos
- Pähkinähoito Oy
- Realia Isännöinti Oy
- Reim
- Tapiolan Lämpö Oy
- Visma Oy
- Ympäristöministeriö
- Asunto-osakeyhtiöiden hallitusten puheenjohtajia

Uudet asumismuodot

- ARA
- Avain Yhtiöt Oy
- Helsingin kaupunki
- Suomen Kuntaliitto ry
- Patentti- ja rekisterihallitus
- Pellervon taloustutkimus PTT
- Ympäristöministeriö

Työpajoissa esiin tulleita asioita tarkistettiin lisäksi kyselyllä, joka osoitettiin taloyhtiöiden edustajille, isännöitsijöille, kiinteistönvälittäjille, luottolaitoksille sekä vakuutusyhtiöille. Kysely vahvisti työpajoissa saatuja käsityksiä.

3. ASREK-hankkeen alkuperäiset tavoitteet ja niiden toteutuminen

3.1. Tavoitteet

ASREK-hankkeen tavoitetilamäärittelyssä (ASREK Huoneistorekisterin kokonaisarkkitehtuuri, tavoitetila, MMM 23.2.2017) asetettiin hankkeelle tavoitteita, joiden saavuttaminen oli kiinni mm. siitä, kuinka laaja tietosisältö huoneistotietojärjestelmässä on. Alun perin tietosisällön suunniteltiin kattavan huoneistojen ja taloyhtiöiden teknisiä ja taloudellisia tietoja 1.1.2019 alussa käyttöön otettua huoneistotietojärjestelmää huomattavasti

laajemmin. Vuoden 2019 alussa käyttöön otetussa järjestelmässä on jo etukäteen huomioitu tietorakenteessa muidenkin kuin asunto-osakeyhtiömuotoisen asumisen tuominen huoneistotietojärjestelmään.

Nyt käyttöön otetussa huoneistotietojärjestelmän hallintakohderekisterissä hallitaan perustiedot asunto-osakeyhtiöistä ja keskinäisistä kiinteistöosakeyhtiöistä, osakeryhmistä sekä hallintakohteista. Tiedot mahdollistavat sen, että huoneistotietojärjestelmän osakehuoneistorekisteriin voidaan tehdä tarvittavat sähköiset merkinnät omistajista, panttauksista sekä huoneistoja koskevista rajoituksista.

Tiedot kertyvät huoneistotietojärjestelmään melko pitkän siirtymäajan kuluessa. Ennen 2019 perustetuilla taloyhtiöillä on aikaa 2022 loppuun saakka siirtää osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään. Vasta siirron jälkeen osakkaat voivat alkaa hakemaan sähköistä omistajamerkintää ja paperisen osakekirjan mitätöintiä. Osakeluettelon siirron jälkeen ensimmäisen luovutuksen yhteydessä tämä on pakollista.

Aikaa sähköisen omistajamerkinnän hakemiseen osakkaalla on kymmenen vuotta osakeluettelon siirrosta, joten siirtymäaika kestää kaiken kaikkiaan vuoden 2032 loppuun saakka. On oletettavaa, että sähköisten palveluiden kannalta kriittinen tietomassa saavutetaan kuitenkin tätä aikaisemmin. Sähköisestä omistajamerkinnästä on osakkaalle useita hyötyjä, kuten osakehuoneiston vakuuskäytön helpottuminen tai se, että paperista osakirjaa ei enää tarvitse säilyttää itse. Taloyhtiöille taas osakeluettelon siirto merkitsee osakeluettelon ylläpitotyön päättymistä, jolloin taloyhtiön ei tarvitse enää tehdä saantoselvityksiä omistajavaihdoksissa. Nämä tiedot tulevat taloyhtiön hallinnolle suoraan huoneistotietojärjestelmästä. Joka tapauksessa joudutaan vielä pitkään toimimaan siirtymäkaudella, jolloin tilanteesta riippuen omistus osakehuoneistoon voi ilmetä joko huoneistotietojärjestelmästä tai se voidaan osoittaa paperisella osakekirjalla.

Alla on listattuna ASREK-hankkeen alkuperäiset tavoitteet. Tavoitteen kohdalle on merkitty, onko tavoite saavutettavissa 2019 alussa voimaan tulleen lainsäädännön perusteella. Useat asiat palveluiden toteutuksessa ovat vielä tässä vaiheessa kesken, joten alla olevista tavoitteista on arvioitu se, onko tavoitteen toteutumiseksi olemassa edellytykset vai ei. Lopullinen toteutuminen ja aikataulu riippuvat

- huoneistotietojärjestelmän teknisestä kehityksestä ja sen aikatauluista
- huoneistotietojärjestelmään liittyvien palveluiden kehityksestä (esim. sähköiset kaupankäyntipalvelut tai eri kohderyhmien tietopalvelut)
- siirtymäajan pituudesta kriittisen tietomassan saavuttamiseksi huoneistotietojärjestelmässä

Kriittisen tietomassan kertyminen on käytännössä edellytys lähes jokaisen alla olevan tavoitteen saavuttamiseksi. Esimerkiksi omistajatietojen ja omistusten selvittäminen on helppoa vasta sitten, kun huoneistotietojärjestelmässä on riittävä määrä vahvistettuja omistajamerkintöjä.

Alla olevat hyöty/tavoite -näkökulmat ovat suoraan aikaisemman ASREK-hankkeen tavoitetilamäärittelystä.

Hyöty/tavoite	Edellytykset on/ei
H1 Omistajatietojen ja omistusten selvittäminen helppoa	on
H2: Varainsiirtoverojen maksujen automaattinen tarkistaminen omistajatiedon rekisteröinnin yhteydessä	on
H3: Kaupan kohteen tietojen hyvä saatavuus helpottaa kaupankäyntiprosessia	osin
H4: Huoneiston panttausten käsittelystä poistuu paperisiin asiakirjoihin liittyvät prosessit, ja panttausten hallinnan kustannukset laskevat	on
H5: Yhtiön vakuuksien käsittelystä poistuu paperisiin asiakirjoihin liittyvät prosessit, ja vakuushallinnan kustannukset laskevat	on
H6: Siirtomerkintöjen tekeminen ja tarkistaminen toimintona poistuvat	on
H7: Isännöitsijäntodistuksella olevat tiedot saadaan helposti sähköisestä palveluista	ei

H8: Toisen osapuolen puolesta asiointi (valtuutus) on mahdollista sähköisessä palvelussa	on
H9: Muiden kuin asumiseen liittyvien tilojen käyttöön liittyvät asiat saadaan hoidettua yhteisen tietojärjestelmän kautta	osin
H10: Saadaan analyysi- ja raportointitietoa faktoihin perustuvaan tiedon pohjalta	on
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.	on
H12: Paremmat mahdollisuudet laskea asunto-osakeyhtiön korjaustarve vuositasolla	ei
H13: Saadaan kattava asunto-osakehuoneistojen hallintaan liittyvä tietopankki usean eri toimijan käyttöön	osin
H14: Saadaan kattava muiden kuin asunto-osakehuoneistojen (mm. Kiinteistö Oy:t ja asumisoikeusasunnot) hallintaan liittyvä tietopankki usean eri toimijan käyttöön	ei
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.	ei
H16: Asunto-osakkeiden ja omistajamerkintöjen tietojen saatavuus, luotettavuus ja kattavuus paranevat ja nämä luovat uusia liiketoimintamahdollisuuksia	on
H17: Yhtiöiden ilmoitusvelvollisuutta eri viranomaisille voidaan luotettavien rekisteritietojen saamisella vähentää, jolloin muun muassa hallinnointi helpottuu	on
H18: Taloyhtiössä (as oy) ei tarvitse pitää omaa osakeluetteloa	on
H19: Paperisista osakekirjoista voidaan luopua	on
H20: Asunto-osakeyhtiön voi perustaa helposti sähköisessä palvelussa ja yhtiön tiedot ovat ylläpidettävissä ja saatavissa yhdessä paikassa	osin
H21: Omistajavaihdoksen ilmoitusvelvollisuus poistuu, koska tieto uusista omistajista/asukkaista tulee automaattisesti yhtiön edustajille	on
H22: Tieto huoneistokohteen rajoituksista (esim. HITAS, ARAVA) saatavissa ajantasaisesti	on
H23: Asunnon arvon arvioiminen on helpompaa	ei
H24: Vuokraamiseen ja vuokralaisiin liittyvät tiedot saadaan hoidettua yhteisen tietojärjestelmän kautta	ei
H25: Taloyhtiön edustajatietojen ajantasaisuus paranee huomattavasti	on
H26: Palvelujen hankkiminen taloyhtiöille on helpompaa	ei
H27: Kiinteistöjen ja asuntojen vaihdannan ja vakuushallinnan synergia	on

3.2. Tavoitteiden toteutuminen

Alkuperäisistä tavoitteista 16 kpl on toteutettavissa eli edellytykset olemassa hyödyn saavuttamiseksi ovat olemassa, 4 kpl on toteutettavissa osittain ja loput 7 tavoitetta ei ole mahdollista ratkaista vuoden 2019 alussa voimaan tulleen lainsäädännön perusteella ainakaan huoneistotietojärjestelmässä. Ratkaisuja syntyy toki myös huoneistotietojärjestelmän ulkopuolella yksityisten palveluntarjoajien toimesta.

Hyöty/tavoite	Tilanne
H1 Omistajatietojen ja omistusten selvittäminen helppoa	Omistajatiedot saadaan tällä hetkellä käytännössä vain huoneistotulosteesta. Huoneistotietojärjestelmästä tullaan toteuttamaan tietopalvelurajapintoja, joiden avulla omistajatieto voidaan myös hakea. Taloyhtiöille tiedot omistajavaihdoista toimitetaan erikseen.
H2: Varainsiirtoverojen maksujen automaattinen tarkistaminen omistajatiedon rekisteröinnin yhteydessä	Verohallinnolta saadaan tieto siitä, että varainsiirtovero on kunnossa. Tietoa veron määrästä tai maksuvelvollisuudesta (ensiasunnot) ei saada, eikä tietoa myöskään tarvita huoneistotietojärjestelmän toiminnan kannalta. Tietoa käytetään omistajan merkitsemiseksi osakasluetteloon.
H3: Kaupan kohteen tietojen hyvä saatavuus helpottaa kaupankäyntiprosessia	Tiedot ovat hyvin saatavilla kaupan kohteen omistuksen ja panttaustilanteen suhteen, mikäli kohteeseen on vahvistettu sähköinen omistajuus. Muiden (hallintakohteen) tietojen osalta joudutaan edelleen turvautumaan vanhoihin toimintatapoihin, eli osakehuoneiston tarkemmat tekniset ja taloudelliset tiedot saadaan kaupankäyntiprosessiin isännöitsijäntodistuksesta.
H4: Huoneiston panttausten käsittelystä poistuu paperisiin asiakirjoihin liittyvät prosessit, ja panttausten hallinnan kustannukset laskevat	Toteutuu osakehuoneistoittain sitä mukaa kuin sähköisiä omistajamerkintöjä vahvistetaan.
H5: poistettu tästä esityksestä koska hyötynäkökulma ei liity huoneistotietojärjestelmään vaan kiinteistökiinnityksiin	
H6: Siirtomerkintöjen tekeminen ja tarkistaminen toimintona poistuvat	Toteutuu osakehuoneistoittain sitä mukaa kuin sähköisiä omistajamerkintöjä vahvistetaan.
H7: Isännöitsijäntodistuksella olevat tiedot saadaan helposti sähköisestä palveluista	Huoneistotietojärjestelmästä saadaan vain hyvin pieni osa isännöitsijäntodistuksen kiinteistöä, rakennusta, huoneistoa ja yhtiötä koskevista tiedoista.

H8: Toisen osapuolen puolesta asiointi (valtuutus) on mahdollista sähköisessä palvelussa	Huoneistotietojärjestelmässä käytetään suomi.fi-palveluita tunnistamisen ja valtuuttamisen osalta. Tällä hetkellä valtuuttaminen yrityksen puolesta ei ole mahdollista, mikäli yhtiöjärjestys edellyttää kahta nimenkirjoittajaa.
H9: Muiden kuin asumiseen liittyvien tilojen käyttöön liittyvät asiat saadaan hoidettua yhteisen tietojärjestelmän kautta	Siltä osin kuin on kyse esimerkiksi autopaikasta, jota hallitaan osakkeena, vaihdanta ja panttaus hoituu samalla tavalla kuin minkä tahansa osakehuoneiston osalta on tilanne. Muiden taloyhtiön tilojen osalta ei huoneistojärjestelmässä ole tietoja.
H10: Saadaan analyysi- ja raportointitietoa faktoihin perustuvaan tiedon pohjalta	Toteutuu taloyhtiöittäin / osakehuoneistoittain sitä mukaa kuin osakeluetteloita siirretään taloyhtiöiltä huoneistotietojärjestelmään ja sähköisiä omistajamerkintöjä vahvistetaan. Analyysit ja raportit voivat tällä hetkellä koskea käytännössä vain hallintakohteiden perustietoja, omistajuutta, panttauksia ja rajoitusmerkintöjä. Huoneistotietojärjestelmän suppea tietosäily ei mahdollista analyysien tekemistä esimerkiksi korjausrakentamisesta tai taloyhtiöiden taloustilanteesta.
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.	Toteutuu osakehuoneistoittain sitä mukaa kuin sähköisiä omistajamerkintöjä vahvistetaan.
H12: Paremmat mahdollisuudet laskea asunto-osakeyhtiön korjaustarve vuositasolla	Tavoite ei toteudu ollenkaan 2019 alussa käyttöön otetussa järjestelmässä.
H13: Saadaan kattava asunto-osakehuoneistojen hallintaan liittyvä tietopankki usean eri toimijan käyttöön	Osakehuoneistojen osakashallinta ilmenee huoneistotietojärjestelmästä, vuokralaistietoa ei ole.
H14: Saadaan kattava muiden kuin asunto-osakehuoneistojen (mm. Kiinteistö Oy:t ja asumisoikeusasunnot) hallintaan liittyvä tietopankki usean eri toimijan käyttöön	Tavoite ei toteudu ollenkaan 2019 alussa käyttöön otetussa järjestelmässä.
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.	Tavoite toteutuu osakeryhmiä koskien, mutta huoneistotietoja on jatkossakin useassa eri paikassa. Huoneistotietojärjestelmän osakeryhmien kytkeminen Väestörekisterikeskuksen pysyviin huoneistotunnuksiin ei toteudu osakeluettelon siirron yhteydessä, vaan edellyttää jatkotoimenpiteitä.
H16: Asunto-osakkeiden ja omistajamerkintöjen tietojen saatavuus, luotettavuus ja kattavuus paranevat ja nämä luovat uusia liiketoimintamahdollisuuksia	Toteutuu osakehuoneistoittain sitä mukaa kuin sähköisiä omistajamerkintöjä vahvistetaan.

H17: Yhtiöiden ilmoitusvelvollisuutta eri viranomaisille voidaan luotettavien rekisteritietojen saamisella vähentää, jolloin muun muassa hallinnointi helpottuu	Omistajatietojen ylläpitovastuu siirtyy siirtymäajan kuluessa Maanmittauslaitokselle
H18: Taloyhtiöissä (as oy) ei tarvitse pitää omaa osakeluetteloa	Toteutuu taloyhtiöittäin sitä mukaa kuin osakeluetteloita siirretään huoneistotietojärjestelmään.
H19: Paperisista osakekirjoista voidaan luopua	Toteutuu osakehuoneistoittain sitä mukaa kuin sähköisiä omistajamerkintöjä vahvistetaan.
H20: Asunto-osakeyhtiön voi perustaa helposti sähköisessä palvelussa ja yhtiön tiedot ovat ylläpidettävissä ja saatavissa yhdessä paikassa	Asunto-osakeyhtiön voi perustaa Patentti- ja rekisterihallituksen tarjoamassa palvelussa. Yhtiöiden perustamistiedot ja yhtiöjärjestykseen tulevat muutokset on kattavasti saatavilla Kaupparekisteristä. Huoneistotietojärjestelmässä hallitaan omistajatieto. Muut tiedot, kuten esimerkiksi tarkistusmitattu pinta-ala, hallitaan taloyhtiön toimesta.
H21: Omistajavaihdoksen ilmoitusvelvollisuus poistuu, koska tieto uusista omistajista/asukkaista tulee automattisesti yhtiön edustajille	Toteutuu osakehuoneistoittain sitä mukaa kuin sähköisiä omistajamerkintöjä vahvistetaan.
H22: Tieto huoneistokohteen rajoituksista (esim. HITAS, ARAVA) saatavissa ajantasaisesti	Rajoitukset, myös HITAS-tieto, merkitään huoneistotietojärjestelmään
H23: Asunnon arvon arvioiminen on helpompaa	Tavoite ei toteudu ollenkaan 2019 alussa käyttöön otetussa järjestelmässä.
H24: Vuokraamiseen ja vuokralaisiin liittyvät tiedot saadaan hoidettua yhteisen tietojärjestelmän kautta	Tavoite ei toteudu ollenkaan 2019 alussa käyttöön otetussa järjestelmässä.
H25: Taloyhtiön edustajatietojen ajantasaisuus paranee huomattavasti	Taloyhtiön edustajatietojen on välttämätöntä olla ajan tasalla kaupparekisterissä, jotta taloyhtiö voi toimia huoneistotietojärjestelmässä.
H26: Palvelujen hankkiminen taloyhtiöille on helpompaa	Tavoite ei toteudu ollenkaan 2019 alussa käyttöön otetussa järjestelmässä.
H27: Kiinteistöjen ja asuntojen vaihdannan ja vakuushallinnan synergia	Toteutuu osakehuoneistoittain sitä mukaa kuin sähköisiä omistajamerkintöjä vahvistetaan.

4. Tietotarpeet

Eri toimijoiden tietotarpeita on kartoitettu toiminnallisesta näkökulmasta. Lähtökohtana on selvityksessä ollut huoneistotietolain 2 §:ssä määritelty huoneistotietojärjestelmän tarkoitus, joka on palvella ”... osakkeiden vaihdannan, vakuuksien hallinnan ja näihin verrattavan toiminnan sekä yhtiön hallinnon ja sen osakkaiden tiedonsaannin tarpeita. Lisäksi sen avulla tuotetaan tietoa tutkimusta ja tilastointia varten sekä muihin yhteiskunnan tietotarpeisiin”.

Ydinkohderyhminä selvityksessä ovat siten olleet itse taloyhtiöiden lisäksi kiinteistönvälittäjät, luottolaitokset, vakuutusyhtiöt sekä tietyt julkivallinnon toimijat. Tietotarpeita on selvitetty eri kohderyhmille järjestetyissä työpajoissa sekä suorissa keskusteluissa eri toimijoiden kanssa. Tässä esitetyt tietotarpeet ja ratkaisumallit tulevat suoraan alan toimijoilta.

Yleisesti tietotarpeet kohdistuvat aika pitkälti eri toimijoiden osalta samoihin tietokokonaisuuksiin, mutta tiedon ajantasaisuusvaatimukset vaihtelevat suuresti, kuten myös tiedon valtakunnallisen kattavuuden merkitys. Tässä selvityksessä on tietotarpeita lähestytty kolmena kokonaisuutena

- kauppahintatiedot
- taloyhtiöiden tekniset tiedot
- taloyhtiöiden taloudelliset tiedot

Kauppahintatiedoilla tarkoitetaan tietoja tietyn osakehuoneiston kauppahinnasta.

Tekniset tiedot tarkoittavat joko osakehuoneiston tai taloyhtiön omistaman rakennuksen ominaisuustietoja, kuten pinta-alatietoja tai rakennusmateriaalitietoja, sekä lisäksi esimerkiksi rakennuksen korjaushistoriaa, korjaustarpeita, kuntoarvioita tai kulutustietoja.

Taloudellisilla tiedoilla viitataan joko yksittäisen osakehuoneiston tai koko taloyhtiön taloudellisiin tietoihin, ja ne voivat tarkoittaa esimerkiksi osakehuoneiston osuutta yhtiölainoista, maksamattomia vastikkeita tai yhtiön osalta yhtiölainan määrää.

Tietotarpeita lähestyttiin toiminnallisesta näkökulmasta, joka samalla tarkoittaa sitä, että tiedonsaannin tehostamisessa on itse asiassa kyse pitkälti taloyhtiöiden tai yksittäisen osakkaan palveluiden tehostamisesta. Kiinteistönvälityksen palvelut kohdistuvat joko nykyiseen tai tulevaan osakkaaseen, ja parempi tiedon saanti parantaa osakkaan saamaa palvelua. Vastaavasti luottolaitosten ja vakuutusyhtiöiden toiminta kohdistuu taloyhtiöön tai osakkaaseen. Mitä suurempi osa luottolaitosten ja vakuutusyhtiöiden päätöksistä voidaan tehdä helposti saatavaan ajantasaiseen tietoon perustuen, sitä joustavampaa taloyhtiöiden ja osakkaiden palvelu on. Automaattiset päätöksentekoprosessit edellyttävät ajantasaisen ja määrämuotoisen tiedon saamista prosessin pohjaksi.

Selvityksessä on rajattu tietotarpeiden selvittäminen tiettyihin avainryhmiin. On selvää, että näiden toimijoiden ulkopuolella on myös osakehuoneistoihin liittyviä tietotarpeita. Kaikkia ei ole tässä vaiheessa edes mahdollista selvittää, koska tiedon tarjonta synnyttäneen uusia tuotteita ja palveluita yksityisellä sektorilla, eikä näitä voida etukäteen kovin hyvin ennustaa. Palveluiden syntyminen on sidoksissa myös niihin ratkaisuihin, kuinka ja millä ehdoilla taloyhtiöiden tietoa saadaan eri palveluissa käyttää. Esimerkiksi taloyhtiöiden korjaustiedot avoimena datana synnyttäisivät melkoisella varmuudella palveluita, jotka tukisivat taloyhtiöiden korjausrakentamista sekä mahdollistaisivat taloyhtiöiden yhteiset hankinnat. Samalla tällainen tieto mahdollistaisi esimerkiksi tehokkaimpien toimenpiteiden hakemisen energiatehokkuuden lisäämiseksi.

4.1. Taloyhtiöt

Huoneistotietojärjestelmän yksi tarkoitus on palvella taloyhtiön hallintoa. Ensimmäisessä vaiheessa eli vuoden 2019 alussa käyttöön otetun huoneistotietojärjestelmäkokonaisuuden avulla taloyhtiöt saavat siirtymävaiheen jälkeen tiedot omistajavaihdoksista sekä omistajien yhteystiedot suoraan huoneistotietojärjestelmästä. Joissakin tilanteissa taloyhtiö tarvitsee myös tietoja panttausmerkinnöistä sekä rajoituksista. Muita taloyhtiön hallintoa palvelevia tietoja ei tällä hetkellä ole saatavilla.

Ammattimaisesti isännöidyillä taloyhtiöillä on laajasti käytössään isännöintijärjestelmiä, joissa taloyhtiöiden hallinnon tiedot ylläpidetään. Muiden, todennäköisesti pienten, taloyhtiöiden osalta tilanne on toinen, ja tietoja todennäköisesti säilytetään paperiarkistoissa ja ylläpidetään toimisto-ohjelmissa. Taloyhtiöitä on yhteensä noin 90 000 kpl, ja näistä noin puolet on ammatti-isännöityjä.

Tietojen siirtyminen isännöitsijänvaihdoksissa vanhalta isännöitsijältä uudelle isännöitsijälle ja tähän liittyvät ongelmat ovat selvityksen aikana nousseet esille useissa sidosryhmätilaisuuksissa. Isännöitsijänvaihdoksessa tietojen siirto vanhalta isännöitsijältä on hyvin työlästä eli käytännössä tiedot toimitetaan paperilla, vaikka tiedot sinänsä hallitaankin tietojärjestelmissä. On myös tilanteita, jolloin tietoja ei joko yhtiötä tai huoneistoja koskien saada lainkaan siirrettyä. Tällöin taloyhtiöltä saattaa häviätä tietoja, joita se taloyhtiön hyvän hallinnon kannalta tarvitsisi. Varsinkin tiedot huoneistokohtaisista muutostöistä häviävät isännöitsijänvaihdoksen yhteydessä hyvin usein. Isännöintijärjestelmissä ei ole huomioitu tiedonsiirtoja järjestelmästä toiseen, vaan tiedonsiirto tapahtuu lähinnä tulosteiden (joko pdf- tai paperituloste) avulla käsin kopioimalla.

Tietojen siirron ongelmat vaikeuttavat tarpeettomasti kilpailua isännöitsijöiden välillä. Kilpailutukseen liittyy aina riski siitä, että taloyhtiön historiatietoja esimerkiksi tehdyistä korjaustöistä katoaa. Samalla taloyhtiöiden mahdollisuudet kehittää toimintaansa vaikeutuvat. Taloyhtiöillä on ilmeinen tarve saada hyvän hallinnon varmistamiseksi tietoaan ainakin koskien taloyhtiössä tehtyjä korjaustöitä tietovarastoon, jossa ne olisivat aina taloyhtiön saatavilla myös isännöitsijän vaihdostilanteissa. Isännöitsijöille järjestetyssä työpajassa tuli voimakkaasti esille tarve julkiselle rekisterille, jonne taloyhtiöt olisivat velvoitettuja viemään tietyt perustiedot. Näitä perustietoja voitaisiin käyttää isännöitsijänvaihdoksen yhteydessä eikä uuden isännöitsijän tarvitsisi siirtää tietoja käsin omaan järjestelmäänsä.

Isännöitsijöiden työpajassa ehdotettiin järjestelmää, jossa isännöitsijänvaihdos voitaisiin aina tehdä ilman että poistuva isännöitsijä toimittaa uudelle isännöitsijälle tietoja. Tietosisältö kattaisi mm. talon piirustukset, tiedot huoltamisesta, korjauksista ja korjaushistoriasta sekä lisäksi myös usein muuttuvaa taloudellista tietoa tietyn päivitysajankohdan tilanteesta. Tällainen tietovarasto palvelisi samalla myös muita toimijoita, kuten kiinteistönvälittäjiä. Myös kiinteistönvälittäjät kopioivat myyntijärjestelmiin käsin tietoja isännöitsijäntodistuksista, joka on paitsi virheellistä myös tarpeeton toimenpide, jos tiedot olisivat saatavilla suoraan rakenteisessa muodossa valtakunnallisesta rekisteristä.

Taloyhtiöt ovat hyvin erilaisia kooltaan ja toimintatavoiltaan. Pienissä taloyhtiöissä, joissa ei ole ammatti-isännöintiä, taloyhtiötä koskevien tietojen hallinta saattaa puuttua kokonaan. Pienet paritaloyhtiöt eivät välttämättä toimi lainkaan AsOyL:n tarkoittamalla tavalla. Yhtiöjärjestyksissä on tällöin voitu sopia kunnossapitovastuusta siten, että kukin osakas vastaa kaikesta osakehuoneistoaan koskevasta ylläpidosta ja huollosta eikä hoitovastikkeitakaan peritä. Toiminta käytännössä tällöin vastaa tilannetta, jossa hallinnanjakosopimuksella olisi osoitettu kiinteistöltä hallinta-alueet ja rakennukset omistettaisiin suoraan itse.

On ilmeisen selvää, että tällaisissa taloyhtiöissä ei välttämättä tiedetä, mitä korjaustöitä taloyhtiössä on tehty, eikä myöskään muu AsOyL:n tarkoittama asunto-osakeyhtiön hallinto ole sillä tasolla, että se palvelisi esimerkiksi vaihdantatilanteessa kiinteistönvälitystä tai kohteen luottopäätösten tekemistä. Velvoite raportoida hallinnon perustietoja kaikista asunto-osakeyhtiöistä parantaisi pientenkin taloyhtiöiden osalta sekä myyjän että ostajan asemaa. Normaalin hallinnon puuttuessa vaihdantatilanteessa ei tällä hetkellä välttämättä ole saatavilla hyvän kiinteistönvälitystavan edellyttämiä tietoja kuin erikseen keräämällä. Jos tietoja esimerkiksi kohteen korjaustöistä ei ole lainkaan dokumentoitu, niin tietojen kerääminen on mahdollisesti jopa muistinvaraista. Taloyhtiöiden, osakkaiden, ostajien ja myyjien etua palvelisi se, että tiedot tehdyistä ja tulevista korjaustöistä olisi dokumentoitu kattavasti siten, että ne saataisiin sähköisesti rakenteellisena tietona taloyhtiön hallinnon ja mm. vaihdannan tarpeisiin. Jos velvoittavuus ei voisi koskea kaikkia taloyhtiöitä samassa laajuudessa, niin silloin velvoittavuus voisi koskea ammatti-isännöityjä taloyhtiöitä ja muiden osalta tietojen vieminen keskitettyyn tietovarastoon tulisi olla mahdollisuus.

Taloyhtiön hyvän hallinnon tarpeiden vuoksi taloyhtiöiden tulisi saada tietoja myös muiden taloyhtiöiden toiminnasta. Tällaisia tietoja ovat esimerkiksi taloyhtiöiden kulutustiedot, joita vertaamalla omaa toimintaa voitaisiin kehittää. Energiankulutus, vedenkulutus tai sähkönkulutus ja niiden kustannukset saattavat vaihdella eri taloyhtiöiden välillä huomattavasti, ja vertailutiedon saaminen voisi parantaa edellytyksiä tehdä esimerkiksi energiatehokkuuteen liittyviä päätöksiä. Tämä palvelisi myös [energiatehokkuusdirektiivin](#) tavoitteiden toteuttamista, ja helpottaisi taloyhtiöiden siirtymistä ympäristöystävällisempiin toimintamalleihin. Samalla se todennäköisesti myös laskisi taloyhtiöiden ylläpitokustannuksia ja tekisi taloyhtiöiden vertailun mahdolliseksi ja lä-

pinäkyväksi. Mikäli kulutustietoa olisi saatavilla kattavasti, myös julkinen sektori voisi kohdentaa asumisen kehittämisen kannustimia oikean tiedon perusteella niihin kohteisiin, jotka tuottaisivat yhteiskunnan kokonaisedun kannalta parhaita tuloksia.

Isännöitsijöiden työpajassa tuli esille tarve tietää naapuritaloyhtiöiden tulevista korjaustöistä. Tällöin taloyhtiöt voisivat etsiä naapurustostaan muita taloyhtiöitä, joilla suunnitelmassa toteuttaa samoja korjaustöitä kuin heillä itselläänkin on ja tehdä tämän tiedon pohjalta yhteistyötä, yhteishankintoja tai teettää yhteisiä urakoita.

Työpajassa koettiin ongelmalliseksi se, että huoneistojen pohjakuvia ei järjestelmällisesti päivitetä muutostöiden yhteydessä ja säilytetä niin, että ne olisivat kaikissa tilanteissa käytettävissä ja että niitä voitaisiin päivittää jatkossa tulevien muutostöiden yhteydessä. Toivottiin valtakunnallista ratkaisua siihen, kuinka tällaisia muutostöiden yhteydessä ja niitä voitaisiin tarjota ajantasaisina mm. kiinteistönvälittäjille.

Tiedonsiirtoon eri järjestelmien välille kaivataan standardisoitua mallia, jonka avulla voitaisiin liikutella taloyhtiöiden tietoja eri toimijoiden kesken. Isännöitsijäntodistus ei työpajan mukaan itsessään ole isännöitsijöille olennainen tuote, vaan se on taloudellisesti merkityksetön. Isännöitsijäntodistuksen taloudellisesta merkityksestä isännöinnille kysyttiin myös erikseen työpajan jälkeen isännöitsijöille suunnatussa kyselyssä, ja noin 2/3 isännöitsijöistä pitää isännöitsijäntodistuksen merkitystä isännöinnin kannattavuudelle vähäisenä. Samat tiedot voitaisiin välittää standardilla tiedonsiirtotavalla yhtenäisellä tietosisällöllä valtakunnalliseen järjestelmään, josta tietopalvelua tarjottaisiin. Sama tietovarasto voisi palvella kaikkia taloyhtiön tietoja tarvitsevia tahoja, myös taloyhtiöitä itseään.

Tiettyjen tietojen pitäisi työpajan mukaan olla avointa dataa ja kaikkien saatavilla. Esimerkiksi taloyhtiöiden korjaus- ja kulutustiedot voisivat olla tällaisia tietoja. Tämä mahdollistaisi taloyhtiöiden yhteistyön ohella sen, että palveluntarjoajat voisivat kohdentaa palveluitaan oikeille taloyhtiöille. Palveluntarjoajat voisivat hakea tällaisen tiedon perusteella taloyhtiöitä, joissa kannattaisi tehdä tiettyjä korjaustöitä tai energiatehokkuusratkaisuja.

Tietojen käyttämistä julkishallinnon tietovarastoista hankaloittaa se, että isännöitsijät joutuvat tekemään sopimuksia useiden julkisen sektorin toimijoiden kanssa. Taloyhtiöt tarvitsevat säännöllisesti tietoja esimerkiksi Väestörekisterikeskukselta huoneistojen asukasmäärästä vesilaskutusta varten. Väestörekisterikeskus kerää myös tietoja rakennusluvista, rakennuksista ja huoneistoista. Tällaiset tiedot tulisi saada suoraan huoneistotietojärjestelmän kautta yhden luukun periaatteen mukaisesti taloyhtiöiden käyttöön ilman eri sopimuksia isännöitsijän ja julkisen sektorin toimijan välillä.

Osakkaiden tietotarpeet liittyvät taloyhtiön päivittäishallinnon lisäksi yleisimmin vaihdantatilanteisiin ja luototukseen. Näiltä osin osakkaiden tietotarpeet ovat siis yhteneväiset kiinteistönvälittäjien ja luottolaitosten kanssa. Olisikin perusteltua, että osakkaat voisivat saada osakehuoneistojensa tietoja suoraan sähköisestä asiointipalvelusta ilman, että tietopyyntöä osoitettaisiin isännöitsijälle. Tietopalvelun saaminen suoraan sähköisestä asiointipalvelusta vapauttaisi isännöitsijöiden työaikaa muihin tehtäviin.

4.2. Kiinteistönvälittäjät

Kiinteistönvälittäjille järjestettiin selvityksen tekemiseksi oma työpaja, jossa käsiteltiin kiinteistönvälityksessä olevia pullonkauloja. Yleisin huomio liittyy ylipäättään siihen, miten eri tavoin ja eri ehdoin eri taloyhtiöistä saadaan tietoja välitystoimintaa varten. Kysymys liittyy paljolti siihen, onko taloyhtiö ammattimaisesti isännöity vai pienempi taloyhtiö, jossa ammattimaista isännöitsijää ei ole. Toisaalta näyttäisi olevan niin, että myös ammattimaisesti isännöidyissä taloyhtiöissä tietojen saaminen vaihdantaa varten saattaa olla vaikeaa tai kestää kohtuuttoman kauan ja samalla viivästyttää asuntokauppaa. Lopulta tämä koituu osakkaiden, ostajien ja myyjien vahingoksi.

Tiedot vaihdantaa varten kiinteistönvälittäjä saa pääasiallisesti isännöitsijäntodistuksella. Välittäjällä on myös selonottovelvollisuus isännöitsijäntodistuksen ulkopuolisista seikoista tietyissä tapauksissa, mutta pääasiallinen tietolähde on isännöitsijäntodistus. Isännöitsijäntodistusta ei kuitenkaan taloyhtiöltä saa, ennen kuin myyjällä ja kiinteistönvälittäjällä on olemassa toimeksiantosopimus huoneiston myynnistä. Toimeksiantosopimuksessa määritellään mm. tavoiteltu myyntihinta, mutta myyntihinnan määrittelemiseksi tarvittavia tietoja yhtiöstä ei ole vielä käytössä. Kiinteistönvälittäjille suunnatun kyselyn mukaan isännöitsijäntodistuksen toimitusajoissa on hyvin suuri hajonta ja keskimäärin sen saaminen kestää noin viisi päivää.

Isännöitsijäntodistukset saadaan tällä hetkellä käytännössä ainoastaan paperisena dokumenttina tai pdf-tulosteena. Tämä ei tue tietojen käsittelyä sähköisesti, vaan aiheuttaa tarpeen viedä manuaalisesti tietoja tulosteilta kiinteistönvälitysjärjestelmiin. Näin siitä huolimatta, että lähtötiedot hallitaan suurella osalla taloyhtiöitä tietojärjestelmissä, joista tiedot voitaisiin saada myös rakenteellisena tietona kiinteistönvälittäjien käyttöön. [TALTIO](#)-hankkeessa on määritelty isännöitsijäntodistuksen [tiedot](#). Standardisoidun tietomallin ja tiedonvälityksen käyttöönotto isännöinnissä avasi taloyhtiöiden tietojen hyödyntämisen mahdollisuuksia. Käytännön hyöty tästä koituisi taloyhtiöille, osakkaille, asunnon ostajille ja myyjille sekä isännöinnille.

Selvityksen aikana on tullut esiin, että TALTIO-hankkeessa määritellyt isännöitsijäntodistuksen tiedot ei ole määritelty ainakaan korjausrakentamisen osalta siten, että se tukisi tietojen viemistä rakenteellisena ja koneellisesti tulkittavana tietona järjestelmiin. Tietojen rakenteistaminen standardisoidulla tavalla olisi välttämätön toimenpide, jotta tietojen välittäminen eri järjestelmien välillä onnistuu ja että rakenteiseen tietoon perustuvia sähköisiä toimintamalleja voidaan ottaa käyttöön. Nyt tietoja korjausrakentamisesta hallitaan isännöintijärjestelmissä vapaana tekstimuotoisena tietona, jonka tulkitseminen ilman rakenteistamista ei ole mahdollista.

Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto siirtymäajan jälkeen 1.1.2019 voimaan tulleen lain mukaisena hyödyttää kiinteistönvälitystä jo paljon. Siirtymäaikana on useita lisätehtäviä, jotka liittyvät siirtymäajan aikana tehtävään paperisten osakekirjojen käsittelyyn. Siirtymäajan jälkeen omistajatiedot saadaan kiinteistönvälitysjärjestelmiin suoraan huoneistotietojärjestelmästä. Tämä poistaa omistajan osoittamiseen liittyvät ongelmat, jotka ovat arkipäivää paperisten osakekirjojen kanssa toimiessa. Myös panttaustiedot ja rajoitustiedot saadaan huoneistotietojärjestelmästä. Näiden ohella kiinteistönvälityksessä tarvitaan paljon muita tietoja, jotka voidaan saada yleensä vain taloyhtiöltä.

Taloyhtiöltä saatavat tiedot

- Viimeisin tilinpäätös
- Talousarvio
- Asunto-osakkeita rasittava osuus yhtiön lainoista
- Taloyhtiölainaosuus
- Mahdolliset maksamattomat yhtiövastikkeet tai käyttömaksut
- Rakennuksen energiatodistus
- Kunnossapitovastuun jakautuminen osakkaan ja yhtiön kesken
- Kunnossapitovastuut (grynderi/ryhmärakennuttaminen)
- Tulevat remontit ja niiden kustannusarviot
- Tehdyt muutos- ja korjaustyöt
- PTS tai muu vastaava asunto-osakeyhtiön rakennusten kuntoa koskeva selvitys tai suunnitelma
- Yhtiön hallinnassa olevat tilat
- Pohjapiirros
- Suorituskyvyttömyysvakuus, jos käyttöönottohyväksyntä <10 v

Muilta toimijoilta saatavat tiedot

- Kaavoitustilanne (kunta, taloyhtiö)
- Huoneiston vuokrasopimus (vuokranantaja eli kiinteistönvälitystilanteessa yleensä osakas)
- Rakentamisvaiheen aikaiset turva-asiakirjat uudiskohteesta (RS-pankki)
- Maapohjan hallintaperuste (huoneistotietojärjestelmä, taloyhtiö)
- Kiinteistötiedot: kiinteistörekisteriote, lainhuutodistus, rasiustodistus (kiinteistötietojärjestelmä)
- Johtokartta (kunta, taloyhtiö)

- Rakennuslupa-asiakirjat (kunta, taloyhtiö, RS-pankki)
- Kartta, josta käy ilmi kohteen sijainti ja alueen raja (kunta, taloyhtiö)

Kiinteistönvälityksen työpajan perusteella välitystoiminnalle tärkeimmät tietotarpeet tulisi katettua, jos saatavilla olisi jo ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä tiedot

- tilinpäätöksestä
- tulevista remonteista ja niiden kustannusarvioista
- tehdyt muutos- ja korjaustyöt
- PTS-suunnitelma tai muu vastaava asunto-osaakeyhtiön rakennusten kuntoa koskeva selvitys tai suunnitelma.

Työpajassa ongelmakohtaksi nousi muun ohella eri taloyhtiöiden erilaiset toimintatavat yhteydenottotavoissa ja tietoluovutuksissa, joka itsessään aiheuttaa lisätyötä. Tiedot ainakin merkittävämmistä korjaustöistä tulisi saada ilman, että tarvitsee olla yhteydessä suoraan taloyhtiöön.

Taloyhtiön hallituksella on AsOYL 7:28 §:n perusteella velvoite ylläpitää tietoja huoneistokohtaisista kunnossapito- ja muutostöistä tehdyistä ilmoituksista. Osakkeenomistajan ohella välitysvälityksellä, jolla on voimassa oleva myyntitoimeksianto, on oikeus saada jäljennös osakehuoneistoa koskevista ilmoituksista. Kiinteistönvälittäjien työpajan perusteella huoneistokohtaisia tietoja ei saada kovin hyvin käyttöön, ja varsinkin isännöitsijän vaihdostilanteissa huoneistokohtaiset tiedot saattavat kadota kokonaan.

Kauppahintatietoja käytetään kaikessa kiinteistönvälitystoiminnassa. Kauppahintatietoihin perustuen annetaan yksittäisen huoneiston hinta-arvioita asuntovälitystä tai luototusta varten. Kiinteistönvälittäjille pidetyissä tilaisuuksissa on noussut esille tarve saada tietoja tietyn asunnon toteutuneista kauppahinnoista sekä tiedon yhdistämismahdollisuus yhtiössä ja huoneistoissa tehtyihin korjaus- ja muutostöihin. Tällä hetkellä tietoja asuntojen kauppahinnoista on saatavilla hintaseurantapalvelusta kohdennettuna osoitenumerotasolle tai Tilastokeskuksen aineistoista. Kattavaa asuntojen kauppahintatietoa koko maasta tai tiettyyn osakehuoneistoon kohdennettuna ei ole saatavilla.

4.3. Luottolaitokset

Luottolaitosten taloyhtiöihin kohdistuvat tietotarpeet liittyvät osaltaan yhtiön ja yksittäisen osakkaan tarvitsemiin palveluihin luotonannossa. Lisäksi luottolaitokset tarvitsevat taloyhtiöiden tietoja omassa toiminnassaan mm. vakuushallintaan sekä vakavaraisuusraportointiin. Luottolaitoksilla on myös pyrkimyksiä siirtyä luotonannossa automaattisiin luottopäätöksiin, joka edellyttää ajantasaisen tiedon saamista luotettavasta lähteestä.

Yhtiölainoituksessa pienemmiltä taloyhtiöiltä (paritalot, alle 10 asuntoa) vaaditaan yhtiölainoituksen yhteydessä yleisesti tilinpäätöstietoja, joiden merkitys suurempien taloyhtiöiden osalta ei ole niin korkea. Usein halutaan myös tietää yhtiön sijoittajaomistajien määrä suhteessa muihin omistajatahoihin. Yhtiölainoituksen osalta merkitystä on myös yhtiön korjaushistorialla sekä tulevilla korjaustöillä ja niiden kustannuksilla. Myös maanvuokran tiedot ovat viime aikoina nousseet merkittäviksi yhtiölainoituksen pohjatiedoksi, koska varsinkin suuremmissa kaupungeissa vuokrankorotukset saattavat olla hyvin suuria vuokrasopimuksen uusimistilanteissa.

Osakaslainoituksessa, joka on volyymiltaan paljon suurempaa kuin yhtiöiden lainoitus, korostuvat tiettyyn osakehuoneistoon kohdistettavat tiedot. Tiedot yhtiön kunnossapidosta, korjaushistoriasta ja tulevista korjaustöistä vaikuttavat kohteen vakuusarvoon varsinkin silloin, kun korjausvelkaa on paljon. Osakaslainoituksessa yhtiön tietojen ohella tiedot osakkaan vastuulla olevasta lainaosuudesta on olennainen tieto, kuten myös muut taloudelliset huoneistokohtaiset vastuut. Näiden avulla voidaan määrittää lainoituksessa ja luottoriskin arvioinnissa yleisesti käytetty Loan-to-Value (LTV) -ratio. Kaupanteon yhteydessä tarvitaan tietoja myös maksamattomista yhtiövastikkeista.

Kauppahintatietojen tarve korostuu luottolaitosten vakuushallinnassa. Kauppahintatietoja tarvitaan sen selvittämiseksi, maksetaanko jossakin asuntokaupassa yli- tai alihintaa vai toimitaanko normaalilla hintatasolla. Kauppahintatietoihin pitäisi pystyä liittämään rakenteellisenä tietona tietoja yhtiön ja mahdollisesti myös huoneiston korjaus- ja muutostöistä, jotta tieto tukisi automaattisia päätöksentekoprosesseja. Yksittäisellä kauppahintatiedolla ei ole luottolaitoksille arvoa, jos ei samalla pystytä saamaan kohteesta tarpeeksi muita tietoja. Vakuusarvioiden tekeminen vaihtelee toimijoittain. Lähtötietoina on käytetty Kiinteistöväälitysalan keskusliitto ry:n keräämiä kauppahintatietoja sekä Tilastokeskuksen kauppahintatietoja. Kohteen yhdistäminen ominaisuuksineen tiettyyn kauppahintaan parantaisi tiedon laatua huomattavasti.

Luottolaitokset pitävät ongelmallisena myös sitä, että asuntokaupasta ei ole olemassa kattavaa ja luotettavaa reaaliaikaista tietoa kauppamääristä ja kauppahinnoista ja niiden kehityksestä. Tilastokeskuksen tilastoista asuntokaupan tilaa ei voida seurata muutoin kuin viiveellä jälkikäteen. Kun asuntovarallisuus on suomalaisten yksityishenkilöiden suurin varallisuuserä, niin asuntomarkkinan seurannan reaaliaikaisuus on jo itsessään tärkeää.

Vakavaraisuusraportointiin liittyvä sääntely on kiristymässä, ja myös tästä tulee luottolaitoksille tarve saada entistä tarkempaa tietoa luotonannostaan. Raportointia varten yleensä riittää kerran vuodessa ajantasaisena saatava tieto, mutta tiedon pitäisi olla osakehuoneistotasoista. Tieto yhtiön lainoista ei riitä, vaan luottolaitoksia kiinnostaa raportoinnin näkökulmasta nimenomaan yksittäisen osakehuoneiston tilanne ja mm. siihen kohdistuva yhtiölainaosuus.

Luottolaitosten tietotarpeet ovat hyvin yhdensuuntaisia kiinteistöväälityksen tietotarpeiden kanssa. Kiinteistöväälityksen tietotarpeet ovat laajemmat, mutta muutoin tärkeää roolia kummallekin näyttelevät osakehuoneistotasoiset tiedot kohteista, joiden perusteella voidaan määrittää kohteelle arvo.

4.4. Vakuutustoiminta

Vakuutustoimialan tietotarpeet liittyvät sekä yhtiöiden että yksittäisen osakkaan osakehuoneiston vakuuttamiseen, riskiarviointiin sekä tietyissä tilanteissa korvausarviointiin. Vakuutuslaitosten tarvitsemia tietoja käytetään kohteen ominaisuuksien arvioimisessa vakuutuksen riskien kannalta. Esimerkiksi taloyhtiössä tehty linjastosaneeraus pienentää riskiä vesivuodoille, ja siten myös vakuutusyhtiön riskiä joutua korvaamaan vesivuodoista aiheutuvia vahinkoja.

Vakuutusyhtiöiden toiminnassa tarvittavia tietoja ovat

- kohteen tekniset ominaisuudet
- paloturvallisuus
- korjausrakentaminen ja kunnossapitotyöt
- korjaushistoria
- tulvariskit

Rakennuksen ja osakehuoneiston tosiasiallinen käyttö ei välttämättä ole sama kuin yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus. Vakuutusyhtiöitä kiinnostaa tietää, jos rakennuksessa sijaitsee esimerkiksi ravintola, joka lisää vahinkoriskejä. Paloturvallisuuteen liittyen vakuutusyhtiöitä kiinnostavat tiedot paloluokista ja turvallisuuslaitteista sekä rakennusmateriaaleista. Tietoja tehdyistä ja tulevista korjaustöistä sekä PTS-suunnitelmista pitäisi saada vakuutusyhtiöille rakenteellisessa muodossa, jotta niitä voidaan vakuutustoiminnassa tutkia suoraan koneellisesti. Vakuutustoiminnassa pitäisi olla tieto siitä, mikä on eri kohteiden tekninen käyttöikä ja onko suhteessa tähän korjaustyöt tehty ajoissa vai onko yhtiöön jäänyt korjausvelkaa kohteissa, joista voisi aiheutua korvattavia vahinkoja.

Korjausrakentamisen tietojen pitäisi olla luokiteltuna riittävän tarkalla tasolla, jotta kohteen riskejä voidaan luotettavasti arvioida. Esim. linjastosaneeraus voidaan tehdä monella eri tavalla, ja vakuutustoiminnan näkökulmasta on kiinnostava tieto, onko korjaustyö tehty perinteisellä menetelmällä vaihtamalla putket vai käyttämällä uusia menetelmiä kuten sukittamista ja pinnoittamista. Kauppahintatietoja käytetään vakuutustoiminnassa ensisijain mukaisen vahingonmäärän laskemiseen.

Kotivakuutusten hinnoittelussa käytetään erilaista hinnoittelua vuokrataloyhtiöille sekä muille taloyhtiöille. Vuokrataloyhtiöiden osalta vakuutusyhtiötä kiinnostaa myös tieto todellisesta edunsaajasta, eli vuokratalon omistavan asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön todellisesta omistajatahosta.

Riskinarvioinnissa tarvittavia muita tietoja voisivat olla yhtiön rakennusten sijaintitiedot sekä niiden etäisyydet paloasemiin ja riskikeskittymän osalta vakuutusyhtiön muut vakuutukset alueella.

4.5. Tilastokeskus

Rakennus- ja huoneistokohtaista tietoa Tilastokeskus vastaanottaa tällä hetkellä mm. Väestörekisterikeskuksesta, Verohallinnolta, ARA:lta ja Maanmittauslaitokselta. Koska rakennus- ja huoneistotiedolla ei ole julkishallinnossa nk. master dataa, Tilastokeskus muodostaa useita eri aineistoja hyödyntäen tilastollisen rakennus- ja huoneistotiedon.

Tilastoinnissa tarvitaan tietoa mm. rakennus- ja huoneistokannan rakenteesta, kuten hallintaperusteesta (omistus, vuokra) tai rahoitusmuodosta (vapaarahoitteinen, ARA) sekä rakennusten ja huoneistojen useita eri ominaisuustietoja. Tietoja käytetään mm. otostutkimusten kehikkona, indeksien painorakenteen määrittäjänä tai tilastojen perustietona.

Rakennusten ja huoneistojen elinkaaren seuranta ja teknisten tietojen merkitys korostuu mm. korjausrakentamisen, rakennusten energiakäytön ja kasvihuonepäästöjen sekä asuntojen hinta- ja varallisuustiedon tilastoinnissa. Energiankäyttöä ja kasvihuonepäästöjä koskevat tilastointivelvoitteet lisääntyvät jatkuvasti. Korjausrakentamisen osalta rakennus- ja huoneistokohtaiset rekisteritiedot ovat olemattomat ja siksi Tilastokeskuksen tilastointi pohjautuu omiin suoriin kyselytutkimuksiin.

Tilastokeskus kerää vuosittain otospohjaista tietoa asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksistä taloyhtiölle tehtävän kyselyn perusteella. Tietojen keruu voitaisiin korvata huoneistotietojärjestelmän kautta saatavilla tilinpäätöstiedoilla, joiden rakenteinen muoto on suunniteltu TALTIO-hankkeessa.

Rakennus- tai huoneistokohtaista kauppahintatietoa käytetään useissa eri tilastoissa ja indekseissä pohja-aineistona. Lisäksi Tilastokeskus tekee kauppahinta-aineistojen perusteella tilaustöitä ja tutkimuksia, joita hyödynnetään esim. kaupunkisuunnittelussa, segregaatiotutkimuksissa tai asuntovarallisuuden erojen selvittämisessä.

Tilastokeskuksen asumisen hintatilastojen ja indeksien tuottamiseen ei tällä hetkellä löydy yhtä tietolähdettä. Tilastokeskus joutuu yhdistelemään tietoja useasta eri tietovarastosta saadakseen mahdollisimman ajantasaisen kauppahinta-aineiston koottua. Eri toimijoilla ei ole osakehuoneistojen ja rakennusten osalta käytössä kattavasti yksilöiviä tunnuksia (mm. pysyvä rakennustunnus, pysyvä huoneistotunnus), jonka seurauksena tietojen yhdistäminen eri lähteistä ei täysin onnistu. Tämän seurauksena kaikki lähtöaineisto ei ole käytössä lopullisissa tilastoaineistoissa. Vanhojen osakeasuntojen hintatilastossa on käytetty lähtötietoina Verohallinnon varainsiirtoveroaineistoa, Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteritietoja sekä kiinteistötietoja kiinteistötietojärjestelmästä. Koska varainsiirtoveroilmoituksia voidaan tehdä pitkään kaupanteon jälkeen, asuntokauppatilastot täydentyvät sitä mukaa kuin varainsiirtoveroilmoituksia tehdään.

Kauppahintatietoa ei pystytä nykyisiin tietovarastoihin tukeutuen liittämään rakennuksessa tai osakehuoneistossa tehtyihin korjaus- ja muutostöihin eikä myöskään kulutustietoihin, koska tällaisia tietoja ei ole saatavissa. Kauppahinnan käytettävyyden kannalta olisi kuitenkin olennaista tietää, mitä korjaustyöitä on tehty tai jätetty tekemättä ja aiheutettu korjausvelkaa, tai onko taloyhtiössä mahdollisesti jo päätetty suuresta korjaustyöstä, joka näkyy kauppahinnassa. Lisäksi olennaista on tieto siitä, sijaitseeko asunto vuokratontilla ja onko omistaja lunastanut huoneistokohtaisen tonttiosuutensa.

Uusien asuntojen osalta varainsiirtovero maksetaan vasta huoneiston luovutuksen yhteydessä rakennuksen jo valmistuttua, joten varainsiirtoveroaineiston käyttö uusien asuntojen kaupan seurannassa ei ole mahdollista

kuin jälkikäteen. Uusien osakehuoneistojen osalta käytetään Kiinteistönvälitysalan keskusliiton kauppahintatietoja. Uusien asuntojen kauppaa hoitaa yleisesti rakennusliikkeet itse eivätkä kiinteistövälittäjät ja vaikka myös osa rakennusliikkeistä raportoi tiedot KVKL:n aineistoon, on aineiston kattavuus n. 80 % kaikista uusien osakeasuntojen kaupoista. Koska tähän aineistoon eivät päädy kaikki asuntokaupat, uusien huoneistojen todellisista kauppamääristä ei ole luotettavaa tietoa.

Tilastokeskus tarvitsisi osakehuoneistojen kauppahintatiedot kohdennettuna huoneistoille, jotta kauppahintatietoon voidaan yhdistää muita tietoja. Kiinteistönvälitysalan keskusliiton kauppahintatiedot kohdennetaan osoitenumerasolle. Luotettavaa myytyjen ja myymättömien uusien osakeasuntojen lukumäärätilastointia varten tarvitaan tiedot RS-menettelyn piirissä olevista rakentamisaikaisista saannoista, jotka tällä hetkellä hallitaan RS-pankin toimesta.

Uusien asuntojen hintaindeksin tuottamiseen liittyvät vaatimukset (Komission asetus (EU) N:o 93/2013) ovat osa yhdenmukaistetun kuluttajahintaindeksin asetusta (Neuvoston asetus (EY) N:o 2494/95). Tähän EU-asetukseen perustuen Tilastokeskuksen tulee tuottaa uusien asuntojen hintaindeksiä ja toimittaa tiedot Eurostatille ja EKP:lle neljännesvuosittain. Toistaiseksi vapaaehtoiselta pohjalta tulee toimittaa myös kauppajen volyymitiedot neljännesvuosittain, mitä varten tarvitaan tiedot kauppajen kokonaismäärästä. Tiedot uusien asuntojen hintakehityksestä tarvitaan myös kansallista kuluttajahintaindeksiä varten. Uusien asuntojen kauppamäärä on tärkeä suhdanneindikaattori, kun rakennetaan luotettavaa kuvaa koko asuntomarkkinasta. Jos esimerkiksi vanhojen osakeasuntojen kauppamäärä laskee, voi siihen olla syynä yleinen alakulo asuntokaupassa, tai kysynnän siirtyminen uusiin asuntoihin. Tästä syystä ilman tietoa uusien osakeasuntojen kauppamääristä ei voida luotettavasti vetää johtopäätöksiä asuntomarkkinoiden suhdanteesta.

Tieto ylipäänsä kaikkien vapaarahoitteisten uusien asuntojen määrästä tulee tällä hetkellä merkittävällä viiveellä ja perustuu arvioon. Etenkin rakennussuhdanteen nousuvaiheessa uusia pienempiä rakennuttajia tulee usein paljon lisää ja tällöin yksityisen toimijan tai esimerkiksi Tilastokeskuksen tiedonkeruun kautta ei tavoiteta uusia rakennuttajia. Siten rekisteritieto mahdollistaisi myös pienten rakennuttajien mukaantulon hinta- ja kauppamäärätilastoihin.

Luotettavat tiedot uusien asuntojen kauppahinnoista ja -määristä ovat hyvin tärkeitä asuntokaupan kokonaiskuvan kannalta. Uusia asuntoja valmistuu [Tilastokeskuksen tietojen](#) mukaan vuosittain muutamia kymmeniä tuhansia. Lukumäärät vaihtelevat voimakkaasti vuosittain:

Valmistuneet asunnot, kpl	2000	2010	2015	2016	2017	2018
Kaikki asunnot	35 242	25 186	27 661	30 243	35 687	42 513
Erilliset pientalot	12 229	10 610	7 539	7 076	7 402	7 528
Rivi- ja ketjutalot	5 879	2 805	3 200	3 574	3 458	3 595
Asuinkerrostalot	16 717	11 116	16 705	18 943	24 075	30 891
Muut kuin asuinrakennukset	417	655	217	650	752	499

Noin puolet rivi- ja ketjutaloista sekä asuinkerrostaloista ovat normaaleja asunto-osakeyhtiöitä, jotka tulevat huoneistotietojärjestelmän piiriin ja noin puolet ovat joko vapaarahoitteisia vuokrataloja tai ARA-asuntoja. Osa valmistuneista asunnoista on asumisoikeustaloissa (1800 kpl vuonna 2018), jotka eivät tule huoneistotietojärjestelmän piiriin. Asunto-osakeyhtiömuotoisena toteutetaan myös osa erillisistä pientaloista. Vanhojen asuntojen kauppajen tehdään vuositasona noin 60 000 kpl, joten uusien asuntojen kauppa on huomattava osa asuntojen kokonaiskauppaa paitsi lukumääräisesti niin myös asuntokaupan arvon perusteella. Uusien asuntojen kauppahinnat ovat huomattavasti korkeammat kuin vanhojen asuntojen, ja voidaankin perustellusti puhua kahdesta eri markkinasta.

[Tilastokeskuksen vertailu](#) uusien ja vanhojen asuntojen hinnoista

	Vanhat huoneistot		Uudet huoneistot	
	Pääkaupunkiseutu	Muu Suomi	Pääkaupunkiseutu	Muu Suomi
	Keskimääräiset velattomat neliöhinnat, €/m ²			
2010	3 142	1 492	4 346	2 853

2011	3 255	1 536	4 554	2 960
2012	3 353	1 561	5 003	3 140
2013	3 458	1 580	4 974	3 215
2014	3 478	1 578	5 102	3 373
2015	3 515	1 587	5 122	3 403
2016	3 584	1 579	4 980	3 520
2017	3 718	1 588	5 071	3 536
2018	3 874	1 598	5 179	3 664

Verohallinto muuttaa varainsiirtoveron ilmoittamista marraskuussa 2019 siten, että veroilmoitus tehdään luovutuksensaajakohtaisesti luovutuksensaajan omasta osuudesta (uusi varainsiirtoveroilmoitus [liitteessä 2](#)). Kaupan kokonaistietojen laskeminen edellyttää tämän jälkeen tietojen yhdistelemistä eri varainsiirtoveroilmoituksista. Hallinnollisten aineistojen tietosisältömuutokset ovat aina riski tilastoinnin jatkuvuudelle, jos perusrekisterin kaltainen tieto puuttuu kokonaan.

Rakennus- ja huoneistokohtainen vuokramarkkinaa kuvaava tietopohja ei vastaa tiedon kansantaloudellista merkitystä ja siihen kohdistuvia asiakastarpeita. Yksilöityä ja kattavaa rakennus- ja huoneistokohtaista rekisteritietoa vuokrauskäytössä olevista asunnoista ja niiden vuokratiedoista ei ole. Vuokra-asuntojen määrä johdetaan tällä hetkellä eri aineistojen kautta tehtävillä päättelysäännöillä, kuten verotus- ja ARA-tietojen sekä väestötietojen avulla.

Asuntojen vuokrat ovat painoarvoltaan merkittävin kuluttajahintaindeksin kulutuskorin hyödyke ja ne vaikuttavat eläkkeisiin 5 % osuudella. Kuitenkin asuntojen vuokratilastossa joudutaan turvautumaan tällä hetkellä yksityisten vuokranantajien vuokraamien asuntojen osalta toissijaiseen aineistoon eli Kelan asumistukirekisteriin. Asumistukirekisterin käytössä haasteina ovat mm. kattavuus (vain tuettu vuokra-asuntokanta mukana), jatkuvuus ja ajantasaisuus. Lisäksi aineistosta joudutaan päättelemään, onko vuokra koko asunnon vuokra vai yhden henkilön osuus.

4.6. Maanmittauslaitos

Maanmittauslaitoksen tietotarpeet liittyvät asuntojen kauppahintatietoihin ja kiinteistöverotukseen. Jatkossa Maanmittauslaitos muodostaa kiinteistöjen (maapohjan) hinta-alueet ja laskee näille arvostustasot kiinteistöverotusta varten. Uusi arvostustapa otettaneen käyttöön vuoden 2022 verotuksessa. Ensimmäisen kerran laskenta tehdään vuoden 2021 loppuun mennessä.

Niillä alueilla, joilla ei ole tehty riittävästi kiinteistökauppoja, eli vanhoilla jo rakennetuilla alueilla kuten keskusta-alueilla, kiinteistöjen arvostus johdetaan hintamalliin alueella tehdyistä asuntokaupoista. Maanmittauslaitoksessa on kehitetty tätä laskentaa varten menetelmä, jolla asuntojen kauppahinnoista voidaan määrittää kiinteistöjen arvostustaso. Kiinteistöarviointi lunastustoimitusten yhteydessä voisi hyötyä kattavista asunto-kauppahinnoista vastaavasti, joskaan tällaisia laskentamalleja ei ole vielä olemassa.

4.7. Yhteenveto eri toimijoiden tietotarpeista

Kauppahintatietojen tarve eri prosesseissa on ilmeinen. Kattavaa, ajantasaista, luotettavaa ja laadukasta asuntojen kauppahintatietoa tarvitaan yksityisen sektorin operatiivisessa toiminnassa kiinteistönvälityksessä, luottolaitoksissa, vakuutustoiminnassa sekä yhteiskunnallisissa tarpeissa tilastoinnissa ja tutkimuksessa sekä kiinteistöverotuksen pohjatietona. Kauppahintatietojen pitäisi olla helposti liitettävissä huoneistotietojärjestelmän tietoihin. Kauppahintaa pitäisi voida seurata osakehuoneistotasolla, jotta voidaan tehdä tarkempia analyysejä hintakehityksestä ja voidaan yhdistää yksittäinen kauppa osakehuoneiston ominaisuustietoihin.

Osalle toimijoista on riittävää se, että kaupasta tiedetään kokonaiskauppahinta eli velaton myyntihinta. Useille toimijoille on olennaista tietää myös osakehuoneiston yhtiölainaosuus kaupantekohetkellä, jotta kaupan todellinen tilanne olisi selvillä. Varsinkin uusissa kohteissa yhtiölainaosuus saattaa olla hyvin merkittävä suhteessa kokonaiskauppahintaan, ja tämän tiedon pitäisi olla käytössä asuntokaupan tilaa ja riskejä koskevissa analyysissä.

Vastaavasti kuin kiinteistökauppojen osalta myös asuntokauppojen osalta merkitystä kauppahintatiedon vertailukelpoisuutta arvioitaessa on myös tiedoilla kaupan osapuolista sekä kaupan kohteesta. Sukulaisten kesken tehdyt luovutukset saattavat olla vertailukelpoisuudeltaan epäedustavia, koska sukulaisluovutuksissa ei välttämättä tavoitella aitoa markkinahintaa. Myös kohteen korjaushistoriatiedot ja korjausvelkaa kuvaavat tiedot ovat merkityksellisiä kauppahinnan edustavuuden arvioinnissa. Kauppahinnat pelkkänä kauppahintatietona ilman kohteen tietoja ja osapuolitietoja antavat virheellisen kuvan todellisesta markkinatilanteesta.

Teknisten tietojen osalta kaikille toimijoille kiinteistönvälityksessä, luottolaitoksissa ja vakuutusyhtiössä näyttäisi olevan tärkeää saada helposti käyttöönsä kohteen teknisten ominaisuustietojen lisäksi yhtiön rakennusten ja osakehuoneistojen korjaushistoriatietoja sekä päätettyjen korjaus- ja muutostöiden tietoja. Tietotarve tältä osin koskee myös taloyhtiöitä itseään. Myös osakkaiden tiedonsaannin kannalta nimenomaan korjausrakentamiseen ja korjaustöiden päätöksentekoon liittyvät asiat ovat olennaisia.

Tietoja taloustilanteesta tarvitaan etenkin luottolaitoksissa ja kiinteistönvälityksessä, mutta toki taloustiedot ovat olennaisia myös yhteiskunnallisesti, kun arvioidaan esimerkiksi velkaantuneisuutta. Taloustiedoista toimijoiden käyttöön tarvitaan yhtiöiden kokonaistilannekuvaa sekä lisäksi yksittäisen osakehuoneiston ja osakkaan vastuita kuvaavia tietoja eli esimerkiksi tietoja osakkaan yhtiölainaosuuksista tai vastikeveloista. Varsinkin suurissa kaupungeissa vuokratonttien osalta merkittävää on se, milloin vuokra-aika päättyy ja kuinka paljon vuokrataso vuokrasopimusta uusittaessa tulee nousemaan.

Kiinteistönvälittäjien, luottolaitosten ja vakuutusyhtiöiden tietotarpeita on kuvattu tarkemmin [liitteessä 1](#). Mikäli haluttaisiin vastata kaikkiin kiinteistönvälityksen ja luottolaitosten tietotarpeisiin, pitäisi käytännössä saada liikumaan lähes kaikki isännöitsijätodistuksen tietosisältöä vastaavat tiedot.

5. Rakennusten teknisten tietojen kerääminen

Rakennuksen teknisillä tiedoilla tarkoitetaan tässä paitsi rakennuksen teknisiä ominaisuuksia, kuten pinta-alaa, rakennusmateriaaleja tai lämmitystapaa, myös rakennuksen elinkaaren aikana syntyviä tietoja mm. rakennuksen korjaushistoriasta, kulutustiedoista, tulevista korjaustarpeista ja tehdyistä kuntokartoituksista. Verohallinnolla on oma tietovarasto rakennuksista. Verohallinnon aineistoa ei voida yleisesti käyttää tietopalvelutarkoituksiin, vaan se on tarkoitettu Verohallinnon verotuksellisia tarpeita varten. Sitä ei käsitellä tässä mainintaa laajemmin.

5.1. Olemassa olevat tietovarastot

5.1.1. Kunnan rakennusvalvonta

Kunnan rakennusvalvonta käsittelee rakennusluvanvaraisten hankkeiden suunnitelmat rakennuslupaprosessissa ja myös arkistoi ne. Kuntien rakennusvalvonnoista osa käyttää sähköistä arkistoa, joko pysyväisarkistoa tai käyttöarkistoa, josta se voi tuottaa suunnitelmista tietopalvelua. Varsinkin suurimmat kaupungit myyvät rakennussuunnitteluaineistoa verkkokaupoissaan Tällaisia aineistoja ovat esim. erilaiset rakennuspiirustukset, lujuslaskelmat tai rakentamista varten tehdyt selvitykset. Toisaalta hyvin monet kunnat tukeutuvat toimintaansa vain paperiarkistoon, jolloin tietopalvelun tarjoaminen verkkopalveluna ei ole mahdollista.

Kuntien rakennusvalvonnat käyttävät yleisesti rakennusvalvonnassa operatiivista tietojärjestelmää, jonne kerätään rekisteritietoja rakennushankkeista. Rakennusvalvonnan keskeneräiset hankerakennukset siirtyvät valmistuttuaan osaksi rakennus- ja huoneistorekisteriä. Yleensä kunnat pitävät yllä omaa rakennus- ja huoneistorekisteriään rakennusvalvonnan operatiivisen järjestelmän lisäksi, koska näitä tietoja tarvitaan laajasti kunnan

toiminnassa. Rekisteriaineistosta jotkin kunnat tarjoavat tietopalveluna verkkopalveluissaan rakennus- ja huoneistorekisteriotetta, jossa esitetään rakennuksen teknisten ominaisuustietojen lisäksi tietoja rakennukseen liittyvistä rakennusvalvonnan käsittelemistä asioista.

Tietosisällöltään kuntien rakennusvalvonnan rakennus- ja huoneistorekisteritiedot vastaavat Väestörekisterikeskuksen keräämiä tietoja, jotka määritellään asetuksessa väestötietojärjestelmästä. Rakennus- ja huoneistorekisteritietojen lisäksi kunnat keräävät rakennusvalvonnan operatiivisen toiminnan yhteydessä tietoja mm. rakennusvalvonnan tekemistä katselmuksista, lausunnoista, suunnittelijoista, työnjohtajista ja rakennustyön valvojista.

Kuntien rakennusvalvonnan järjestelmistä väestötietojärjestelmäasetuksessa määritellyt tiedot siirtyvät Väestörekisterikeskuksen väestötietojärjestelmään sikäli kuin on kyse rakennusluvanvaraisista hankkeista. Rakennusvalvonnat käsittelevät myös toimenpidelupia, joista vain osa siirtyy väestötietojärjestelmään. Toimenpideluvalla voidaan käsitellä esim. asuinhuoneiston yhdistämiseen tai jakaminen, josta tieto siirtyy väestötietojärjestelmään, mutta toimenpidelupana voidaan käsitellä myös hakemus rakennuksen julkisivun muuttamisesta tai kattomuodon muuttamisesta, ja tällaisesta muutostyöstä ei tietoa kunnan järjestelmästä siirretä eteenpäin. Rakennusvalvonta käsittelee rakentamisasioita myös ilmoitusasiana, eikä näiden tietoja myöskään viedä valtakunnalliseen järjestelmään. Ilmoitusasiana voidaan käsitellä kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti vähäiset rakennushankkeet ja muutostyöt.

Kuntien rakennusvalvontaan kertyy kattavasti tietoja hankkeista, jotka käsitellään lupa-asiana. Toisaalta taloyhtiöissä voidaan tehdä korjaus- ja muutostöitä, jotka eivät lainkaan edellytä rakennusvalvonnan käsitteilyä. Nämä tiedot ovat käytännössä vain taloyhtiöillä itsellään.

5.1.2. Väestörekisterikeskus

Väestörekisterikeskus kerää kunnilta lähinnä teknisiä tietoja rakennushankkeista ja lisäksi kunnat voivat tehdä Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteriin perusparannustyötä. Väestörekisterikeskus kerää rakennushankkeista, rakennuksista ja huoneistoista vain rekisteriaineistoa. Kaikki suunnitelmatiedot ja rakennusvalvonnan suorittamiseen liittyvät selvitykset, lausunnot, katselmusmateriaalit jne. säilytetään kunnan rakennusvalvonnassa.

Tiedon laatu rakennus- ja huoneistorekisterissä vaihtelee syntyhistorian mukaisesti. Alun perin Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteritiedot on kerätty kyselyllä rakennuksen omistajilta, ja näitä tietoja on edelleen olemassa päivittämättöminä vanhojen rakennusten osalta. Uudet rakennukset taas tulevat kuntien rakennusvalvonnoista, ja näiden tietojen voinee olettaa olevan yleisesti ottaen hyvälaatuisia. Väestörekisterikeskuksen rakennuksista ja huoneistoista tallettavat tiedot määritellään asetuksessa väestötietojärjestelmästä ([25.2.2010/128](#)) 2. luku "Väestötietojärjestelmään talletettavat muut tiedot". Rakennusta tai huoneistoa koskeviksi teknisiksi tiedoiksi voitaneen luokitella asetuksen mukaisista tiedoista ainakin seuraavat:

2:24 § Rakennustiedot:

- "5) rakennuksen koordinaatit, osoite ja äänestysalue;
- 7) rakennuksen, sen perusparannuksen, laajennuksen tai muun lupaa edellyttävän muutostyön valmistumispäivä;
- 8) rakennuksen käyttötarkoitus, käyttöolosuhteet ja käyttötapa; valmistumispäivä;
- 9) rakennuksen julkisivumateriaali, kantavien rakenteiden rakennusaine, rakennusrungon rakennustapa ja pääasiallinen rakentaja;
- 10) rakennuksen pääasialliset varusteet ja väestönsuoja;
- 11) rakennuksen pääasiallinen lämmitystapa ja lämmitysaine;
- 12) rakennuksen liittymät alueen vesi-, viemäri-, kaasu-, sähkö- ja kaapeliverkoston;
- 13) rakennuksen tilavuus, kerrosalusta ja kerrosala;
- 14) rakennuksen kokonaisala ja kellariala;
- 15) rakennuksen kokonaishuoneistoala;"

2:25 § Rakennushanketta kuvaavat tiedot:

- "3) rakennusluvassa tarkoitettu rakentamistoimenpide ja muutostyön laji;
- 4) rakennusluvassa myöntämispäivä ja raukeamispäivä sekä luvalla myönnetyn jatkoajan määräpäivä;
- 5) rakennustöiden aloittamispäivä ja rakennushankkeen valmistumispäivä;
- 6) rakennuksessa olevien asuntojen lukumäärä;
- 7) rakennuksen laajennuksen tilavuus, kerrosala ja kokonaisala."

2:27 § Huoneistoa koskevat tiedot:

- ”2) tieto siitä, onko huoneisto tarkoitettu asuinkäyttöön vai toimitilakäyttöön;
- 3) huoneiston pinta-ala ja huoneiden lukumäärä;
- 4) keittiötyyppi;
- 5) tieto huoneiston pääasiallisista varusteista;
- 6) hallintaperuste;
- 7) osoitenumero;
- 8) käytössäolotilanne.”

Rakennukset identifioidaan pysyillä rakennustunnuksilla, jotka ovat käytössä myös kuntien toiminnassa. Muut toimijat käyttävät pysyviä rakennustunnuksia vaihtelevasti. Esim. Verohallinto ei välitä pysyviä rakennustunnuksia Tilastokeskukselle toimitettavassa kauppahinta-aineistossa, josta aiheutuu ongelmia tietojen yhdistelyssä. Huoneistojen osalta Väestötietokeskus on ottanut käyttöön pysyvät huoneistotunnisteet vuoden 2018 lopussa. Pysyviä huoneistotunnuksia ei toistaiseksi käytetä Väestötietokeskuksen ulkopuolella. Kuntien prosesseissa ne voitaneen ottaa käyttöön vuoden 2020 aikana.

Huoneistotietojärjestelmässä käytetään pysyvää rakennustunnusta ja myös pysyvän huoneistotunnisteen käyttöönottoon on varauduttu. Taloyhtiöiden osakeluetteloiden siirtojen yhteydessä ei kuitenkaan synny kytkentää osakeryhmätunnuksen ja pysyvän huoneistotunnuksen välille, vaan se pitää muodostaa myöhemmin tehtävänä perusparannustyönä. Kytkeä on edellytyksenä sille, että huoneistotietojärjestelmän kautta voitaisiin hakea tietyn huoneiston tietoja väestötietojärjestelmästä, esimerkiksi väestötietojärjestelmän mukaisia pinta-alatietoja tai asukasluvumäärätietoja.

5.1.3. Taloyhtiö

Taloyhtiöiden käytössä on vaihtelevasti välineitä hoitaa tietohallintoa. Ammatti-isännöidyt taloyhtiöt todennäköisesti voivat tukeutua toiminnassaan isännöintijärjestelmiin, muutoin tietoja voidaan ylläpitää lähinnä erilaisilla toimisto-ohjelmistoilla. Tiedon arkistointi tapahtuu yleisesti paperiarkistoissa. Isännöintijärjestelmissä oleva tieto esimerkiksi korjaustöistä ja suunnitelmista on lähinnä metatietoa. Itse suunnitelmat säilytetään erillisinä tiedostoina tai paperidokumentteina.

Sikäli kuin taloyhtiön tietoja säilytetään paperiarkistoissa, niitä ei voida saada tehokkaasti käyttöön kuin viemällä tiedot tietojärjestelmiin. Sama ongelma koskee tietysti tilanteita, joissa vanhasta paperiarkistosta on skannattu joku osa esimerkiksi pdf-tiedostoiksi. Näistäkään ei voida tulkita rakenteellista ja luokiteltua tietoa siten, että sitä voitaisiin käyttää sähköisten tietopalveluiden pohjana.

Isännöintijärjestelmiä käyttävät todennäköisesti ammatti-isännöitsijät, jolloin taloyhtiön tiedot ainakin tietyiltä osiltaan ovat rakenteellisia ja koodattuja tietoja. Tietorakenteet vaihtelevat eri järjestelmien välillä huomattavasti, ja sama asia on voitu ilmaista hyvin eri tavoin eri järjestelmissä. Esimerkiksi huoneistotyyppi 3h + k voi olla ilmaistuna tietorakenteessa joko yhtenä tekstikenttänä tai eri kenttiin hajotettuna tietona. Tällöin tiedon määränuotoisuuden aste vaihtelee eri järjestelmien välillä. Mikäli sama asia voidaan antaa koodattuna tai pelkkänä tekstinä, niin teksti mahdollistaa saman tiedon syöttämisen monessa eri muodossa. Tällaisen tiedon tulkitseminen koneellisesti voi olla haastavaa.

Monet tiedot isännöintijärjestelmissä ilmaistaan koodatun tiedon sijasta proosana. Yleisesti esimerkiksi rakennuksen korjaushankkeet viedään vapaaseen tekstikenttään, jolloin järjestelmistä saada ei ulos muiden taloyhtiöiden kanssa vertailukelpoista aineistoa. Sama tehty korjaustoimenpide voidaan kirjoittaa monin eri tavoin ja usein tehdään useita korjaustoimenpiteitä samassa urakassa, jolloin korjaushistorian kirjaukset saattavat olla hyvin kirjavia. Jotta tietoja voitaisiin tulkita koneellisesti, tiedot pitäisi viedä järjestelmiin koodattuna ja rakenteellisena tietona.

Isännöintijärjestelmissä hallittavat tiedot myös vaihtelevat, mutta perustietosisältö lienee kuitenkin isännöitsijäntodistuksen tuottamisen mahdollistava tietosisältö. TALTIO-hankkeessa on eritelty niitä tietoja, mitä [isännöitsijäntodistukseen](#) tulee, ja kuinka niitä voisi mallintaa. Myös TALTIO-hankkeessa isännöitsijäntodistus on määritelty siten, että esim. tehdyt korjaustyöt mallinnettaisiin proosana. Mikäli tietoja haluttaisiin hyödyntää

siten kuin tämän selvitystyön tietotarvekartoituksissa on ilmennyt, tämä ei ole riittävä taso mallintaa korjaushistoriaa eikä tulevia korjaustöitä, vaan tällaiset tiedot tulisi mallintaa rakenteellisena ja koodattuna tietona. Automaattisia päätöksentekoprosesseja, jotka hyödyntävät näitä tietoja, ei muutoin voida käytännössä rakentaa.

Huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton yhteydessä isännöintijärjestelmiin ainakin tarjotaan mahdollisuutta ottaa käyttöön osakeryhmätunnus, jonka avulla tietty osakehuoneisto isännöintijärjestelmässä ja huoneistotietojärjestelmässä voidaan jatkossa kytkeä toisiinsa. Siten olisi mahdollista rakentaa toimintaympäristö, jossa yhtiöitä ja huoneistoja koskevat tiedot liikkuisivat järjestelmästä toiseen vaivattomasti tai ainakin olisivat rajapintojen kautta saatavissa ja kohdennettavissa oikein. Tiedot omistajavaihdoksista siirtyvät tämän kytkennän perusteella isännöintijärjestelmiin, jossa omistajatieto osataan kohdistaa oikeaan osakehuoneistoon. Vastavasti osakeryhmätunnus mahdollistaa tiedon viemisen samalla yhteydellä myös toiseen suuntaan isännöintijärjestelmästä huoneistotietojärjestelmään.

Tällä hetkellä isännöintijärjestelmistä ei saada ulos kattavasti numeerista aineistoa ilman eri toimenpiteitä. Järjestelmät on rakennettu hoitamaan isännöintitehtävää tiettyssä taloyhtiössä, ja tiedon tuottaminen isännöintijärjestelmistä muille toimijoille ei tässä vaiheessa onnistu. Tällaista toiminnallisuutta ei ole kehitetty laajemmassa mitassa. Tästä johtuen tietovirratt eri toimijoiden välillä eivät ole kehittyneet. Isännöintijärjestelmistä tuotetaan isännöitsijäntodistukset käytännössä vain pdf-tulosteina tai paperitulosteina, joita mm. kiinteistönvälittäjät käyttävät omana lähtötietonaan ja vievät näitä tietoja käsin omiin kiinteistönvälitysjärjestelmiinsä. Vastaava ongelma taloyhtiöllä on edessään isännöitsijän vaihdostilanteissa. Tiedot poistuvalla isännöitsijältä saadaan todennäköisesti paperitulosteina, joista uusi isännöitsijä vie tiedot omaan järjestelmäänsä. Samalla hyvin todennäköisesti häviää tietoja. Sama ongelma koskee myös tilanteita, joissa isännöitsijä haluaisi vaihtaa isännöintijärjestelmäänsä.

Taloyhtiöiden tietovarastojen ongelmat ovat yhtäältä tiedon mallinnuksessa ja toisaalta siinä, että isännöintijärjestelmät eivät mahdollista tiedon tehokasta liikkumista toimijoiden välillä.

5.2. Suunnitelmia rakennustietojen keräämiseksi

Olemassa olevien tietovarastojen lisäksi on käynnissä selvitystöitä ja suunnitelmia, kuinka voitaisiin kerätä rakennuksiin ja huoneistoihin liittyvää tietoa mm. korjaustarpeista, tehdyistä korjauksista sekä taloyhtiöiden pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmista. Nykyisellään tällaisia tietoja on vaihtelevassa muodossa taloyhtiöillä itsellään, luvanvaraisten tehtyjen korjaushankkeiden osalta kunnan rakennusvalvonnalla sekä rakennusten ja huoneistojen teknisten tietojen osalta myös Väestörekisterikeskuksella.

Nykyisistä tietovarastoista ei pystytä järjestämään kattavaa tietopalvelua, koska taloyhtiöiden tiedot eivät ole yhteismitallisia eivätkä välttämättä edes numeerisessa muodossa, ja viranomaisjärjestelmistä ei voida saada tietoja kuin jo tehdyistä luvanvaraisista korjauksista ja muutostöistä. Koska rakennuksiin ja huoneistoihin voidaan tehdä paljon korjaus- ja muutostöitä ilman lupakynnyksen ylittymistä, ei näistä järjestelmistä voida saada kattavaa kuvaa kohteen korjaushistoriasta.

Ympäristöministeriöllä on käynnissä rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen määrittely. Työ liittyy maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuusdistukseen. Tavoitteena on, että kaikista uusista rakennuksista tehdään tietomalli, johon pitää sisällyttää

- 1) kiinteistön ja rakennuksen perus- ja laajuustiedot
- 2) kiinteistön toteutumatieto
- 3) kiinteistön historiatieto
- 4) rakennuksen ylläpidon seurantatieto
- 5) kunnossapitotarveselvityksen ja kunnossapitosuunnitelman edellyttämät tiedot

Vastaava tietomalli pitäisi tehdä myös rakennuslupaa vaativien muutostöiden ohessa koskien kyseistä muutostyötä. Alla kuva siitä, mitä tietomalliin sisällytettävät tietoryhmät sisältäisivät:



(lähde Kirsi Martinkaupin esitys MRL-työryhmässä 6.3.2019, ympäristöministeriö)

Näistä kiinteistön ja rakennuksen perus- ja laajuustiedot, historiatieto, ylläpidon seurantatieto sekä kunnossapitotarveselvitys ja PTS ovat jo olemassa taloyhtiöillä ja kunnissa/Väestörekisterikeskuksella, mutta ylläpidettynä hajallaan eri paikoissa ja eri formaateissa. Rakennusten ja rakennushankkeiden tiedot kootaan Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteriin, ja muut tiedot ovat ainakin taloyhtiöllä itsellään. Taloyhtiöistä noin puolet toimii ilman ammatti-isännöintiä, ja näiden osalta on oletettavaa, että taloyhtiöllä ei ole käytössään isännöintijärjestelmää, johon tietoja voitaisiin viedä. Näiden osalta tietoja säilytettäneen lähinnä paperiarkistoissa. Suuremmat taloyhtiöt käyttävät toiminnassaan ammatti-isännöintiä, ja näiden osalta tietoja todennäköisesti ylläpidetään isännöintijärjestelmässä. Siten, vaikka tieto on olemassa, nykymallilla ei saada tietoa kattavasti liikkumaan ja käyttöön tietojärjestelmien kautta, vaan tietoa pitää hakea erikseen taloyhtiöittäin. Esimerkiksi kaupantekotilanteessa taloyhtiön korjauksia koskevat tiedot saadaan isännöitsijäntodistuksessa, ja tämä toimitetaan yleisesti tulosteena.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen osalta ei ole toistaiseksi olemassa linjauksia siitä, minkälainen tietomallirakenne ohjeesta syntyy, mitä tietoja detaljitasolla tietomallissa on tai minne tietoja tallennetaan, eikä myöskään siitä, kuka toimisi järjestelmässä rekisterinpitäjänä.

Käyttö- ja huolto-ohje koskisi vain uusia rakennuksia ja vanhoja siltä osin, kuin niihin tulee rakennusluvanvaraisia muutostöitä, joten ohjeen kattavuus rakennuskannasta kasvaisi hyvin hitaasti. Käytännössä tietotarpeet esimerkiksi korjausrakentamisen osalta koskevat kuitenkin huoneistotietojärjestelmässä koko asunto-osakeyhtiöiden omistamaa rakennuskantaa, eikä erityisesti vain uusia kohteita. Ehkä jopa enemmänkin kiinnostus kohdistuu juuri vanhojen rakennusten korjaushistoriaan ja korjausvelkaan. Siten voisikin olla järkevää, että ne käyttö- ja huolto-ohjeen tiedot, jotka taloyhtiöillä muutoinkin jo ovat, saataisiin käyttöön kattavasti jo hankkeen alkuvaiheessa, ja tietoja täydentävät BIM-mallit syntyisivät hitaammalla aikataululla. BIM-mallien osalta ei voitane velvoittaa rakennusten omistajia tuottamaan aivan uudenlaista tietoa rakennuksistaan lyhyellä siirtymäajalla, jollei sellaisen tiedon tuottamiseen ole mitään muuta syytä.

[Ilmastoviisaat taloyhtiöt](#) -hankkeessa selvitetään sitä, kuinka voitaisiin kerätä taloyhtiöiltä tietoja liittyen laajuustietoihin, energiankulutukseen, olosuhteisiin, korjaushistoriaan, energia- ja kuntokatselmuksiin sekä PTS-suunnitelmaan. Hankkeessa ovat mukana Green Building Council Finland, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin kaupunki, Vantaan kaupunki sekä Forum Virium Helsinki. Hankkeessa ei synny teknistä alustaa tietojen keräämiselle, tallentamiselle tai jakamiselle. Hankkeessa on kyse parhaiden käytänteiden kehittämisestä, konseptuaalisesta tiedonkeruun ja -jakelun toimintamallien pilotoinnista ja kehittämisestä sekä palvelumuotoilusta.

Viime aikoina on laajasti tunnistettu, että rakennuksia koskevien tietojen hallinta ei ole riittävällä tasolla julkisessa hallinnossa. Eri toimijoiden tietotarpeet kohdistuvat samoihin rakennettuihin kohteisiin. Rakennustietojen tuottamiseen liittyvät prosessit ovat murruksessa ja digitalisoituvat nopeasti. Rakennustiedoilla on vahva yhteys monen toimialan prosesseihin ja lisäksi muun muassa peruspaikkatietoihin, osoitetietoihin, kiinteistörekisterin tietoihin ja huoneistotietoihin. Jatkossa tulee analysoida, millaisia valtakunnan tason tietovarantoja rakennustiedoista tarvitaan ja miten niitä hallinnoidaan sekä huolehtia niiden yhteen toimivuudesta. Rakennustiedot koostuvat muun muassa lupatiedoista, rakennusten sijainti- ja ominaisuustiedoista sekä BIM-malleista. Oleelliset tiedot on järkevää hallinnoida valtakunnallisena standardina tietovarantona, josta ne ovat kaikkien niitä hyödyntävien prosessien käytettävissä hallitusti. Tulevaisuuden rakennustietoekosysteemi tarvitsee toimiakseen sekä yleisiä että ekosysteemikohtaisia tukipalveluita. Lisäksi useista toimijoista ja eri rooleista koostuva ekosysteemi tarvitsee yhteistyö- ja ohjausmallin. Samoja tietoja ei ole tarkoituksenmukaista koota useisiin rinnakkaisiin perustietovarantoihin. Eri tietovarannot muodostavat toisiaan täydentävän tietokokonaisuuden. Kun huoneistotietojärjestelmän palveluarkkitehtuuria jatkossa kehitetään, on tarkoituksenmukaista hyödyntää maksimaalisesti olemassa olevia ja tulevia rakennustietojen tietovarantoja.

6. Taloyhtiöiden ja osakehuoneistojen taloudelliset tiedot

Tärkeimpiä yhtiötä koskevia taloudellisia dokumentteja ovat tilinpäätös ja talousarvio, mikäli sellainen on laadittu. Näistä kahdesta dokumentista ilmenevät taloyhtiön velkaantuneisuus ja toiminnan suunnitelmallisuus. Talouteen vaikuttaa toki myös korjausvelka sekä tiedot tulevien korjaustöiden kustannusvaikutuksista. Korjausvelan kustannusvaikutuksia arvioidaan taloyhtiöissä vaihtelevasti. Järjestelmällistä yleistä menettelyä tällaiseen ei ole. Yhtiön taloudelliseen tilanteeseen vaikuttaa myös tieto mahdollisesta maanvuokrasopimuksesta ja sen päättymisestä sekä millä ehdoilla maanvuokrasopimus voidaan uudistaa. Maanvuokrasopimuksen uusiminen saattaa nostaa vuokratasoa huomattavasti aikaisemmasta.

Osakehuoneistokohtaisia tietoja ovat tietyn osakehuoneiston osuus yhtiölainoista sekä mahdolliset maksamattomat hoito- ja rahoitusvastikkeet. Uusissa asunnoissa on myös yleistynyt malli, missä rakennuspaikka voi olla osittain vuokrattu ja osittain taloyhtiön omistuksessa. Ne osakkaat, jotka eivät ole suorittaneet omaa osuuttaan rakennuspaikan hankinnasta taloyhtiöille, maksavat muiden vastikkeiden ohella myös osuutensa rakennuspaikan vuokrasta.

Taloyhtiöiden järjestelmissä taloudellisia tietoja käsitellään hyvin eri tavoin. Suuremmissa isännöitsijätoimistoissa todennäköisesti toimiston toimintaprosessi ohjaa päivittämään taloudelliset tiedot ajan tasalle kuukausittain. Tietoja voidaan ajantasaistaa myös vain pyydettyäessä, esimerkiksi kun tilataan isännöitsijäntodistus asuntokauppaa varten. Taloyhtiöissä, joissa ei ole ammattimaista isännöintiä, on todennäköistä, että tietoja päivitetään suurelta osin vain pyydettyäessä. Yhtiömuotoisissa paritaloissa tai vastaavissa on voitu myös sopia siitä, että kukin osakas vastaa täysin hallitsemansa asunnon aiheuttamista kustannuksista ja esim. vastikkeita ei peritä. Yhtiön taloushallintoa ei tällöin varsinaisesti hoideta, eikä ehkä tilinpäätöksiäkään laadita.

Tilinpäätöstietoja ei asunto-osakeyhtiöiden toistaiseksi tarvitse raportoida Patentti- ja rekisterihallitukselle. Tilinpäätöstiedot ovat käytännössä kokonaan taloyhtiöiden hallinnassa. Tässä, kuten kaikessa muussakin toiminnassa, taloyhtiöillä on huomattavia eroja. Jos tietoja hallitaan nykyaikaisissa taloushallinnon ohjelmistoissa, niistä on mahdollista tuottaa tilinpäätöstiedot digitaalisena aineistona iXBRL-muodossa (Inline eXtensible Business Reporting Language) tai edes pdf-tulosteena. Patentti- ja rekisterihallitus pystyy ottamaan vastaan iXBRL-muotoista aineistoa. Tilinpäätöksiä voidaan toki myös tehdä ilman varsinaista taloushallinnon ohjelmistoa, jolloin lopputuotteena syntyy lähinnä paperituloste. Digitaalisen tilinpäätöksen käyttöönotto yritysten taloushallinnossa on vielä alussa, mutta sinänsä voi yleistyä nopeasti sitä mukaa kuin käytössä olevat taloushallinnon ohjelmistot alkavat tukemaan digitaalisen tilinpäätösaineiston muodostamista. Kehitys ei koske pelkästään taloyhtiöitä ja taloyhtiöiden käyttämiä taloushallinnon ohjelmia, samoja tietojärjestelmiä on käytössä laajemminkin yritysten taloushallinnossa. Mahdollisuus digitaalisen tilinpäätöstiedon toimittamiseksi kehittyi siis taloyhtiöistä riippumatta muiden yritysten tarpeiden vuoksi. Isännöitsijöille järjestetyssä työpajassa ei tilinpäätöksen raportointia Patentti- ja rekisterihallitukselle nähty ongelmana eikä suurena lisätyönä, mikäli tällainen raportointivelvoite tulisi. Poikkeuksena ovat tietysti ne yhtiöt, jotka eivät tilinpäätöstä tee nyt ollenkaan.

Taloyhtiön taloudelliset tiedot ovat suurelta osin sellaisia, jotka voivat muuttua päivästä päivään. Tilinpäätös toki on pysyvä tieto tilinpäätöksen tekohetkeltä, mutta senkin sisältämät tiedot vanhenevat. Moniin käyttötarkoituksiin kuitenkin riittää se, että saataisiin käyttöön tietyn ajanhetken taloudelliset tiedot, vaikka ne eivät enää olisikaan ajantasaisia. Toisaalta esim. asuntokaupan tekemiseen tarvitaan juuri kaupantekohetken tiedot. Sellainen prosessi, joka tuottaisi päiväkohtaiset taloustiedot yhtiöistä sekä kustakin osakehuoneistosta, ei ole ainakaan kattavasti taloyhtiöissä mahdollinen.

7. Kauppahintatietojen nykyiset käsittelymallit

7.1. Asuntojen kauppahintojen kerääminen ja käsittely nyt

7.1.1. Verohallinto

Verohallinto kerää tietoja toteutuneista kauppahinnoista omaan järjestelmäänsä varainsiirtoveroilmoitusten perusteella varainsiirtoverotuksen tarpeita varten. Marraskuuhun 2019 saakka varainsiirtoveroilmoituksessa annetaan omina tietoinaan sekä kokonaiskauppahinta että osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus kaupantekohetkellä. Varainsiirtoveroilmoituksesta ilmenee myös luovutuksensaajien osuudet luovutuksesta.

Marraskuussa 2019 ilmoittaminen muuttuu luovutuksensaajakohtaiseksi, ja jokainen luovutuksensaaja ilmoittaa varainsiirtoveroilmoituksella oman osuutensa saannosta. Myös kauppahinta eritellään uudella tavalla. Kauppahinta on tämän jälkeen saatavissa vain luovutuksensaajakohtaisesti, koska jokainen tekee omasta osuudestaan oman ilmoituksensa. Koko saannon kokonaiskauppahinta pitää laskea erikseen eri luovutustensaajien osuuksista.

Marraskuusta 2019 alkaen Verohallinto kerää varainsiirtoveroilmoituksilla tiedot

- kauppahinnasta (myyntihinta) (euroina)
- osakkeisiin kohdistuvasta yhtiölainasta (euroina)
- myyjän asuntolainasta tai muusta velasta, joka tulee ostajan vastattavaksi (euroina)
- muusta velasta, joka tulee ostajan vastattavaksi (euroina)
- mahdollisesta lisäkauppahinnasta (euroina)

Lisäksi ilmoitetaan

- Osuus kauppahinnasta ja muista vastikkeista yhteensä lukuun ottamatta yhtiölainaosuutta (euroina)

Verohallinnolta kauppahintatietoja saa käyttöönsä vain siinä tapauksessa, että tähän on säädösperusteinen oikeus. Laki verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta 4 § (30.12.1999/1346) mukaan varainsiirtoveroilmoituksella annettavat tiedot, mm. kauppahintatieto, ovat salassa pidettäviä, eivätkä mainitun lain 20 §:ssä säädetty poikkeukset salassapitovelvollisuudesta mahdollista tietojen luovuttamista yleisesti.

Maanmittauslaitokselle Verohallinto voi luovuttaa tiedon siitä, että varainsiirtovero on hoidettu, ei itse kauppahintaa. Tietoa käytetään huoneistotietojärjestelmässä omistajan merkitsemiseksi osakasluetteloon, jonka edellytys varainsiirtoveron hoitaminen on.

Tilastokeskus saa tietoja varainsiirtoveron yhteydessä kerätyistä kauppahintatiedoista [tilastolain](#) (L 23.4.2004/280) perusteella. Ongelmana Tilastokeskuksen näkökulmasta on se, että uusien asuntojen osalta tiedot kaupoista tulevat vasta kohteiden valmistuttua, koska varainsiirtovero suoritetaan vasta tuolloin näiden kohteiden osalta. Myös eri lähteistä tulevien tietojen yhdistelytarve on Tilastokeskuksen kannalta ongelma. Tilastokeskukselle luovutettavassa aineistossa ei ole pysyvää rakennustunnusta eikä pysyvää huoneistotunnusta, ja kun tietoja yhdistellään muiden rekistereiden kanssa, osa tiedoista yhdistyy väärään huoneistoon.

7.1.2. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:n kauppahintatiedot

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto KVKL ry kerää asuntojen kauppahintatietoja palveluun liittyneiltä välittäjiltä. KVKL arvioi, että se saa kerättyä kauppahintatiedot noin 70 – 80 %:sta tehdyistä asuntokaupoista. Tilastokeskus arvioi, että uusien rakenteilla olevien asuntojen osalta kattavuus ei ole yhtä korkea. Kauppahintatietoja ei tule järjestelmän piiriin yksityisten ilman välittäjää tekemistä kaupoista. Tietoa kerätään kadun ja kadunnumeron tarkkuudella, eikä luovutuksia kohdisteta huoneistotasolle. Tietoa kerätään paitsi osakehuoneistojen kaupoista myös omakotitalojen kaupoista, jolloin luovutukseen kuuluu asunnon lisäksi myös kiinteistö tai vuokraoikeus. Tietoa rakennuspaikan pinta-alasta, omistuksesta tai vuokrauksesta ei järjestelmästä kuitenkaan tietosuojasystistä saa (asuntojen hintatietopalvelun [usein kysytyt kysymykset](#)).

Osakehuoneistojen kauppahintatietoja luovutetaan KVKL:n palveluista välittäjille sekä omasta palvelustaan vapaasti internetin käyttäjille. Välittäjien palvelu on Hintaseurantapalvelu (<https://hintaseurantapalvelu.fi/>), ja sen käyttäminen edellyttää sopimusta kiinteistönvälittäjän ja KVKL:n välillä. Palvelun [ehtojen](#) mukaan kiinteistönvälittäjä saa käyttöönsä kauppahintatiedot ja vastaavasti kiinteistönvälittäjä sitoutuu viemään palveluun omien asuntokauppojensa kauppahintatiedot. KVKL saa asiakkaiden tallentamaan tietoon täydet tekijän-, omistus- ja käyttöoikeudet ilman eri korvausta. Kaupan osapuoli voi kieltää tietojen tallentamisen järjestelmään. Henkilötietoa luovutetaan järjestelmän [tietosuojaselosteen](#) mukaan "...esimerkiksi kiinteistönvälittäjille, rakennusliikkeille, luottolaitoksille, muille rahoitusalan toimijoille ja tutkimuslaitoksille sekä rekisterinpitäjän harkinnan mukaan muille vastaaville tahoille, jotka sitoutuvat asiakassopimukseen."

Palvelusta välittäjät saavat tiedot toteutuneista kauppahinnoista sillä tarkkuudella, kuin ne kerätään, eli katu- ja kadunnumeron tarkkuudella. Kauppahintatietoja voidaan käyttää vain kiinteistönvälitys-, arviointi- ja niihin välittömästi liittyviin toimintoihin. Palvelu mahdollistaa tilastotietojen hakemisen, tarkastelun sekä otteiden tulostamisen ja tallentamisen. Palvelun asiakkaalla ei ole oikeutta luovuttaa palvelusta saamaansa aineistoa kolmannelle osapuolelle.

Julkiseen internetiin on julkaistu [Asuntojen.hintatiedot.fi](#)-palvelu. Palvelun kautta kuka tahansa voi hakea postinumeroalueen tarkkuudella toteutuneita osakehuoneistojen kauppahintatietoja viimeisen 12 kuukauden ajalta. Tietoja esitetään vain siinä tapauksessa, että hakualueella on toteutuneita asuntokauppoja vähintään kolme. Kaikille avoimesta palvelusta saa tietoina huoneiston huonetiedot, talotyyppin, huoneiston pinta-alan, velattoman myyntihinnan, neliöhinnan, rakentamisvuoden, kerrostiedon, hissien olemassaolotiedon, huoneiston kuntotiedon sekä energialuokan. Palvelun tarjoamisesta vastaa ympäristöministeriö sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA). Palvelu on toteutettu yhdessä KVKL:n, Kiinteistömaailma Oy:n, OP-Kiinteistökeskuksen, Huoneistokeskus Oy:n, SKV Kiinteistönvälitys Oy:n ja Aktia Kiinteistönvälitys Oy kanssa. Aineistoa ei saa käyttää kaupallisiin tarkoituksiin.

7.2. Kiinteistöjen kauppahintatietojen kerääminen

Kiinteistöjen kauppahintatietoja kerätään Maanmittauslaitoksen säädösperusteisen kauppahintarekisteriin sekä omakotitalokauppojen osalta KVKL:n kauppahinta-aineistoon. Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintarekisterin pitäminen ja tietopalvelun tarjoaminen perustuu lakiin kiinteistöjen [kauppahintarekisteristä](#) (L 552/1980).

Maanmittauslaitos saa tiedot kiinteistöjen kauppahinnoista joko julkisen kaupanvahvistajan ilmoituksesta tai sähköisestä kiinteistövaihdannan palvelusta. Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisterin tietoja käytetään kiinteistöjen arvon määrittämisessä, maankäytön suunnittelussa, kiinteistöveron määräämisessä, luotonantossa sekä muissa arviointi- ja tutkimustehtävissä (kauppahintarekisterilaki 1.2 §). Tietoa käyttävät valtion ja kuntien viranomaisten lisäksi kiinteistönvälittäjät, luottolaitokset, tutkimuslaitokset, tiedotusvälineet sekä yksityiset kansalaiset (kauppahintarekisterin [laatukuvaus](#)). Käyttökohteet ovat siis pitkälti samat kuin asuntojen kauppahintatietojenkin.

Kauppahintarekisteriin kerätään itse kiinteistöjen kauppahintatietojen lisäksi tietoja kaupan kohteesta. Rekisteriin viedään mm. kohteen perustiedot kuten pinta-ala, sekä tiedot kaavatilanteesta, käyttötarkoituksesta, rakennuksista ja sijainnista. Lisäksi rekisteriin viedään tieto luovuttajasta ja saajasta sekä tieto sukulauluovutuksesta, joka on olennainen tieto arvioitaessa kaupan edustavuutta esimerkiksi kiinteistön arviointitilanteesta.

Kauppahintarekisteri on julkinen rekisteri ja siitä on annettava pyydettyä otteita ja muita tietoja. Kauppahintarekisterin tiedot ovat maksullisia. Otteiden lisäksi tietoja voidaan välittää teknisen käyttöyhteyden avulla asiakkaille, jotka tarvitsevat tietoja kauppahintarekisterilain 1.2 §:ssä mainittuihin käyttötarkoituksiin.

Kohteen ominaisuudet ja niiden rekisteröiminen rekisteriin on olennainen tieto kiinteistöjen kauppahintatiedon edustavuuden arvioimiseksi. Vastaavasti jos osakehuoneistojen kauppahintatietoja kerättäisiin valtakunnalliseen säädösperusteiseen rekisteriin, pitäisi samalla tuoda asuntojen kauppahintarekisterin piiriin tietoja kaupan kohteen kauppahintaan vaikuttavista seikoista. Tällaisia voisivat olla esimerkiksi tulevat korjaushankkeet, jotka näkyvät asunnon kauppahinnassa, vastaavasti kuin jo tehdyt korjaukset syntyneen korjausvelan arvioimiseksi. Pelkän kauppahinnan ilmoittaminen ei ole riittävä tieto, vaan sen lisäksi tarvitaan muita tietoja kohteesta, jotta kauppahinnan käyttö esimerkiksi asuntojen arvonmäärittämisessä olisi täsmällisempää.

8. Kauppahintatietojen sekä teknisten ja taloudellisten tietojen saatavuuden parantaminen

8.1. Ekosysteemin ja viranomaisroolin suhde

Digitaalinen ekosysteemi on avoin toimintaympäristö, jossa tieto ja resurssit virtaavat eri toimijoiden välillä joko täysin vapaasti, tai toimijoiden välisten tiedonvaihtoon liittyvien sopimusten mukaisesti. Digitaalinen ekosysteemi voidaan ajatella käyttäjien ja palveluiden muodostamana yhteisönä, jossa palveluiden käyttäjät ja palveluiden tuottajat osaavat ennakoita ja toteuttaa toimintaansa yhdessä. Toimijat eli palveluiden tuottajat ja palveluiden käyttäjät ovat vastuussa omista toimistaan ja tiedoistaan, mutta siten, että toimijat jakavat saman ymmärryksen ekosysteemin toiminnan päämäärästä ja tavoitteista. Yhteisesti sovittu päämäärä muodostaa perustan ekosysteemin yhteistoiminnan edellytyksille ml. yhteentoimivan tiedonhallinnan perusteet. Digitaalisen ekosysteemin keskeisenä tavoitteena on parantaa sisäisten toimijoiden välistä kommunikaatiota sekä jäsentää olemassa olevaa liiketoiminnan ekosysteemiä yhteisen päämäärän ja siihen liittyvien tavoitteiden saavuttamiseksi.

Julkishallinnon rooli on ekosysteemien kehittämisessä enemmän mahdollistajan, kannustajan ja yhteistyökumppanin kuin sijoittajan, tuottajan tai ylhäältä käsin määrääjän rooli. Tämä vaatii julkiselta sektorilta pitkäjänteistä, aktiivista yhteistyötä hallinnonalarajojen ylitse, yhdessä yritysten ja tutkimuslaitosten kanssa. Huoneistotietojärjestelmän osalta tämä tarkoittaa, että rakennus-, huoneisto- ja yhtiötietojen ja niihin liittyvien asuminen, omistamisen ja hallinnon tarvitsemat palvelut ja tiedot ovat saavutettavissa yli hallinnonrajojen ja eri toimijoiden välillä palvelurajapintojen kautta riippumatta siitä, missä tieto on tallennettuna tai mikä taho tiedon hallinnasta ja sen oikeellisuudesta vastaa. Näin huoneistotietojärjestelmä toimii julkishallinnon tuottamana yhtenä digitaalisena alustaratkaisuna, johon voidaan liittää ekosysteemin muiden toimijoiden tietojärjestelmäalustat osaksi asumisen digitaalisen ekosysteemin toimintaympäristöä.

Viranomaisten säädöspohjainen rekisterinpito ja rekistereissä olevat perustiedot muodostavat ekosysteemin tiedollisen perustan. Ekosysteemin eri toimijoiden käytettävissä ovat huoneistoihin, rakennusten ja kiinteistöjen hallintaan tarvittavat tiedot kohteista ja kohteiden omistajista sekä näiden tietojoukkojen tietotunnisteista. Tällöin näihin perustietoihin voidaan luotettavasti yhdistää toimijoiden muita tarvitsemia tietokokonaisuuksia, kuten rakennusten ja huoneistojen tekniset tiedot, tiedot tehdyistä korjauksista, rakennusten ja kiinteistöjen ylläpitosuunnitelmat, taloyhtiöiden ja osuuskuntien luovutettavissa oleva taloustieto sekä julkisesti saatavilla olevat muut tiedot. Perusrekistereissä olevat perustiedot ja sen ympärille ekosysteemin eri toimijoiden muodostaman rikastetun tiedon eri toimintaprosesseista (kuten esim. isännöinti ja kiinteistöhuolto) ei tarvitse sijaita fyysisesti samassa tietovarastossa, vaikka ne muodostavatkin loogisesti yhtenäisen tietovarannon (Looginen tietovaranto, JHS 179: toiminnassa tai palveluissa tarvittavien ja yhteisesti hallittujen tietojen tai tietoaineistojen joukko).

Lähteet:

Pranata I., Skinner G. & Athauda R. (2012) A Distributed Secure Mechanism for Resource Protection in a Digital Ecosystem Environment. *Journal of Information Security*, vol. 3, nro. 1, s. 25-38)

Dong H., Hussain F. & Chang E. (2011) A Service Search Engine for the Industrial Digital Ecosystem. IEEE Transactions on Industrial Electronics, vol. 58, nro. 6, s. 2183-2196

ETLA. Alustatalous on vuorovaikutustaloutta. ETLA muistio 15.9.2017

8.2. Toteutusmalleja

Tiedon saatavuuden parantamista voidaan edistää usein eri tavoin. Kaikissa vaihtoehdoissa kuitenkin tarvitaan yhteinen vakioitu tapa mallintaa ja välittää rakenteista tietoa. Yhtenäisten toimintatapojen käyttöönotto alan järjestelmissä edellyttäne kaikissa tapauksissa säädösperusteista velvoittavuutta tiedon välittämiseen standardiin perustuen. Markkinaehtoisesti tällaista toimintatapaa ei ole kehittynyt eikä sen kehittyminen ole myöskään näköpiirissä. Ilman yhtenäistä käsitteistöä, tietomäärittelyä ja standardin käyttöä ei tietoa voida hyödyntää eri järjestelmissä. Tavoitteeksi pitäisi asettaa toimintamalli, jossa tieto syötetään järjestelmiin vain kerran ja se on käytössä järjestelmissä, joissa tietoa tarvitaan.

Tiedon varastoinnin ja jakelun osalta mahdollisia vaihtoehtoja on useita. Valittavana on keskitetty tai hajautettu toimintamalli sekä malli, jossa on piirteitä kummastakin.

Keskitetty ratkaisu tarkoittaisi sitä, että tietoa kerätään keskitettyyn tietovarastoon kaikilta toimijoilta samoin ehdoin. Keskitetyssä vaihtoehdossa tietoa voitaisiin tarjota yhdestä paikasta samoin ehdoin ja yhtenäisesti mallinnettuna. Tietoa voitaisiin kerätä operatiivisista järjestelmistä joko eräajoina määräajoin tai jatkuvasti. Keskitetty ratkaisu ei poistaisi tarvetta ylläpitää operatiivisia järjestelmiä ja näiden yhteydessä operatiivisen toiminnan tarvitsemia tietovarastoja. Keskittäminen tässä tarkoittaa tietopalveluiden tarvitsemien tietojen keräämistä ja tietopalveluiden keskittämistä yhteen palveluun.

Hajautetussa mallissa tietovarastojen ylläpito ja tiedon jakelu olisi kunkin operatiivisen toimijan tehtävä. Hajautetussa mallissa tietoa jaeltaisiin suoraan operatiivisten toimijoiden ylläpitämistä tietopalvelurajapinnoista asiakasjärjestelmille. Jotta hajautettu malli toimisi, on kaikilla toimijoilla välttämättä oltava käytössään yhtenäiset toimintatavat teknisesti tiedon välityksessä ja mallinnuksessa sekä tämän lisäksi tietojen luovutusehtojen pitäisi olla olennaisilta osiltaan yhteneväiset.

Sekamallissa osa toimijoista voisi viedä tietojaan keskitettyyn tietovarastoon ja osa toimijoista voisi hyödyntää omaa järjestelmäänsä tietojen varastoinnissa ja jakelussa. Tällainen toimintamalli voisi olla mahdollinen tilanteessa, jossa osa toimijoista on tietoteknisesti tarpeeksi kehittyneitä tarjoamaan rajapintapalveluiden kautta tietopalvelua järjestelmistään, mutta osa toimijoista ei tällaista palvelua voi toteuttaa eikä ylläpitää.

Hajautetussa mallissa tietopalvelun tarjoaminen ja suorituskykyvaatimukset saattavat muodostua ongelmaksi, jos toimijoita on paljon ja ne ovat valmiuksiltaan hyvin erilaisia. Hakutoiminnot kohdistettuna kaikkien operatiivisten toimijoiden tietovarastoihin ovat myös suorituskyvyn kannalta ongelmallisia hajautetussa ympäristössä; sen sijaan, että tehtäisiin yksi haku keskitettyyn tietovarastoon, hajautetussa mallissa tehdään haku jokaisen toimijan tietovarastoon erikseen, jonka jälkeen hakutulokset pitää vielä yhdistää. Hakutoiminnot, joissa tiedetään toimija, jonka tietovarastoon haku tehdään, ovat järjestettävissä suorituskykyisinä palveluina, mikäli toimijoilla on muutoin valmiudet tarjota tietopalvelua. Hakutoiminnot ominaisuustiedolla kohteista, jotka täyttävät hakuehdot ovat hyvin monen toimijan hajautetussa ympäristössä todennäköisesti suorituskyvyiltään hyvin heikkoja. Tietopalvelurajapintojen pitäisi myös tarjota riittävä toiminnallisuus tietojen hakemiseksi eri hakuehdoilla, ja myös tämän toiminnallisuuden tulisi olla yhdenmukaista eri toimijoiden välillä. Hajautetussa mallissa kannattaisi todennäköisesti rakentaa yhtenäinen tietopalveluportaali, johon eri toimijat liittäisivät rajapintansa. Sopimustarve tiedon tuottajien ja tiedon käyttäjien välillä tällaisessa ympäristössä muodostaisi myös omat haasteensa. Useiden eri tietopalveluympäristöjen perustaminen olisi todennäköisesti myös perustamis- ja ylläpito-kustannuksiltaan keskitettyä ratkaisua kalliimpi.

Keskitetyn ja hajautetun ratkaisun väliin sijoittuisi myös sekamalli, jossa osa tiedoista kerättäisiin keskitettyyn tietovarastoon ja osa hallittaisiin operatiivisissa järjestelmissä. Osa tiedoista päivittyvät harvoin tai eivät ollenkaan. Osa tiedoista taas voi olla sellaisia, joiden osalta tilanne voi muuttua päivittäin. Tällöin voisi olla järkevää kerätä keskitettyyn tietovarastoon niitä tietoja, joihin muutoksia tulee harvoin, ja muiden tietojen osalta tukeuduttaisiin operatiivisen toimijan järjestelmiin ja tietopalveluihin. Tässäkin mallissa tietopalvelu voitaisiin järjestää myös keskitetysti, jos operatiiviset järjestelmät pystytään kytkemään yhteen tietopalveluun.

8.3. Taloyhtiöiden tiedot

Taloyhtiöiden tietojen osalta tietojen saatavuuden parantamisen suurimpina esteinä ovat yhteisesti käytettävän standardin puuttuminen tiedonvaihdosta sekä tietojärjestelmien puuttuminen hallinnosta kokonaan pienempien taloyhtiöiden osalta. Nyt käytössä olevat ratkaisut eivät tue tiedonsiirtoa tai tietopalvelurajapintoja, joiden avulla tietoa voitaisiin hakea ja vaihtaa järjestelmien kesken. Tieto viedään eri järjestelmiin käsin toistuvasti uudelleen ja uudelleen, ja tästä aiheutuu luonnollisesti kustannuksia, jotka lopulta päätyvät tavalla tai toisella osakkaiden maksettavaksi.

Taloyhtiöiden erilaisuudesta ja erilaisista toimintaedellytyksistä johtuen on täysin selvää, ettei yksi ainoa ratkaisumalli ole mahdollinen ja sopiva kaikille toimijoille. Taloyhtiöiden tietoa voitaisiin laittaa saataville osittain suoraan taloyhtiöiden (isännöitsijöiden) järjestelmistä, mutta isolla osalla taloyhtiöistä ei tällaista valmiutta ole. Näiden osalta tulisi siis rakentaa välineet, joiden avulla tietoja voitaisiin saada kerättyä ja jaeltua standardissa muodossa eri toimijoille.

Keskitettyä tai hajautettua sekä näiden sekamallia voidaan lähestyä taloyhtiön tietoteknisen kyvykkyyden näkökulmasta, tietonäkökulmasta tai kummastakin yhtä aikaa. Riittävät tietotekniset valmiudet mahdollistaisivat taloyhtiöiden tarjoamat tietopalvelut suoraan operatiivisista järjestelmistä. Toisaalta tietojen hallinnan näkökulmasta olisi ehkä joka tapauksessa järkevä koota tiettyjä muuttumattomia tai harvoin muuttuvia tietoja keskitettyyn tietovarastoon, josta tietopalvelua tarjotaan. Pienillä taloyhtiöillä, joilla ei ole käytössään isännöintijärjestelmää, ylläpidetään taloyhtiön tietoja todennäköisesti paperiarkistoissa. Tällaisen tiedon saataville laittaminen edellyttää tietojen viemistä erikseen keskitettyyn tietovarastoon, josta tietoja voidaan tarjota. Suurin osa itse osakehuoneistoista ovat suuremmissa, ammatti-isännöidyissä taloyhtiöissä.

Taloyhtiöiden tietojen saatavuuden parantaminen, mikäli pyritään saamaan kaikkien taloyhtiöiden tiedot käyttöön, edellyttäisi tekniseltä kehitykseltä ainakin

- standardin luomista tiedon välitykseen ja mallintamiseen
- yhteistä käsitteistöä ja tunnisteita
- tietopalvelurajapintojen määrittelyä ja käyttöönottoa isännöintijärjestelmissä ja keskitetyssä tietovarastossa
- keskitetyn tietovaraston luomista tietopalvelukäyttöä varten
- rajapintojen määrittelyä tietojen tuomiseksi keskitettyyn tietovarastoon
- käyttöliittymän tarjoamista tietojen viemiseksi keskitettyyn tietovarastoon

Lisäksi tarvitaan velvoittava säädösperusta sille, että yhteiset toimintatavat tiedonluovutuksessa tulevat kattavasti käyttöön. Markkinavetoisesti kehitystä ei ole tapahtunut juurikaan siihen suuntaan, että tiedonvälitystä eri järjestelmien välillä saataisiin kehitettyä. Joitakin esimerkkejä tästäkin on, mutta hyvin pienessä mittakaavassa.

Toteutuksessa ilmeinen päävaihtoehto on keskitetyn ja hajautetun ratkaisun sekamalli, jossa tarjotaan erilaisia välineitä ja ratkaisuja, kun käsitellään

- harvoin ja usein muuttuvia tietoja sekä
- erilaisia taloyhtiöitä

Toimintamallivaihtoehdot määritellään myöhemmin kappaleessa "[Toimintamallivaihtoehtojen määrittely](#)".

8.4. Osakehuoneistojen kauppahintatiedot

Kauppahintatietojen saatavuuden parantamisessa eivät ongelmana ole puutteet tietoteknisessä ympäristössä eikä sen kehittämismahdollisuuksissa, vaan lähinnä itse tiedossa. Kauppahintatietoa kerätään nimenomaisesti kauppahintojen seuraamista varten vain KVKL:n toimesta yhteistyössä sopimuksen tehneiden kiinteistönvälittäjien kanssa. Yksityinen toimija ei voi velvoittaa markkinatoimijoita toimittamaan kauppahintatietojaan palveluunsa muutoin kuin sopimuskumppaneidensa osalta, ja palvelusta ei muodostu tällöin kattavaa tietovarastoa.

Verohallinnon varainsiirtoverotusta varten kerätyt tiedot ovat sinänsä kattavia, mutta varainsiirtoverotus toimitaan viiveellä kaupanteosta. Viive uusien rakenteilla olevien asuntojen osalta voi olla hyvin pitkä, koska varainsiirtovero suoritetaan näissä kohteissa vasta rakennuksen valmistuttua. Samalla uusien asuntojen kauppamäärät ovat vain arvioitavissa. Reaaliaikaista ja luotettavaa tietoa uusien asuntojen kaupan tilasta ei ole. Varainsiirtoveroilmoituksella saadaan verovelvollisen ilmoittama kauppahinta tai verovelvollisen osuus kauppahinnasta. Verovalvonta tehdään myöhemmässä vaiheessa, jolloin vasta selviää asunnosta maksetun vastikkeen todellinen määrä.

Kauppahintatietoa ei nyt saada markkinatoimijoiden käyttöön siten, että siihen voitaisiin saada liitettyä kohteen ominaisuustietoja sen laajemmin kuin KVKL tällä hetkellä omaan järjestelmäänsä kaupasta kerää (huoneistotyyppi, talotyyppi, pinta-ala, rakentamisvuosi, kerroslukumäärä ja huoneiston kerros, hissien olemassaolo, kunta sekä energialuokka). Hintaan vaikuttavia muita tekijöitä ei nykyaineistoihin ole käytännössä mahdollista liittää.

Sekä asuntokauppojen määrätietoon että kauppahintatietoon liittyy siis kattavuus-, ajantasaisuus- ja laatuongelmia.

Kauppahintatietojen saatavuuden parantamiseksi ei liene muita toimintamalleja kuin se, että tietoa kerättäisiin kattavaan, valtakunnalliseen ja keskitettyyn tietovarastoon säädösperusteisesti. Ilman säädösperustaa ei ole mahdollista kerätä huoneistotasosta kauppahintatietoa. Keskitetystä tietovarastosta voidaan tarjota tietopalvelua yhdenmukaisesti kaikille toimijoille, joilla on oikeus käyttää asuntojen kauppahintatietoja. Kauppahintatietojen kerääminen ei saisi kuitenkaan muodostaa markkinatoimijoille tai yksityisille henkilöille uutta tehtävää vanhojen rinnalle, vaan tulisi etsiä ratkaisut, jossa tietoa kerätään vain yhteen kertaan ja sama tieto hyödyttää kaikkia toimijoita.

Tiedon hyödyntämisen näkökulmasta kauppahintatietojen pitäisi olla helposti yhdisteltävissä muuhun tietoon. Tunnisteiden käyttäminen siten, että kauppahintatietoon voidaan liittää tietoja mm. Väestörekisterin keskuksen järjestelmistä sekä huoneistotietojärjestelmästä on tiedon jatkokäytön kannalta olennaista. Huoneistotietojärjestelmässä on tunnisteina käytössä osakehuoneistoilla osakeryhmätunnus sekä rakennuksilla Väestörekisterin keskuksen pysyvä rakennustunnus. Huoneistotietojärjestelmässä on varauduttu myös käyttämään Väestörekisterin keskuksen pysyvää huoneistotunnusta. Taloyhtiöiden osakeluettelon siirron yhteydessä pysyviä huoneistotunnisteita ei vielä tule käyttöön huoneistotietojärjestelmässä, vaan se edellyttää myöhemmin erillistä perusparannustyötä.

9. Uudet asumismuodot huoneistotietojärjestelmässä

Alun perin valmistauduttiin tuomaan huoneistotietojärjestelmään myös muita asumismuotoja kuin asunto-osakeyhtiö- ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiömuotoinen omistusasuminen.

Huoneistotietojärjestelmän laajentamisessa koskemaan myös muita asumis- ja hallintamuotoja kuin osakehuoneistoja kyseen voisivat tulla

- vuokra-asunnot
- asumisoikeusasunnot
- osuuskuntamuotoinen asuminen

Omaksi-asumismalli sekä osaomistusmalli, joissa vuokralainen voi lunastaa asunnon omakseen sovitun ajanjakson jälkeen, perustuvat jo nyt osakehuoneistoihin. Lunastamisen jälkeen vuokralainen on normaalisti osakehuoneiston omistaja, joten nämä tilanteet hallitaan jo nyt huoneistotietojärjestelmässä lukuun ottamatta asuminen ja siihen liittyvää sopimussuhdetta huoneiston haltijan ja osakehuoneiston omistajan välillä ennen lunastusta. Myös HITAS-säännelty asuntotuotanto perustuu asunto-osakeyhtiöihin ja ne kuuluvat jo nyt huoneistotietojärjestelmän piiriin.

Vuokra-asuminen sekä asumisoikeuteen perustuva asuminen ovat yleisiä asumismuotoja. Vuokralla asuu viimeisen [tilaston](#) mukaan yhteensä 878 000 asuntokuntaa ja asumisoikeusasuntoja oli ARA:n [tietojen](#) mukaan 2018 elokuussa 47 100 kpl.

Osuuskuntamuotoinen asuminen on harvinaisempaa, sillä tällaisia kohteita on toistaiseksi olemassa vain vähän yli sata kappaletta. Vaihtelu asunto-osuuskuntien koossa ja myös toteutustavoissa on suurta. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lla on osuuskuntamuotoista asumista koskevia pilottihankkeita käynnistymässä. Osuuskuntamuotoista asumista on selvitetty Pellervon taloustutkimuksen toteuttamassa tutkimuksessa ”Asunto-osuuskunta – uusi yhteisöllinen rakentamisen ja asumisen malli” (Heidi Forsström-Tuominen, [PTT Raportti 254](#), 2016). Lisäksi ympäristöministeriö on teettänyt selvityksen ”[Asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli](#)” vuonna 2017.

Tämän selvityksen tehtävänä ei ole arvioida sitä, kannattaako Suomessa yrittää laajentaa toistaiseksi harvinaista osuuskuntamuotoisen asumismallin käyttöä esimerkiksi sosiaalisessa asuntotuotannossa vaiko ei. Tässä selvityksessä arvioidaan vain sitä, kannattaako nykytiedon valossa huoneistotietojärjestelmää laajentaa tukemaan uudenlaisia asumismuotoja ja mitä se tarkoittaisi toimintatapamuutoksina tai järjestelmäkustannuksina ja voitaisiinko huoneistotietojärjestelmän laajentamisella saada toiminnallisia hyötyjä eri osapuolille.

9.1. Asumismuotojen erityispiirteitä

Ennen kuin voidaan käsitellä uusien asumis- ja hallintamuotojen mukaan ottamisen vaikutuksia huoneistotietojärjestelmässä, pitää ymmärtää, mitkä näiden asumismuotojen erityispiirteet huoneistotietojärjestelmän näkökulmasta ovat ja toisaalta miten siirtyminen huoneistotietojärjestelmän piiriin vaikuttaisi asumismuotojen hallinnointiin verrattuna nykyhetkeen, lisäksi siirtyminen huoneistotietojärjestelmään hallinnon työtä vai mahdollistaisiko se esimerkiksi sähköisten toimintamallien käyttöönoton.

9.1.1. Asumisoikeusasunnot

Asumisoikeusasuminen on lakiin perustuva asumismuoto, jossa asukas saa asumisoikeuden asumisoikeus-sopimuksella asumisoikeustalon omistajan kanssa. Asumisoikeustalon omistajat ovat lähes aina yleishyödyllisiä yhteisöjä, jotka saavat rakentamiseen valtiolta korkotukilainaa. Asumisoikeustalo voidaan rakentaa myös vapaarahoitteisena kohteena. Omistajataho voi toimia osakeyhtiönä, säätiönä tai asumisoikeusyhdistyksenä. Mikäli asumisoikeustalon omistaja on osakeyhtiö, niin osakeyhtiön osakkeenomistajina voi olla vain ”... *kuntia, kuntayhtymiä tai muita julkisyhteisöjä taikka sellaisia yhteisöjä tai säätiöitä, joiden tarkoituksena on olla osakkaana omistajayhteisössä aikaansaadakseen tässä laissa tarkoitettua toimintaa.*” (asumisoikeuslaki 1a §). Asumisoikeusyhteisöjä on 17 kpl, joista asumisoikeusyhdistyksiä on 4 kpl ja loput ovat osakeyhtiöitä. Yhtiöt omistavat 99 % asunnoista.

Asumisoikeus tuottaa asunnon haltijalle vastaavia oikeuksia kuin asunto-osakejärjestelmä osakeryhmän omistajalle. Asumisoikeutta voi käyttää lainan vakuutena, asumisoikeuden perusteella on oikeus tehdä asunnossa kunnossapito- ja muutostöitä, asumisoikeuden voi periä ja luovuttaa tietyin edellytyksin ja asunnon voi vuokrata alle kahden vuoden määräajaksi. Toisaalta luovutuksiin liittyy rajoituksia niin luovutuksen saajaa että kauppahintaa koskien.

Asumisoikeus voidaan luovuttaa asumisoikeuslain 23 §:n mukaisesti ”... *enintään 24 §:n mukaan vahvistetusta luovutushinnasta:*

- 1) henkilölle, jonka kunta on tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaisesti hyväksynyt luovutuksensaajaksi;
- 2) puolisolleen, suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselleen taikka sellaiselle perheenjäsenelle, joka luovutushetkellä vakinaisesti asuu huoneistossa; taikka
- 3) muulle kuin 1 tai 2 kohdassa tarkoitettulle, jos kyseessä on 3 §:n 3 momentissa tarkoitettu asumisoikeus ja jos 4 b §:stä ei muuta johdu.”

Kohdassa 3 tarkoitetaan vapaarahoitteisia kohteita, joita on toteutettu tähän mennessä hyvin vähän. Näiden osalta ei sovelleta muutoin sovellettavia luovutuksen saajan varallisuusrajoja. Mikäli sopivaa luovutuksensaajaa ei löydy kolmen kuukauden kuluessa, on asumisoikeustalon omistaja velvollinen lunastamaan asumisoikeuden itselleen.

Luovutushinnalle on säädetty enimmäishinnaksi alkuperäinen maksettu asumisoikeusmaksu korjattuna rakennuskustannusindeksillä. Lisäksi enimmäishintaan voidaan sisällyttää ”... luovuttajan tai häntä edeltäneiden asumisoikeuden haltijoiden huoneistoon tekemien tai hallinta-aikanaan rahoittamien kohtuullisten parannusten arvo luovutushetkellä” (asumisoikeuslaki 24 §).

Asumisoikeusasunnon hakijaan sovelletaan yleensä varallisuusrajoja (korkotuettu asuntotuotanto). Hakijaksi voidaan hyväksyä vain henkilö, jolla on asumisoikeusasunnon tarve. Tällaista tarvetta ei katsota olevan hakijalla, jolla on

”1) hakualueella omistusasunto, joka sijainniltaan, kooltaan, varustetasoltaan, asumiskustannuksiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan kohtuudella vastaa haettua asumisoikeusasuntoa; tai

2) varallisuutta siinä määrin, että hän voi rahoittaa vähintään 50 prosenttia hakemansa tai hakemaansa vastaavan asunnon käyvästä vapaasta hinnasta tai peruskorjata hakualueella sijaitsevan omistusasuntonsa hakemaansa asuntoa vastaavaksi.”

Edellä mainittuja rajoituksia ei kuitenkaan sovelleta, jos on kyse hakijasta, joka vaihtaa asumisoikeusasuntoa toiseen asumisoikeusasuntoon tai on täyttänyt 55 vuotta.

Asumisoikeusasunnon hakija ilmoittautuu kunnalle, jonka alueelta asumisoikeusasuntoa haetaan. Kunnat voivat hoitaa asumisoikeusasioita myös yhdessä. Kunta antaa hakijalle järjestysnumeron, jonka perusteella asumisoikeustalon omistaja laittaa asunnon hakijat järjestykseen. Kunnan lisäksi asunnon hakijan pitää ilmoittautua myös sille asumisoikeustalon omistajalle, jolta asuntoa haetaan. Asumisoikeuslain uudistuksessa on suunniteltu ARAn valtakunnallisen järjestysnumerorekisterin perustamista kuntien erillisten jonojen ja asukasvalinnan sijaan

Asumisoikeussopimus tehdään asumisoikeustalon omistajan ja asukkaan välillä. Kun asumisoikeus luovutetaan eteenpäin, tehdään asumisoikeussopimukseen vastaavat siirtomerkinnät kuin paperiseen asunto-osakeyhtiön osakekirjaan tehdään luovutuksen yhteydessä. Panttauksen osalta pantinsaajalle luovutetaan asumisoikeussopimus vakuudeksi vastaavalla tavalla kuin on toimittu paperisen osakekirjankin osalta. Asumisoikeuden panttaus edellyttää lisäksi ilmoitusta panttauksesta talon omistajalle, jotta panttaus tulisi asumisoikeuden haltijan velkojia sitovaksi. Ilmoituksen jälkeen talon omistaja ”...on velvollinen valvomaan, että pantinsaajan oikeutta ei asumisoikeuden luovutuksen tai lunastuksen yhteydessä loukata” (asumisoikeuslaki 26.3 §).

Tietyin edellytyksin asumisoikeustalon omistaja voi saada asumisoikeustalon vapautetuksi käyttö- ja luovutusrajoituksista. Tämän edellytyksenä kuitenkin on mm. se, että ”vapautettavan talon asuinhuoneistot niiden hallintaa koskevien sopimusten mukaan jo ovat muussa kuin asumisoikeuskäytössä tai myöhemmin tulevat tällaiseen käyttöön.” (asumisoikeuslaki 50 b.1 §). Rajoituksista vapauttamisella ei siis ole vaikutusta asumisoikeussopimuksen vaakuuskäyttöön.

Asumisoikeussopimus rinnastuu asunto-osakeyhtiön osakekirjaan panttauksen osalta, vaikkakin panttauksen kohde ei ole varsinaisesti huoneiston hallinta vaan asumisoikeuden pääoma-arvo. Asumisoikeus on rajoite-

tusti luovutuskelpoinen. Vaihdannan suurin eroavaisuus muodostuu hakijaan kohdistuvasta sääntelystä ja varallisuusrajoista sekä enimmäiskauppahinnan määrittelystä, joita ei normaalin asunto-osakeyhtiön asunnon vaihdannassa tarvitse valvoa. Asumisoikeuden siirto ei kuitenkaan ole kovin tavallista, vaan yleensä vanha asumisoikeussopimus päättyy ja ASO-yhtiö tekee uuden asumisoikeussopimuksen seuraavan asumisoikeusasukkaan kanssa. Vanhan asumisoikeussopimuksen päättyttyä ASO-yhtiö palauttaa asumisoikeusmaksun, ellei asumisoikeus ole pantattu. Vastuut edellisen asumisoikeuden haltijan ja ASO-yhtiön välillä päättyvät, eikä vastuita siirry seuraavalle asumisoikeuden haltijalle vastaavalla tavalla kuin esimerkiksi asunto-osakeyhtiön maksamattomat yhtiövastikkeet saattavat siirtyä seuraavan osakkaan vastuulle. Asumisoikeuden haltija tulee sopimuskumppaniksi tavallaan puhtaalta pöydältä.

Asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksistä tuttua huoneistositelelmää ei ole vastaavassa muodossa asumisoikeusyhteisöillä. Asumisoikeustalon omistaja voi olla tavallinen osakeyhtiö, säätiö tai yhdistys. Huoneistositelelmää ei näiden osalta viedä kaupparekisteriin, säätiörekisteriin eikä yhdistysrekisteriin. Toisaalta asumisoikeustalot alussa perustetaan asunto-osakeyhtiöinä, jotka myöhemmin sulautuvat asumisoikeusyhteisöön. Alkuvaiheessa siis huoneistotietojärjestelmän edellyttämät hallintakohteet ovat olemassa kaupparekisterissä, josta ne siirtyvät huoneistotietojärjestelmään. Vaikka hallintakohteita ei ole saatavissa kaupparekisteristä, niitä hallinnoidaan yleisesti ASO-yhtiöiden järjestelmissä ja hallintakohteiden tiedot olisivat tarvittaessa saatavissa suoraan yhtiöiltä.

9.1.2. Osuuskuntamuotoinen asuminen

Asunto-osuuskuntia varten ei ole olemassa omaa erityislainsäädäntöä. Asunto-osuuskunnat toimivat normaaleina osuuskuntalain mukaisina osuuskuntina, ja asumiseen liittyvät erityispiirteet on määritelty osuuskuntien säännöissä. Tästä johtuen asunto-osuuskunnat voivat toimia hallinnollisesti hyvin eri tavoin asumiseen liittyvissä asioissa. Toimivia asunto-osuuskuntia on vähän yli sata kappaletta. Asunto-osuuskuntia on perustettu 1900-luvun alkupuolelta lähtien, ja 1960- ja 1970-luvuilla kohteita rakentui valtion tukemina, mutta niitä on sittemmin muutettu asunto-osakeyhtiöiksi (PTT raportti 254, s. 60). 1980-luvulla

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lla on vuoden 2019 aikana tavoitteena viedä eteenpäin pilottihankkeita, joiden avulla pyritään tukemaan mm. ryhmärakentamisena toteutettavia asunto-osuuskuntahankkeita. Pilottihankkeissa on tarkoituksena luoda asunto-osuuskunnalle mallisäännöt sekä tuotteistaa rakennuttamiseen liittyviä sopimusasioita. Tavoitteena on helpottaa asukaslähtöisen rakennuttamisen hankkeita. ARA arvioi, että asunto-osuuskuntien vuosittaiset tuotantomäärät nousevat nopeasti ASO-asuntojen tasolle.

Asunto-osuuskuntamuodossa pyritään kohtuuhintaiseen asumiseen. Tämän johdosta asuntojen luovutushintoja myyntitilanteessa säädellään asunto-osuuskuntien säännöissä yleisesti siten, että luovutushinta johdetaan alkuperäisestä maksusta osuuskunnalle (osuuspääomamaksu) korjaamalla sitä jollakin indeksillä ja suoritetuilla osuuskunnan lainojen lyhennyksillä. Asunto-osuuskuntien rakentamisen aikainen rahoitus järjestetään osuuspääomamaksun ja osuuskunnan ottamien lainojen varaan. Osuuspääomamaksun suuruus voi vaihdella kohteittain ja jopa kohteen sisällä ollen jotakin 5 % ja 40 % välillä hankkeen kokonaiskustannuksista. Loppuosuus katetaan osuuskunnan ottamilla lainoilla, jotka jäsenet maksavat käyttövastikkeen osana pois. Koska toteutuksia on tässä vaiheessa vähän, mitään tyyppillistä osuuspääomamaksun suuruutta ei voi sanoa. On myös malleja, joissa osuuskunnan maksu on kiinteä.

Asunto-osakkeiden markkinahinnat eivät suoraan vaikuta asunto-osuuskunnan hinnanmuodostukseen. Tämä nähdään myös yhtenä asunto-osuuskuntien yleistymisen esteenä PTT:n raportissa: *"Epäonnistumisen syiksi mallin toteutuksessa on tunnistettu kiinteistön arvonnousun huomiotta jättäminen myyntitilanteessa, osuuskunta-asunnon vaihtamisen vaikeus elämäntilanteen muuttuessa, erityisen asunto-osuuskuntalain puuttuminen ja asunto-osuuskuntien muuttumattomuus muuttuvassa yhteiskunnassa"* (PTT raportti 254, s. 60). Useissa malleissa tosin osuuskunnan jäsenellä on oikeus tietyn ajan kuluttua lunastaa asunto omakseen, ja tällöin osuuskunnan jäsen on statukseltaan normaali osakehuoneiston omistaja asunto-osakeyhtiössä. Myös luovutusten hintarajoitukset lakkaavat tässä vaiheessa.

Sääntöjen ja hallinnon ohella asunto-osuuskunta voidaan myös organisoida rakenteellisesti usealla eri tavalla, koska asunto-osuuskunnista ei ole olemassa erityistä lainsäädäntöä. Rakennukset voivat olla asunto-osakeyhtiön omistuksessa, ja asunto-osuuskunta omistaa asunto-osakeyhtiön. Tässä vaihtoehdossa huoneistot tulevat osaksi huoneistotietojärjestelmää, mutta omistajana kaikilla osakeryhmillä on asunto-osuuskunta. Asunto-osuuskunta voi myös olla suoraan rakennusten omistajana, jolloin huoneistotietojärjestelmään ei synny nykyisellään hallintakohteita eikä siten myöskään omistajakirjauksia kohteesta.

Asunto-osuuskunnan jäsen saa tietyn asunnon hallintaansa esimerkiksi jäsenen ja osuuskunnan tekemän huoneiston vuokrasopimuksen perusteella (vuokraosuuskunta) tai hallintaoikeus voi syntyä suoraan liittyen tiettyyn osuuteen osuuskunnassa. Asunto-osuuskunnan hallinnolliset menettelyt esimerkiksi asuntoluovutuksen yhteydessä riippuvat täysin siitä, miten asunto-osuuskunta on rakenteellisesti ja hallinnollisesti toteutettu. Vastaavat asiat, jotka ovat asunto-osakeyhtiöissä määriteltynä AsOyL:ssa yhtenäisesti koskemaan kaikkia asunto-osakeyhtiöitä, ovat asunto-osuuskunnissa kunkin osuuskunnan säännöissä määriteltynä osuuskunnittain omalla tavallaan.

Asunto-osuuskunnan osuuden hankkimisen lisäksi luovutuksensaaja pitää hyväksyä asunto-osuuskunnan jäseneksi. Käytännössä osuuskunnan hallitus hyväksyy uudet jäsenet. Osuuskunnilla voi olla rajoituksia jäsenyydelle, esimerkiksi ikärajoja senioritaloissa tai vastaavia rajoituksia erityiskohderyhmille. Osuuskunnissa ei siis ole mahdollista luovuttaa asunnon hallintaa eteenpäin ilman osuuskunnan myötävaikutusta. Kirjaamismenettelyn näkökulmasta osuuskunnan uuden jäsenen hyväksyminen luovutussopimuksen tekemisen jälkeen on asunto-osakeyhtiön lunastuslausekkeen toimeenpanoa muistuttava käsittelyvaihe.

Jäsenen lainan vakuutena osuuskuntakohteissa käytetään osuustodistusta. Tätä selvitystä varten käydyissä keskusteluissa on käynyt ilmi, että suhtautuminen asunto-osuuskunnan osuustodistusten vakuuskäyttöön vaihtelee pankkiryhmittäin, ja toisinaan on ollut luototuksen kanssa ongelmia. Samoin on tuotu esille, että vakuusongelma todennäköisesti poistuisi, mikäli asunto-osuuskunnat tulisivat huoneistotietojärjestelmän piiriin, ja panttausmerkinnät hoidettaisiin samoilla menettelyillä yhdenmukaisesti asunto-osakeyhtiöiden osakeryhmien panttausmerkintöjen kanssa.

Pelkkä osuuskunnan jäsenyys ei välttämättä tuota hallintaoikeutta tiettyyn asuntoon. Vuokraosuuskunnissa tehdään tietyn asunnon hallinnasta vuokrasopimus osuuskunnan jäsenen ja osuuskunnan välille. Riippuu osuuskunnan säännöistä, kuinka hallintaoikeus tiettyyn asuntoon syntyy, ja riittääkö siihen tietyn osuuden hankkiminen vai edellytetäänkö myös muita sopimuksia. Samalla tämä tietysti tarkoittaa sitä, että asunto-osuuskunnissa pantattava vakuuskohde ja sen pysyvyys ei ole nykyisellään määritelty yhdenmukaisesti, vaan vaihtelee osuuskunnan sääntöjen mukaisesti. Mitä ilmeisimmin tämä olisi ilman yhtenäistä säädösperustaa ongelmallinen tilanne huoneistotietojärjestelmän kannalta. Jos pantattu osuustodistus ei vastaa muuta kuin osuutta osuuskunnassa eikä tietyn asunnon hallintaan siirry sen mukana, niin osuustodistuksen käyttö vakuutena on kyseenalainen. Ero ASO-asuntoihin ja asunto-osakeyhtiömuotoiseen asumiseen on tältä osin huomattava, koska näissä asumisoikeussopimus ja tietyn osakeryhmän omistus oikeuttavat yksikäsitteisesti tietyn huoneiston ja mahdollisesti muiden tilojen hallintaan.

Huoneistotietojärjestelmään viedyltä hallintakohteelta edellytetään lisäksi tiettyä pysyvyyttä, jotta panttauksen kohde ei muutu. Asunto-osuuskunnassa ei ole itsestään selvää, millä päätösprosessilla esimerkiksi huoneistoja yhdistetään tai jaetaan ja miten niiden hallinta tällaisessa tilanteessa osoitetaan tietylle osuuskunnan jäsenelle.

9.1.3. Vuokra-asuminen

Vuokra-asumista säädellään lailla [asuinhuoneiston vuokrauksesta](#). Laissa säädellään vuokranantajan ja vuokralaisen oikeuksista ja velvoitteista sekä mm. vuokraoikeuden siirrettävyydestä. Vuokrasuhde tuottaa vuokralaiselle tiettyjä oikeuksia asunnon hallinnassa. Vastaavia oikeuksia kuin asumisoikeusasunnoissa tai asunto-osakeyhtiömuotoisessa asumisessa korjaus- ja muutokset toihin ei vuokralaisella kuitenkaan ole, vaan tällaisista on sovittava vuokranantajan ja vuokralaisen kesken erikseen. Poikkeuksena ovat tilanteet, jossa pitää ryhtyä toimenpiteisiin huoneistoa koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

Vuokralainen ei voi vapaasti siirtää vuokraoikeuttaan ilman vuokranantajan lupaa kolmannelle. Poikkeuksena ovat vuokraoikeuden siirrot samassa asunnossa asuvalle perheenjäsenelle. Vuokralaisen kuoltua vuokrasuhde pysyy edelleen voimassa entisin ehdoin, ja tällöin kuolinpesä on vastuussa vuokraehtojen täyttämisestä.

Vuokrasuhteen irtisanominen pitää tehdä siten kuin huoneenvuokralaisissa on säädetty. Irtisanomiselle pitää olla hyväksyttävät lain mukaiset perusteet.

Ympäristöministeriön selvityksen (31.1.2019 Huoneistotietojärjestelmän kehittäminen kattamaan muut hallintamuodot kuin osakeomistukseen perustuvat asuinhuoneistot) mukaan valtion tukemia vuokra-asuntoja on 400 000 kpl ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on 450 000. Vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista suurin osa on asunto-osakeyhtiöaloissa, ja yksityiset omistavat näistä noin 300 000 sijoitusasuntoa.

Valtion tukemat vuokratilayhteisöt ovat yleensä kiinteistöosakeyhtiöitä tai normaaleja osakeyhtiöitä, jotka eivät ole huoneistotietojärjestelmän piirissä. Yksityiset sijoittavat omistanevat sijoitusasuntojaan lähinnä asunto-osakeyhtiöissä, jotka taas ovat huoneistotietojärjestelmän piirissä. Vuokra-asuminen on siis hyvin eri tavoin hallintoa toimintaa eri tilanteissa, ja yksityisten asuntosijoittajien määrä on huomattava. Koska vain osa vuokra-asunnoista on ylipäättään huoneistotietojärjestelmässä, ei huoneistotietojärjestelmä voi tarjota kattavaa ratkaisua vuokra-asuntojen tietojen rekisteröimiseen, ellei samalla tehdä huomattavia muutoksia vuokratilayhteisöjen toimintaan.

Vuokraustietoa ympäristöministeriön selvityksen mukaan tarvitaan mm. yhdyskuntasuunnittelussa sekä tilastoinnissa. Tilastokeskus tarvitsisi vuokratietoja vuokramarkkinan seurantaan varten.

Huoneistotietojärjestelmässä vuokra-asuntojen tiedot ja käsittely eroaisivat muista asumismuodoista. Vuokra-asumista eivät koskisi omistuksen rekisteröinti tai panttaus. Käytännössä kyse olisi huoneistotietojärjestelmään tehtävistä rekisterimerkinnoista, joilla ilmaistaisiin tietyn osakehuoneiston vuokraustiedot. Koska vuokralainen ei voi siirtää vuokraoikeuttaan vapaasti, ei käytännössä ole mahdollista tukea huoneistotietojärjestelmän toiminnallisuudella asunnon vuokraamista. Vuokraoikeuksia ei siirretä vanhalta vuokralaiselta uudelle vuokralaiselle, vaan uuden vuokralaisen vuokraoikeus perustuu uuteen vuokrasopimukseen ja vanhan vuokralaisen vuokraoikeus päättyy.

9.2. Omistus- ja panttausmerkintöjen tekeminen huoneistotietojärjestelmässä

Omistus- ja panttausmerkinnät tehdään huoneistotietojärjestelmässä hakemuksesta luovuttajan tai omistajan antaman suostumuksen perusteella. Luovuttajan antama suostumus voidaan korvata myös muulla selvityksellä saannosta, mikäli luovuttajan suostumusta ei saada. Tällaisia tilanteita ovat varsinkin perintösaannot, mutta myös muita tilanteita voi esiintyä, joissa luovuttaja syystä tai toisesta ei anna suostumustaan, vaikka esteitä omistuksen lopulliselle siirtymiselle ei olisikaan. Kirjaamisen menettelyssä ei tutkita luovutuskirjoja eikä niiden ehtoja eikä myöskään panttaussitoumuksia. Kirjaamisviranomaisena toimii Maanmittauslaitos.

Omistuksen kirjaamista hakee luovutuksen saaja. Normaalisissa asuntokauppatilanteissa luovuttaja hakee itselleen suostumuskoodin, jonka luovuttaja antaa luovutuksen saajalle. Suostumuskoodia luovuttaja saa huoneistotietojärjestelmästä aina kaksi. Mikäli omistus siirtyy luovutuskirjan allekirjoittamisen jälkeen esimerkiksi loppukauppahinnan maksamisen yhteydessä, luovuttaja saa aluksi suostumuskoodin, jolla voi kirjata ehdollisen omistuksen siirtämisen. Kun kaupan ehdot ovat täyttyneet, luovuttaja antaa luovutuksensaajalle lopullisen suostumuskoodin, jolla luovutuksensaaja voi saada lopullisen omistajakirjauksen huoneistotietojärjestelmään. Vastaavasti panttausmerkinnän tekemistä varten osakehuoneiston omistaja antaa suostumuksensa panttaukseen suostumuskoodilla.

Suostumuskoodin voi hankkia joko sähköisestä palvelusta vahvasti tunnistautuneena tai suoraan Maanmittauslaitoksen palvelupisteestä. Suostumuskoodi kohdistuu aina tiettyyn osakehuoneistoon ja tiettyyn luovutuksensaajaan. Siten riskiä siitä, että suostumuskoodin voisi käyttää joku muu kuin oikea luovutuksensaaja, ei ole.

Kirjaamisviranomainen ei kirjaamismenettelyssä tutki luovutuskirjoja, eli menettely eroaa kiinteistöjen kirjaamismenettelystä olennaisella tavalla. Kun kirjaamisviranomaiselle saapuu kirjaamista koskeva hakemus ja sen yhteydessä annetaan suostumuskoodi, omistuksen kirjaaminen ja panttausmerkintä voidaan tehdä. Poikkeuksena ovat ne tilanteet, joissa osakehuoneistoon kohdistuu jokin vallinnanrajoitus, kuten esimerkiksi ulosottomerkintä.

Kirjaamisviranomainen ei tutki itse luovutuskirjan tekemiseen liittyviä vaiheita. Kiinteistöluovutusten osalta kirjaamisviranomainen tutkii, onko luovutuskirja syntynyt oikein, onko sen tekemiseen olemassa tarvittavat suostumukset tai esimerkiksi onko tehty tarvittavat hallinnolliset päätökset luovutuksen hyväksymiseksi yrityksissä tai julkishallinnossa. Vastaavia selvityksiä ei osakehuoneistojen luovutusten osalta tehdä. Tästä johtuen osakehuoneistojen kirjaamismenettelyyn soveltuu melko huonosti menettely, missä osapuolten tekemän luovutuskirjan tekemisen jälkeen vaadittaisiin kolmannen osapuolen suostumusta, kuten yleisesti on tilanne asunto-osuuskuntien osalta. Osuuskunta tekee luovutuksen jälkeen päätöksen siitä, hyväksyykö se luovutuksen saajan osuuskunnan jäseneksi vaiko ei.

Kirjaamisratkaisut kohdistetaan tiettyyn osakeryhmään, joka edustaa hallintaoikeutta johonkin yhtiöjärjestyksen mukaiseen hallintakohteeseen. Hallintakohteet on määritelty huoneistotietojärjestelmässä yhtiöjärjestyksen mukaisen huoneistoselitelmän perusteella. Hallintakohteet voivat muuttua vain yhtiöjärjestyksestä muuttamalla. Käytännössä hallintakohteita voidaan jakaa ja yhdistää tai niitä voi syntyä lisää. Olennaista omistamisen ja panttauksen näkökulmasta on se, että muutokset hallintakohteissa eivät kuitenkaan voi loukata osakeryhmän omistajan tai pantinhaltijan oikeuksia. Muissa asumismuodoissa täytyisi varmistaa vastaava hallintakohteen pysyvyys. Asunto-osuuskunnissa saattaa olla käytössä menettely, jossa tietyn huoneiston hallintaoikeus osuuskunnan jäsenelle syntyy huoneiston vuokrasopimuksella. Osuuskunnan jäsenen hallinnassa oleva huoneisto saattaisi vaihdella joustavasti ajan kuluessa pelkästään osuuskunnan jäsenen ja osuuskunnan välisen vuokrasopimuksen perusteella ilman, että jäsenen ja osuuskunnan välillä tapahtuisi mitään muita oikeustoimia. Menettely on olennaisesti erilainen kuin osakehuoneiston luovutus, joten mikäli asunto-osuuskunnat halutaan osaksi huoneistotietojärjestelmää, niiden hallintakohteiden määrittely ja hallinnan luovuttaminen tulisi olla säädösperusteista, jotta voidaan turvata omistus ja pantinsaajan oikeudet. Osuuskuntien toimintamallit eivät voisi perustua vain osuuskuntien sääntöihin, vaan ne pitäisi yhteismitallistaa luovutusten käsittelyn, hallintakohteen määrittelyn ja hallintakohteen pysyvyyden osalta.

10. Toimintamallivaihtoehtojen määrittely

10.1. Kauppahintatiedot

10.1.1. Nollavaihtoehto

Nollavaihtoehto tarkoittaa tilannetta, jossa kauppahintatietoja ei kerätä jatkossakaan kattavaksi ja säädösperusteiseksi tietovarastoksi. Kauppahintatietojen kerääminen on Verohallinnon vastuulla varainsiirtoverotusta varten sekä muutoin markkinatoimijoiden vastuulla. Tällä hetkellä ainoa kauppahintatietoja keräävä markkinatoimija on Kiinteistönvälitysalan keskusliitto.

Markkinatoimijoita voi ilmaantua jatkossa lisää, koska sähköiset kaupankäyntijärjestelmät yleistyvät luottolaitoksissa huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton myötä, ja tällöin kauppahinnat ovat jo valmiiksi tietojärjestelmissä olemassa. Kauppahinnan kerääminen tällaisesta järjestelmästä kauppahintarekisteriksi olisi teknisesti helppoa. Viitteitä tällaisesta kehitystyöstä ei toistaiseksi ole, ja huoneistokohtaisen tiedon kerääminen edellyttäisi säädösperustaa.

Sekä Verohallinnon että Kiinteistönvälitysalan keskusliiton keräämään kauppahinta-aineistoon liittyy puutteita, joiden seurauksena nollavaihtoehdossa ei synny kattavaa ja ajantasaista kauppahinta-aineistoa. Markkinatoimijoiden on vaikea saavuttaa tilannetta, jossa kaikkien toimijoiden kauppätiedot tulisivat kootuksi kattavasti kauppahintarekisteriksi, koska kaikkia asuntoluovutuksia ei tehdä välittäjien toimesta eikä luottolaitos ole välttämättä luovutuksessa mukana, ja välittäjäkaupoistakin tälläkin hetkellä vain osa päättyy Kiinteistönvälitysajan keskusliiton hintaseurantapalveluun. Verohallinnon kauppahinta-aineistoon taas tiedot luovutuksista tulevat sitä mukaa kuin varainsiirtoveroilmoituksia tehdään. Viive kaupan tekemisestä varainsiirtoveroilmoituksen tekoon saattaa olla pitkä, koska uusien asuntojen osalta varainsiirtovero suoritetaan vasta kohteen valmistuttua.

Kattavan ja ajantasaisen asuntojen kauppahintatiedon puuttuminen vaikeuttaa todellisen markkinatilanteen hahmottamista. Tilastokeskus ei pysty muodostamaan omia asuntokantaan liittyviä tilastoja ja indeksejä siten, että tiedot perustuisivat yhteen luotettavaan tietolähteeseen, vaan tietoja pitää kerätä eri lähteistä ja yhdistellä toisiinsa tilastotarkoituksia varten. Koska eri toimijoilla on vaihtelevasti käytössä yhteisiä tunnisteita, kuten pysyvä rakennustunnus, tiedon yhdistämisessä eri lähteistä on ongelmia.

10.1.2. Suppea tietosisältö

Suppea tietosisältö tarkoittaisi vaihtoehtoa, jossa säädösperusteiseen asuntojen kauppahintarekisteriin kootaisiin osakehuoneistoluvutuksista perustiedot. Suppeat kauppahintatiedot voisivat olla myös huoneistotietojärjestelmässä saantotietojen lisätietoina. Suppeat tiedot osana nykyistä huoneistotietojärjestelmää toteutuksen ja ylläpidon kustannukset olisivat todennäköisesti alhaisemmat kuin että perustettaisiin erillinen kauppahintarekisteri, jonne kopioitaisiin huoneistotietojärjestelmästä kaupan kohteen tietoja. Suppeassa tietosisällössä luovutuksista tallennettaisiin saannolle kokonaiskauppahinta (velaton kauppahinta) kaupantekohetkellä. Huoneistotietojärjestelmässä on jo tieto yhtiöjärjestyksen mukaisesta pinta-alasta, jonka perusteella voidaan laskea neliöhinta.

Kauppahintaan voitaisiin liittää huoneistotietojärjestelmässä ja väestötietojärjestelmässä olevia tietoja. Sen sijaan erillistä kaupantekohetken poikkileikkaustietoa yhtiöstä ja osakehuoneistosta ei säilytettäisi.

Suppean kauppahintatiedon hyödynnettävyys riippuu paljolti siitä, kuinka kauppahinta voidaan liittää kohteen tietoihin ja mitä tietoja kohteesta muutoin kerätään. Kauppahinnan tulkintaa auttavat mm. tiedot kohteen korjaushistoriasta, korjausvelasta ja tulevista korjaustarpeista. Neliöhintoihin vaikuttaa suoraan tieto siitä, onko kohteessa suuret korjaustyöt jo tehty vai ovatko ne vasta tulossa. Joka tapauksessa kauppahintaan voitaisiin liittää kaupan kohteen ominaisuustietoja, kuten huoneistotietojärjestelmään tallennettu pinta-alatieto tai väestötietojärjestelmässä olevat huoneiston varustetiedot. Koska suppeassa versiossa ei erikseen tallennettaisi poikkileikkaustietoa kaupantekohetkeltä, kauppätiedon hyödynnettävyys on paras juuri kaupanteon jälkeen. Sen jälkeen kohteen tiedot voivat muuttua, eivätkä enää vastaakaan kaupantekohetken tilannetta. Mikäli huoneistotietojärjestelmästä voitaisiin hakea esim. korjaushistoriatietoja tietyltä ajanhetkeltä, poikkileikkaustiedon tallettamiseen erikseen ei olisi kuitenkaan tarvetta.

Suppea kauppahintatieto voitaisiin kerätä huoneistotietojärjestelmään luottolaitosten kautta tehdyissä kaupoissa suoraan luottolaitosten käyttämistä kaupankäyntijärjestelmistä samassa sanomassa millä haetaan omistuskirjausta osakehuoneistorekisteriin. Mikäli kaupassa ei ole mukana luottolaitosta mutta kauppa tehdään kuitenkin välittäjän avustuksella, kauppahintatiedot voisivat tulla suoraan kiinteistönvälitysjärjestelmästä omistuskirjauksen hakemisen yhteydessä. Mikäli kauppa tehdään ilman välittäjää ja luottolaitosta, eikä ole käytettävissä tietojärjestelmää kaupan tekemiseksi ja omistajakirjaushakemuksen sanoman muodostamiseksi ja välittämiseksi huoneistotietojärjestelmään, omistuskirjausta haetaan paperilomakkeella. Samalla voitaisiin kerätä myös kauppahintatiedot muiden tietojen ohella.

Kauppahintatietoja ei tarvitsisi mallissa viedä viranomaistyönä rekisteriin kuin siinä tapauksessa, että omistuksen kirjaamista haetaan paperilomakkeella. Tässä tapauksessa tiedon oikeellisuus ja luotettavuus on yksi arvioitava seikka. Mikäli kauppahintatiedot tulevat suoraan luottolaitoksen tai kiinteistönvälittäjän sähköisestä järjestelmästä allekirjoitetun sähköisen kauppakirjan tiedoista, tietoon voitaneen luottaa, koska kyse on tässä tapauksessa suoraan allekirjoitetun kauppakirjan sisällöstä. Paperilomakkeella ilmoitettavat tiedot sen sijaan

olisivat luovutuksensaajan ilmoittamia tietoja, joten mitä ilmeisimmin tässä tapauksessa viranomaiselle tulisi toimittaa myös luovutuskirja tiedoksi omistuskirjaushakemuksen liitteenä.

RS-menettelyn piirissä olevat rakentamisaikaiset saannot hallitaan tällä hetkellä RS-pankin toimesta. Rakentamisaikaisista saannoista ei tule mitään tietoa huoneistotietojärjestelmään, ennen kuin kohde valmistuu. Huoneistotietojärjestelmässä omistajana kaikilla osakeryhmillä on RS-menettelyn ajan perustajaosakas. Kohteen valmistuttua RS-pankki ilmoittaa Maanmittauslaitokselle valmistumishetken tilanteen omistusten ja panttausten suhteen.

RS-menettelyssä olevien kohteiden välisaannot tulisi ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään, jotta kauppahintatietojärjestelmästä tulisi kattava myös uusien asuntojen osalta. Ilmoittajana voisi toimia aina RS-pankki, joka muutoinkin saa tiedot kaikista rakentamisaikaisista saannoista. Tämä olisi muutos nykyiseen toimintamalliin huoneistotietojärjestelmässä, mutta toisaalta tätä palvelevat tekniset ratkaisut syntyvät jo nykyisen huoneistotietojärjestelmän kehitystyön yhteydessä. Näiden kohteiden osalta pitäisi pystyä ilmoittamaan saanto, vaikka omistusta ei RS-menettelyn kestäessä vielä kirjattaisikaan. Samalla saataisiin tietoa uusien asuntojen kaupan lisäksi myymättömistä asunnoista ja uusien asuntojen markkinan tilasta. RS-menettelyssä olevassa kohteessa ilman rakentamisaikaisista saantomerkinä oleva osakehuoneisto ilmaisisi samalla sen, että osakehuoneisto on vielä myymättä.

Kauppahintatietojen suppea tietosisältö osana huoneistotietojärjestelmää on ilmeisen vaivattomasti järjestettävissä teknisesti, eikä se myöskään lisääisi tehtäviä eri osapuolilla lukuun ottamatta viranomaiselle paperilomakkeilla ilmoitettavia tietoja, jotka viranomaisen tulisi viedä järjestelmään. Suppea tietosisältö mahdollistaa muihin huoneistotietojärjestelmän tietoihin yhdistettynä hyvät edellytykset seurata asuntokaupan tilaa ja kehittymistä ajantasaisen tiedon perusteella. Puutteena on se, että kaupantekohetken tilannetta ei talleteta erikseen, jolloin kauppahinnan edustavuuden arviointi jälkikäteen on vaikeaa.

10.1.3. Laaja tietosisältö

Laaja tietosisältö tarkoittaisi oman itsenäisen asuntojen kauppahintarekisterin rakentamista. Kauppahintarekisteri voisi olla osa huoneistotietojärjestelmää, mutta siellä selkeästi oma itsenäinen rekisterinsä, johon tallennettaisiin kauppahetken poikkileikkaustiedot. Kauppahintarekisteri voisi olla myös huoneistotietojärjestelmästä erillinen rekisteri.

Kauppahintarekisterin laaja tietosisältö kattaisi luovutushetken tilanteessa

- kaupan kohteen ominaisuustiedot
- kaupan kohteen korjaushistoriatiedot (yhtiö- ja huoneistokohtaiset tiedot)
- kaupan kohteen suunnitellut korjaustyöt
- kaupan kohteen päätetyt korjaustyöt
- kaupan kohteen korjausvelka (korjausvelka sisältyy hallituksen ohjelman 6.6.2019 selvitettäviin asioihin)
- kaupan edustavuuteen liittyvät tiedot (sukulaisuus)
- kokonaiskauppahinta
- osakehuoneiston yhtiölainaosuus
- rakennuspaikka oma/vuokrattu/osittain oma ja osittain vuokrattu
- maanvuokran määrä / huoneistojen pinta-ala
- maanvuokrasopimuksen päättymispäivä
- huoneistokohtainen maanvuokran määrä (valinnainen vuokratontti. Osa tontista on taloyhtiön omistuksessa ja osa vuokrattuna. Osakkeen omistajalla on lunastusoikeus huoneistokohtaiseen tontti-osuuteen)

Laajan kauppahintatiedon kerääminen edellyttää, että taloyhtiöiden tietoja samalla avataan standardimuodossa kauppahintarekisterin tietojen keräämistä varten. Korjaustoihin liittyvät tiedot pitää pystyä samalla rakenteistamaan ja luokittelemaan siten, että niiden koneellinen tulkinta on mahdollista ainakin siltä osin, kuin ne vaikuttavat kauppahinnan muodostumiseen. Laajan kauppahintatiedon perustiedot voisivat tulla luottolaitoksista tai kiinteistönvälittäjiltä sekä paperihakemusten mukana vastaavalla tavalla kuin suppean tietosisällön vaihtoehdossakin. Korjaustietojen ja maanvuokratietojen osalta alkuperäinen tietolähde voi olla vain taloyhtiö. Sukulaisluovutus voidaan selvittää ainakin osittain väestötietojärjestelmän avulla.

Mikäli taloyhtiöiden korjaustöiden historia- ym. tietoja kerätään ajantasaisena huoneistotietojärjestelmään, kauppahintatietoon voidaan liittää tarvittavat poikkileikkaustiedot suoraan huoneistotietojärjestelmästä. Tietoja ei mahdollisesti kerättäisi keskitetysti huoneistotietojärjestelmään, vaan esimerkiksi osa taloyhtiöistä veisi tietonsa keskitetysti huoneistotietojärjestelmään ja osa tarjoaisi tietoja rajapinnoista. Tässä vaihtoehdossa taloyhtiön tietojen hakeminen on työläämpää mm. toimintaympäristön rakentamisen ja ylläpidon osalta, koska tietolähteitä olisi useita ja niihin tulisi muutoksia mm. isännöitsijävaihdosten seurauksena.

Mikäli taloyhtiöiden tietoja ei olisi saatavilla standardissa muodossa keskitetysti eikä hajautetusti, vaan jatketaisiin nykyisellä toimintaympäristöllä taloyhtiöiden tietojen vaihdossa, kaikki lisätieto kauppahinnoille olisi vietävä käsin isännöitsijäntodistukselta. Tämä työ olisi viranomaisen vastuulla, ellei tietoja joissakin tapauksissa saataisi kiinteistönvälitysjärjestelmistä. Mikäli taloyhtiöiden tietojen välityksen standardisoimista ei tehtäisi, ei myöskään syntyisi mallia ylläpitää korjaushistoriatietoja rakenteellisena ja yhtenäisesti luokiteltuna tietona. Korjaustoihin liittyvät kirjaukset hallitaan nykyisin vapaana tekstimuotoisena tietona isännöintijärjestelmissä. Käytännössä viranomaisen joutuisi tällöin tekemään tulkinnan taloyhtiön tiedoista ennen tiedon vientiä kauppahintarekisteriin kaupan tiedoiksi.

Kauppahintarekisteri laajalla tietosisällöllä mahdollistaa laajemmat analyysit ja tutkimuksen asuntojen hinnanmuodostuksesta kuin pelkän kokonaiskauppahinnan lisääminen huoneistotietojärjestelmän saantotietoihin. Näin on varsinkin siinä tapauksessa, että taloyhtiöiden tietoja ei saada standardoidulla tavalla käyttöön. Mikäli tietoja olisi saatavilla ja mikäli ne mahdollistaisivat tietyn ajanhetken tilanteen selvittämisen jälkikäteen, olisi myös suppeaa kauppahintatietoa keräämällä mahdollista rakentaa tietotekninen ympäristö siten, että kauppahintatiedot mahdollistaisivat vastaavat analyysit kuin kauppahintarekisteri laajalla tietosisällöllä.

10.1.4. Kauppahintatiedon julkisuus ja avoin data

Kauppahintatiedoista tulee lähtökohtaisesti julkisia, mikäli niitä kerätään viranomaisen ylläpitämään säädösperusteiseen rekisteriin. Poikkeukset pääperiaatteesta on säädetty julkisuuslain 6:24 §:ssä. Sen mukaisesti salaisia ovat "... asiakirjat, jotka sisältävät tietoja henkilön vuosituloista tai kokonaisvarallisuudesta taikka tuen tai etuuden perusteena olevista tuloista ja varallisuudesta taikka jotka muutoin kuvaavat hänen taloudellista asemaansa...". Yksittäisen osakehuoneiston kauppahinta ei sinällään suoraan kerro kaupan osapuolten vuosituloista tai kokonaisvarallisuudesta. Osakehuoneistokauppa kuitenkin tehdään usein oman asunnon hankkimiseksi, jolloin asunnon kauppahinnasta voinee käytännössä tehdä päätelmiä myös osapuolten varallisuudesta. Toisaalta vastaavien päätelmien tekemiseen riittänee paljon karkeampikin käsitys kohdealueen yleisestä hintatasosta. Osakehuoneistoja hankitaan toki myös sijoitusasunnoiksi, jolloin ostajalla saattaa olla useita osakehuoneistoja. Tällöin yksittäinen osakehuoneiston kauppa ei paljasta varallisuudesta tietoja samalla tavalla kuin yksittäisen omaksi asunnoksi hankitun osakehuoneiston kauppa.

Kiinteistöjen kauppahintarekisteritiedot ovat julkisia, ja niistä on annettava pyydetessä otteita ja muita tietoja (L [kiinteistöjen kauppahintarekisteristä](#), 5 §). Asuntojen kauppahintatietojen osalta lähtökohdan pitäisi olla myös vastaava julkisuus, jotta asuntomarkkinoista tulisi läpinäkyvämmät ja hinnanmuodostukseltaan tehokkaammat. Kauppahinta-aineistosta jalostetun tilastollisen aineiston julkaiseminen ajantasaisena avoimena datana kaikille markkinatoimijoille lisäisi edelleen asuntomarkkinoiden läpinäkyvyyttä.

Vuoden 2020 alussa voimaan tuleva tiedonhallintalaki on julkisen hallinnon tiedonhallintaa sääntelevä yleislaki. Sitä sovellettaisiin kauppahintatietojen käsittelyssä sekä niiden luovuttamisessa toisille viranomaisille. Kauppahintatietojen julkisuuteen ja luovuttamiseen sovellettaisiin yleislakina julkisuuslakia. Tietojen keräämisestä ja eri tahojen tiedonsaantioikeuksista tulisi säätää huoneistotietojärjestelmälaissa.

10.2. Taloyhtiöiden tiedot

Valtaosa taloyhtiöiden tiedoista syntyy taloyhtiöiden jatkuvan toiminnan tuloksena. Suurin osa näistä tiedoista myös hallitaan taloyhtiön toimesta. Huoneistotietojärjestelmään tulee taloyhtiöiltä siirtymäkauden jälkeen hallittavaksi osakeluettelon tiedot ja omistajavaihdokset. Taloyhtiöillä itsellään on kuitenkin siirtymäkauden jälkeenkin merkittävä osa taloyhtiöön ja osakehuoneistoihin liittyvistä tiedoista. Jotkin tiedot ovat saatavilla osittain myös muista lähteistä, kuten esimerkiksi rakennusvalvonnasta tai väestötietojärjestelmästä, mutta kattavasti tietoja on saatavilla vain taloyhtiöiltä. Esimerkiksi tilinpäätöksiä ei asunto-osakeyhtiön tarvitse raportoida Patentti- ja rekisterihallitukselle, kuten muiden osakeyhtiöiden.

Taloyhtiöiden kyky ylläpitää tietojaan vaihtelee. Jäljempänä käydään lävitse erilaisia toimintamalleja taloyhtiöiden tietojen saatavuuden ja hallinnan parantamiseksi, jotta tieto on saatavissa ja käytettävissä helposti siellä missä sitä tarvitaan.



10.2.1. Nollavaihtoehto

Nollavaihtoehto tarkoittaisi tilannetta, jossa taloyhtiöiden tietojen hallinta kehittyisi edelleen taloyhtiöiden sekä taloyhtiöiden palveluntarjoajien toimesta. Tietojen vaihtoon joko kehittyisi ajan kuluessa markkinatoimijoille yhteisiä välineitä tai sitten tietojen vaihto järjestelmien välillä ei kehity nykyisestä. Pienille taloyhtiöille tuskin nollavaihtoehdossa kehittyisi välineitä, joilla heidän tietojaan voitaisiin saada tietojärjestelmiin ainakaan kattavasti. Pienten yhtiöiden välineiden kehittäminen markkinaehtoisesti edellyttäisi taloudellisia satsauksia pieniltä toimijoilta, jotka eivät välttämättä näe tästä koituvan välitöntä hyötyä omalle asumiselle ja taloyhtiön hallinnolle.

Nollavaihtoehdossa tietoja edelleen vaihdettaisiin toimijoiden välillä lähinnä paperi- tai pdf-tulosteina, joista tietoja kopioitaisiin manuaalisesti eri järjestelmiin, kunnes jossakin vaiheessa isännöintijärjestelmiin toteutettaisiin yhteisiä välineitä tiedonvälitystä varten. Jotta tiedonvälitys kehittyisi, isännöinnin ohjelmistoalan tulisi pystyä sopimaan yhteisistä standardeista tiedonvälityksessä sekä toteuttaa ne omiin järjestelmiinsä. Lisäksi isännöitsijöiden tulisi ottaa välineet käyttöön. Samoin tiedon hyödyntäjien tulisi kehittää oma valmiutensa hyödyntää uusia mahdollisuuksia saada käyttöönsä standardin mukaista tietoa. Jotta uusia toimintatapoja kannattaa kehittää, tiedon tarjoaminen standardin mukaisena rakenteisena tietona pitäisi olla pääsääntö eikä poikkeus.

Kilpailu- ja kuluttajaviraston edustajien kanssa käydyssä keskustelussa nousi esille näkemys, jonka mukaan isännöintiala on ns. matalan alalle pääsyn kynnyksen ala, jossa toimijajoukko on hyvin pienyritysvaltainen. Tässä toimintaympäristössä ei ole lainkaan selvää, että toimintamallit kehittyisivät omaehtoisesti isännöintialan sisällä. Isännöinnin ohjelmistotoimittajia on myös paljon, jolloin yhteisen standardin sopiminen on intres-

siristiriitojen vuoksi vaikeaa. Yhteinen standardi edellyttää aina kompromisseja kaikilta toimijoilta sekä tietomallimuutoksia järjestelmissä. Tiedonsiirtoja varten mahdollisesti kehittyisi toimittajakohtaisia ratkaisuja, mikäli tiedonsiirrot kehittyisivät ylipäättään. Suurin motivaatio tiedonsiirron kehittämiseen pitäisi olla taloyhtiöllä, mutta taloyhtiö ei ole isännöinnin ohjelmistotoimittajan asiakas, joka voisi tällaista kehitystyötä edistää. Taloyhtiöiden kyky muutoinkaan edistää tällaisen toiminnallisuuden kehittymistä on heikko, koska taloyhtiöiden hallitustyöskentelyyn osallistuvat henkilöt eivät yleensä ole ammattimaisesti toimivia henkilöitä.

Ongelmat isännöitsijänvaihdostilanteissa säilynevät nollavaihtoehdossa ennallaan, ja ongelmat tietojen siirtymisessä vanhalta isännöitsijältä uudelle isännöitsijälle toimisivat edelleen tehokkaasti kilpailua rajoittavana tekijänä. Osakkaiden mahdollisuudet saada tietopalvelua verkossa yhtiöstään ja osakehuoneistostaan riippuivat siitä, kuinka laajasti taloyhtiölle palvelua tuottava isännöitsijäyrittäjä tällaista palvelua osakkaille tarjoaa. Toisaalta nollavaihtoehto ei edellytä taloyhtiöltä tai isännöitsijältä mitään toimenpiteitä eikä nykyisen toimintamallin jatkaminen aiheuta myöskään välittömiä kustannuksia. Taloyhtiöiden ja osakkaiden lisätyö ja lisäkustannus verrattuna muihin toimintamallivaihtoehtoihin realisoituu nollavaihtoehdossa silloin, kun taloyhtiön tietoja tarvitaan taloyhtiön tai osakkaan palvelua tuottaessa.

10.2.2. Perustietosisältö – tekniset tiedot

Perustietosisältö kattaisi ne tiedot, joiden vaivattomalla käyttöön saamisella on suurin merkitys kaikille alan toimijoille. Perustietosisällön tulisi kattaa perustietotarpeet koskien

- vaihdantaa
- kiinteistönvälitystä
- luotonantoa
- taloyhtiön hallintoa ja osakkaiden tiedonsaantia
- isännöitsijänvaihdoksia
- osakkaan tietopalvelua

Tämän selvityksen aikana tehdyn tietotarveselvityksen mukaan olennaisimmat yhteiset tietotarpeet liittyvät korjaus- ja muutostöiden tietoihin. Siten perustietosisältö voisi muodostua seuraavista tiedoista:

- korjaushistoriatiedot (yhtiö- ja huoneistokohtaiset tiedot)
- suunnitellut korjaustyöt
- päätetyt korjaustyöt
- korjausvelka (korjausvelka sisältyy hallituksen ohjelman 6.6.2019 selvitettäviin asioihin)
- kohteen isännöitsijäntodistukseen sisältyvät ominaisuustiedot siltä osin kuin niitä ei ole saatavilla viranomaislähteistä

Näiden tietojen avulla myös kauppahintatietojen perustietosisältö voitaisiin käyttötilanteessa täydentää korjaus- ja muutostöiden tiedoilla ilman, että niitä erikseen kerättäisiin erilliseen kauppahintarekisteriin kaupante kohetken poikkileikkaustietona.

Perustietosisällön tiedot päivittyvät harvoin. Korjaus- ja muutostyöhistoriatietoja ei tarvitse jälkikäteen päivittää, vaan riittää, että tieto esim. linjasaneerauksesta viedään järjestelmään kerran. Suunnitellut ja päätetyt yhtiön korjaustyöt päivittyvät yhtiökokouksissa pääsääntöisesti kerran vuodessa tai tämän lisäksi ylimääräisissä yhtiökokouksissa. Yhtiön korjaustiedot tulisi ylläpitää rakennuskohtaisesti.

Korjaustöiden tiedot tulisi viedä huoneistotietojärjestelmään rakenteisena tietona. Eri kohteille tulisi myös määritellä tekninen käyttöikä, jolloin korjaushistoriaa voitaisiin käyttää korjausvelan lähtötietona. Toistaiseksi korjaamattomat kohteet saisivat korjaushistoriassa rakennuksen valmistumishetken tiedot, ja näillekin tiedoille tulisi viedä tekninen käyttöikä. Korjaushistoriaa koskeva luokittelu ja rakenne pitäisi syntyä osana yhteisen standardin luomista.

Huoneistokohtaiset korjaushistoriatiedot voisi viedä huoneistotietojärjestelmään sekä taloyhtiö että osakas. Myös näiden tietojen tulisi olla rakenteisessa muodossa sekä yhteisen standardin mukaisia. Rajanveto yhtiön ja huoneiston vastuulla olevista kohteista saattaa vaihdella yhtiöittäin. Poikkeava vastuunjako tulisi myös ilmetä korjaustöiden luokittelusta.

Korjausvelkaa ja sen sisältöä ei ole vielä määritelty, eikä sen määrittelyä myöskään tehdä tämän selvityksen yhteydessä. Mikäli korjausvelka määriteltäisiin laskennallisena luokituksena eikä euromääräisenä lukuna, korjausvelka voitaisiin laskea käyttäen lähtötietoina taloyhtiön korjaushistoriatietoja.

Korjaus- ja muutostöitä ylläpidetään taloyhtiöiden järjestelmissä (isännöintijärjestelmissä) vapaamuotoisena tekstitietona. Yhteisen tietomallinnuksen käyttöönotto edellyttää taloyhtiöiden järjestelmiin muutoksia sekä sen lisäksi nykyisen tiedon muuttamisen rakenteiseksi ja luokitelluksi tiedoksi. Kertatyön jälkeen on ylläpidettävä enää uusien valmistuneiden korjaustöiden sekä suunniteltujen ja päätettyjen korjaustöiden tietoja. Nämä tiedot muuttuvat harvoin. Yhtiökokouksessa käsitellään vuosittain tulevat korjaustyöt seuraava viiden vuoden aikana, eli minimissään tietoa ylläpidetään kerran vuodessa.

10.2.3. Laaja tietosisältö – tekniset tiedot

Laaja tietosisältö kattaisi kaikki isännöitsijäntodistuksesta annetun [asetuksen \(12.5.2010/365\) mukaiset](#) tekniset tiedot. Laajan tietosisällön standardointi ja laittaminen saataville mahdollistaisi kaiken nykyiseen isännöitsijäntodistukseen sisältyvän teknisen tiedon välittämisen järjestelmien välillä.

10.2.4. Perustietosisältö – taloudelliset tiedot

Perustietosisältö taloudellisissa tiedoissa kattaisi niitä taloustietoja, joita tarvitaan erityisesti vaihdannassa ja osakkaan luototuksessa. Yhtiötasoiset tilinpäätöstiedot eivät yleensä ole osakkaan luottopäätösten kannalta olennaisia. Luottolaitoksilta saadun tiedon mukaan tilinpäätöstietoja halutaan osakkaan luototuksessa lähinnä pieniltä taloyhtiöiltä. Taloyhtiön itsensä arvioinnissa sen sijaan tarvitaan myös tilinpäätöstietoja. Osakehuoneistokohtaiset tiedot ja niiden tarve korostuvat osakaskohtaisissa lainoissa. Nämä tiedot ovat samalla myös luottolaitosten raportointivelvoitteiden ja kotitalouksien velkaantuneisuuden arvioinnin näkökulmasta olennaisimmat.

Perustietosisältöön taloustiedoista voisivat kuulua

- osakehuoneistokohtainen yhtiölainaosuus
- yhtiövastike
- rahoitusvastike
- käyttökorvaukset
- maanvuokratieto
- tilinpäätös

Yhtiön korjaustietojen ja suunnitelmien ohella kiinteistönvälityksessä tarvitaan jo aikaisessa vaiheessa myynti-ilmoitusta varten tiedot yhtiölainaosuudesta, yhtiövastikkeista, rahoitusvastikkeista sekä käyttökorvauksista (esim. vesimaksu, saunamaksu).

Koska taloyhtiön taloustiedot saattavat päivittyä usein, kaikessa tiedossa tulisi olla mukana tieto ajantasaistushetkestä. Päiväkohtainen tieto taloustiedoista tarvitaan kaupantekohetkellä, mutta muutoin voidaan pitkälti toimia vanhemmallakin tiedolla, kunhan tiedetään tiedon päivitysajankohta. Esimerkiksi kiinteistönvälityksessä käytetään tänä päivänä yleisesti korkeintaan kolme kuukautta vanhaa isännöitsijäntodistusta ja tilastointia sekä raportointia varten saattaa riittää kerran vuodessa ajantasaistettu tieto.

10.2.5. Laaja tietosisältö – taloudelliset tiedot

Laaja tietosisältö kattaisi kaikki isännöitsijäntodistuksesta annetun [asetuksen \(12.5.2010/365\) mukaiset](#) taloudelliset tiedot. Laajan tietosisällön standardointi ja laittaminen saataville mahdollistaisi kaiken nykyiseen isännöitsijäntodistukseen liittyvän taloudellisen tiedon välittämisen järjestelmien välillä. Tämän lisäksi laaja tietosisältö kattaisi tilinpäätöstiedot.

10.2.6. Tietopalvelurajapinta ja keskitetty tietovarasto

Osittain hajautetussa ja osittain keskitetyssä sekamallissa taloyhtiöt toimisivat eri tavoin taloyhtiön tietohallinnollisen kyvykkyyden mukaisesti. Ammattimaista isännöintiä käyttävät taloyhtiöt todennäköisesti hallinnoivat tietojaan isännöintijärjestelmissä, joiden tietopalvelutoiminnallisuutta voi kehittää siten, että tietojen jakelu tietopalvelurajapinnoista olisi mahdollista. Taloyhtiöt, jotka toimivat ilman erityistä tietojärjestelmää, voisivat viedä tietojaan erikseen tätä varten tehdyllä käyttöliittymällä keskitettyyn tietovarastoon. Tiedot pysyisivät tallessa keskitetyssä tietovarastossa taloyhtiön ja osakkaiden tarpeita varten.

Tietopalvelurajapintaa tietojen jakelussa hyödyntävät taloyhtiöt hallinnoisivat itse tietopalvelujaan sekä teknisesti että sopimuksellisesti. Keskitettyyn tietovarastoon vietävien tietojen osalta tiedon jakeluun liittyvät tekniset ja sopimukselliset asiat hoidettaisiin keskitetysti. Taloyhtiö voisi sekamallissa itse päättää, tuottaako se tietopalvelun itse vai kerätääkö tieto keskitettyyn tietovarastoon, josta tietopalvelua annetaan. Jotta standardisoidut toimintatavat tiedon välityksessä tulisivat käyttöön, taloyhtiöille olisi kuitenkin pakollista tarjota tietojaan joko oman rajapinnan tai keskitetyn tietovaraston kautta.

Taloyhtiö voisi käyttää keskitettyä tietovarastoa myös niin, että jotkin tiedot siirretään keskitettyyn tietovarastoon ja muut, esimerkiksi usein muuttuvat tiedot, tarjotaan taloyhtiön järjestelmästä. Usein muuttuvia tietoja ovat tietyt taloudelliset tiedot, joista tarvitaan päivän tilanne esimerkiksi kiinteistönvälityksessä kaupantekohetkellä. Näitäkin tietoja voitaisiin kerätä keskitetysti, mutta niiden jatkuva ylläpito keskitetyssä tietovarastossa ei ole järkevää. Päivakohtaisesti muuttuvia tietoja ei ajantasaisteta taloyhtiöidenkään järjestelmissä jatkuvasti, eikä sellaiseen ole mitään syytäkään, koska jatkuva ajantasaistus vaatisi näiden tietojen osalta ylimääräistä työtä eikä tiedon kysyntä ole jatkuva. Tyypillisesti päivittäin muuttuvan taloudellisen tiedon tarve syntyy osakkaan tarvitsemasta palvelusta, jonka tuottaa luottolaitos tai kiinteistönvälittäjä. Esimerkiksi tietoja osakehuoneistokohtaisista yhtiölainaosuuksista ei tarvita taloyhtiön jatkuvassa toiminnassa, mutta kaupantekohetkellä sellainen tieto pitää olla saatavilla.

10.2.7. Standardin luominen

Kaikki vaihdot, joissa tietoja pitää liikutella eri järjestelmien välillä, edellyttävät välttämättä yhteistä standardia tapaa toimia, yhteistä käsitteistöä ja tiedonsiirron mallintamista. Todennäköisesti myös tiedon harmonisointia ja rakenteistamista on tehtävä ennen kuin eri järjestelmien välillä tietoja voidaan vaihtaa. Yhtenäisen toimintatavan tulisi olla pakollista, jotta tietoja voidaan liikutella kattavasti eri toimijoiden kesken.

Taloyhtiöiden tietojen järkevä käyttö edellyttää tietojen yhdenmukaistamista ja rakenteistamista siten, että sitä voidaan tulkita koneellisesti. Taloudellisen tiedon osalta tämä on jo suurelta osin näin, mutta korjaus- ja muutostöiden osalta tietoja hallitaan isännöintijärjestelmissä vapaamuotoisesti tekstinä. Tilinpäätöstietojen osalta standardi tiedonvälitystapa on jo olemassa. Muidenkin tietojen osalta tietoa tarvitaan helposti tulkittavassa muodossa, jotta sitä voidaan käyttää erilaisissa sähköisissä prosesseissa ilman erillistä manuaalista tulkintaa. Taloyhtiöiden tietoja pitää tältä osin parantaa huomattavasti nykyisestä, ja sen toteuttamiseksi tarvitaan myös rahoitusta. Tietoa voidaan kerätä myös tekstimuotoisena, mutta sellaisen tiedon hyödyntäminen koneellisesti ei onnistu.

Tiedon luokittelun ohella olennaista on yhteisten tunnisteiden käyttö kattavasti kaikissa tietojärjestelmissä. Kaikissa järjestelmissä pitää ottaa käyttöön pysyvä rakennustunnus, pysyvä huoneistotunnus sekä osakeryhmätunnus. Ilman yhteistä tunnistemaailmaa tietojen vaihto eri järjestelmien välillä ei ole mahdollista.

Standardin tekemiselle pitää olla selkeä vastuutaho sekä tehokkaat välineet siihen, että se otetaan käyttöön kaikissa järjestelmissä. Standardin luomisessa pitää olla edustettuna kaikki alan tärkeimmät toimijat

- taloyhtiöt
- isännöintijärjestelmätoimittajat
- isännöitsijät
- luottolaitokset
- kiinteistönvälittäjät
- Tilastokeskus
- maa- ja metsätalousministeriö
- Maanmittauslaitos
- ympäristöministeriö
- oikeusministeriö
- Rakennusteollisuus RT

Tehokkaat välineet käyttöönotolle voivat tarkoittaa säädösperusteista veloitetta taloyhtiön toiminnalle tai erilaisten kannustinmekanismien käytön sitomista standardin tiedonvälityksen käyttämiselle. Tällaisia kannustimia voisivat olla esimerkiksi korjausrakentamisen tukemiseen käytettävät tukitoimet ja rahoitusmekanismit.

Standardin vastuutaho voisi olla nykyisistä toimijoista esimerkiksi ympäristöministeriö, Maanmittauslaitos tai Väestörekisterikeskus. Huoneistotietojärjestelmän rekisterinpitovastuu on Maanmittauslaitoksella. Huoneistotietojärjestelmä on tällä hetkellä ainoa olemassa oleva viranomaisen hallinnoima järjestelmä, johon tässä selvityksessä kyseessä olevia tietoja voitaisiin kerätä ja jonka kautta niitä voitaisiin välittää.

10.2.8. Tietosisältö ja hyödyt

Tietosisällön laajentamisesta ei taloyhtiön tietojen osalta tehdä tämän selvityksen yhteydessä erillistä kustannus-hyötyanalyysia, koska sellainen on tehty jo ASREK-hankkeen aikana (Asuinhuoneistojen sähköiseen hallintaan ja vaihdantaan siirtymisen taloudelliset ja muut yhteiskunnalliset vaikutukset, Valtioneuvoston selvitys ja tutkimustoiminnan julkaisusarja [14/2018](#)). Ennen ASREK-hanketta on tehty myös selvityksiä järjestelmästä saatavista hyödyistä.

Järjestelmästä saatavat rahamääräiset hyödyt riippuvat selvitysten mukaan siitä, kuinka laajasti kiinteistöalan toimijoiden tehtäviä järjestelmä tukee. Tällä taas on suora yhteys saatavilla oleviin tietoihin. Ensimmäisessä huoneistotietojärjestelmän toteutusvaiheessa hyötyjiä ovat olleet selkeimmin

- luottolaitokset (vakuushallinta)
- taloyhtiöt ja isännöinti (osakeluettelon ylläpito)
- kiinteistönvälitystoiminta (omistajatieto huoneistotietojärjestelmästä)
- rakennuttajat (osakekirjat)

Tietosisällön laajentaminen kasvattaa edelleen näiden toimijoiden saamia hyötyjä, mutta tuo mukaan myös uusia ryhmiä, jotka voivat hyödyntää huoneistotietojärjestelmää. On realistista myös odottaa, että tietosisällön laajentaminen synnyttää aivan uudenlaista yritystoimintaa.

Valtioneuvoston julkaiseman selvityksen mukaan tietosisällön laajentaminen huoneistotietojärjestelmässä nykyisestä suppeasta tietosisällöstä laajaan tietosisältöön lisäisi järjestelmästä saatavia hyötyjä huomattavasti. Selvityksen mukaan isännöitsijöiden, kiinteistönvälittäjien, pankkien ja rakennuttajien saamat hyödyt riippuvat huoneistotietojärjestelmän tietosisällöstä seuraavasti:

1. Ensimmäinen vaihe (suppea tietosisältö): Isännöitsijätodistusten perustiedot
 - a. hyötypotentiaali yhteensä 36,7 milj. €/v
2. Toinen vaihe: Isännöitsijätodistusten sisältämät pysyvät tiedot
 - a. hyötypotentiaali yhteensä 10,8 milj. €/v

3. Kolmas vaihe (laaja tietosisältö): Kaikki lain edellyttämät isännöitsijätodistusten tiedot
 - a. hyötypotentiaali yhteensä 10,9 milj. €/v

10.3. Uudet asumismuodot

10.3.1. ASO-asunnot

Asumisoikeus syntyy ASO-yhtiön ja asukkaan välisellä asumisoikeussopimuksella. Asumisoikeuden pääoma-arvon voi pantata, jolloin asumisoikeuden haltija luovuttaa alkuperäisen asumisoikeussopimuksen pantinsaajalle. Asumisoikeussopimuksen vakuuskäyttö voitaisiin korvata panttausmerkinnällä huoneistotietojärjestelmässä.

ASO-yhtiön sijaintikunta hyväksyy erikseen ASO-yhtiöön tulevat asukkaat. Sijaintikunta antaa hakijalle järjestyksenumeron, jonka perusteella ASO-asuntoja jaetaan hakijoille. Samalla kunta tarkistaa mm. asukkaan varallisuuteen liittyvät kriteerit. Asumisoikeussopimusta ei siis voi tehdä ilman kunnan myötävaikutusta.

Asumisoikeus voitaisiin rekisteröidä huoneistotietojärjestelmään suoraan ASO-yhtiön ilmoituksen perusteella. Vaihtoehtoinen toimintatapa voisi olla, että ASO-yhtiön ilmoituksen lisäksi asukas antaa suostumuksensa asumisoikeuden rekisteröimiseksi. Vastaavasti asumisoikeussopimuksen päättyessä tarvittaisiin ASO-yhtiön ilmoitus ja mahdollisesti asukkaan suostumus. Joissakin tapauksissa asumisoikeussopimus voidaan siirtää. Siirrot voitaisiin käsitellä samalla tavalla kuin uuden asumisoikeuden rekisteröintikin, eli tarvittaisiin ASO-yhtiön ilmoitus siirrosta sekä suostumus siltä, jolta asumisoikeus ollaan siirtämässä.

Asumisoikeusasuntojen luovutukset eivät ole samanlaista vaihdantaa kuin asunto-osakkeiden luovutukset ovat. Olemassa olevia asumisoikeuksia ei yleensä siirretä, vaan uusi asumisoikeusasukas tekee uuden asumisoikeussopimuksen ASO-yhtiön kanssa. Huoneistotietojärjestelmän vaihdantaa tukevat toiminnallisuudet kuitenkin soveltuisivat myös asumisoikeusasuntojen luovutuksiin. Asunto-osakkeiden omistuksen rekisteröintiä varten luovuttaja eli omistaja antaa luovutuksensaajalle hyväksymiskoodin, jonka avulla luovutuksensaaja voi rekisteröidä omistuksensa. Vastaavanlaista menettelyä voitaisiin käyttää myös rekisteröitäessä asumisoikeus huoneistotietojärjestelmään. Hallintakohteella voisi olla tieto asumisoikeuskäytöstä, jolloin huoneiston omistava ASO-yhtiö voisi rekisteröidä huoneistoon uuden asumisoikeuden sekä poistaa siinä aikaisemmin olleen asumisoikeuden. Rekisteröinnin voisi tehdä myös asumisoikeusasukas, jolloin ASO-yhtiö luovuttaisi asumisoikeuden haltijalle hyväksymiskoodin asumisoikeuden rekisteröintiä varten. Vastaavalla tavalla voitaisiin toimia panttausmerkintöjen suhteen.

ASO-asuntoja hallinnoidaan tällä hetkellä ASO-yhtiöissä, eikä niistä viedä vastaavia hallintakohtetietoja Patentti- ja rekisterihallitukselle kuin asunto-osakeyhtiöistä. Siten ASO-asuntojen tuominen huoneistotietojärjestelmään edellyttäisi, että ASO-yhtiöt toimittaisivat tiedot hallintakohteistaan huoneistotietojärjestelmään. ASO-asuntojen tuominen huoneistotietojärjestelmään edellyttää hallintakohteiden elinkaaren hallinnan rakentamista huoneistotietojärjestelmään tai vaihtoehtoisesti ASO-yhtiöt toimittavat muutostilanteissa aina uudet tiedot hallintakohteistaan. Hallintakohteille pitäisi määritellä vastaavat tiedot kuin asunto-osakeyhtiöiden hallintakohteilla on.

Uudet ASO-kohteet perustetaan yleensä aluksi normaalina asunto-osakeyhtiönä rahoituksellisista syistä. Valmistumisen jälkeen ASO-kohdetta varten perustettu asunto-osakeyhtiö sulautetaan ASO-yhtiöön. Hallintakohteet siis pääsääntöisesti syntyvät huoneistotietojärjestelmään, mutta sulautumisen jälkeen hallintakohtetietoja ei enää ylläpidetä kuin ASO-yhtiön omissa järjestelmissä.

Asumisoikeussopimusta voidaan käyttää lainan vakuutena. Jotta vakuus tulee voimaan myös kolmatta osapuolta sitovasti, siitä pitää ilmoittaa ASO-yhtiöille. Luottolaitos ja ASO-yhtiö tekevät keskenään kuitaamattomuussopimuksen, jonka perusteella asumisoikeusmaksu kokonaisuudessaan maksetaan luottolaitokselle asumisoikeussopimuksen päättyessä. Tämä on perustavanlaatuisen ero asunto-osakkeiden vakuuskäytön ja asumisoikeuden vakuuskäytön välillä. Kun asunto-osakkeiden vakuutta realisoitaessa maksukyvyttömyystilanteessa myydään asunto-osakkeet, asumisoikeusasunnon osalta asumisoikeussopimus päättyy ja luottolaitos saa asukkaan maksaman asumisoikeusmaksun itselleen ASO-yhtiöltä.

Mikäli toimittaisiin huoneistotietojärjestelmässä, tiettyyn huoneistoon kohdistuvaan asumisoikeuteen tehtäisiin panttausmerkintä. Huoneistotietojärjestelmän panttausmerkinnällä pitäisi saavuttaa vastaavat oikeusvaikutukset kuin nykyisillä sopimuksiin perustuvilla järjestelyillä saavutetaan. Asumisoikeuden panttausmerkinnän pitäisi estää asumisoikeusmaksun suorittaminen kenellekään muulle kuin sille, kenelle panttausmerkintä on rekisteröity. Jo nykyisen asumisoikeuslain 26.3 §:n mukaisesti ” Talon omistaja, jolle on ilmoitettu panttauksesta, on velvollinen valvomaan, että pantinsaajan oikeutta ei asumisoikeuden luovutuksen tai lunastuksen yhteydessä loukata, sekä korvaamaan tämän velvollisuuden laiminlyönnistä pantinsaajalle aiheutuvan vahingon.”. Panttausmerkintä huoneistotietojärjestelmässä voisi korvata erillisen ilmoituksen panttauksesta, koska ASO-yhtiö voisi saada tiedon panttausmerkinnästä suoraan huoneistotietojärjestelmästä. ASO-yhtiöissä ei enää tarvitsisi ylläpitää omaa tietoa panttauksista. Huoneistotietojärjestelmän panttausmerkinnän perusteella ASO-yhtiö jo tietäisi, että asumisoikeusmaksun palauttaminen edellyttää lisäselvitystä asumisoikeuden panttauksesta.

Mikäli huoneistotietojärjestelmään tuotaisiin jatkossa myös yhtiöiden teknisiä ja taloudellisia tietoja, pitäisi myös arvioida mitä tiedot olisivat ASO-yhtiöiden osalta. Yksittäisen asukkaan kannalta ei välttämättä ole yhtä olennaista tietää yhtiön ja rakennuksen tilasta muutoin kuin asumisen näkökulmasta. Asumisoikeusmaksu palautetaan asumisoikeussopimuksen päättyessä asukkaalle, joten taloudellisessa mielessä asukkaalla ei ole samanlaista intressiä valvoa yhtiön toimintaa ja yhtiön rakennusten kunnossapitoa kuin asunto-osakeyhtiön osakkaalla on. Silti myös ASO-yhtiöiden rakennuksissa tehdään korjaus- ja muutostöitä, ja näiden tietojen käyttöön saaminen voisi palvella erilaisia tarpeita, kuten vaihdantaa tai korjausrakentamisen tukemista ja tuen kohdentamista. Toisaalta ASO-yhteisöjä on lukumääräisesti vähän ja ne toimivat ammattimaisesti, ja tällaisen tiedon kerääminen suoraan ASO-yhteisöiltä tarpeen mukaan ei ole kovin vaikeaa. Tietojen jatkuva ylläpito ASO-yhtiöiden ulkopuolisessa tietovarastossa muodostaisi uuden tehtävän, mutta toisaalta tietojen ylläpito on mahdollista hoitaa suoraan tietojärjestelmien välillä ilman manuaalista ylläpitovaihetta.

Asumisoikeusasunnot huoneistotietojärjestelmässä aiheuttaisivat jonkin verran viranomaistyötä. Asumisoikeussopimusten kirjaaminen sekä panttausmerkintöjen tekeminen voisi pääsääntöisesti olla tavoitetilassa automatoitua toimintaa, jossa luottolaitosten ja ASO-yhtiöiden tietojärjestelmistä saadaan tarvittavat tiedot merkintöjen tekemiseksi. Tästä huolimatta ilman lisätyötä palvelua ei voida pitää yllä. Palvelun käyttö edellyttäisi asiakaspalvelulta palveluita, joita tällä hetkellä ei ole.

Asumisoikeusasuntoja oli [ARA:n asuntomarkkinakatsauksen 2/2018](#) mukaan 2018 elokuussa 47.100 kpl, ja niitä tulee vuosittain lisää vähän alle 2000 kpl (1800 kpl vuonna 2018). Asumisoikeusasukkaiden vaihtuvuus on katsauksen mukaan koko maassa 19,4 %, ja se vaihtelee alueittain. Vaihtuvuus on vähentynyt jo useita vuosia. Uusia asumisoikeussopimuksia tehdään vuosittain noin 6500 – 7000 kpl. Asumisoikeuksien panttauksista ei ole saatavilla tarkkaa lukumäärätietoa. Asumisoikeusasuntojen vaihtojen yhteydessä panttaus on epätodennäköisempää kuin ensiasunnon hankinnan yhteydessä, koska vanhan asunnon asumisoikeusmaksua voi käyttää uuden asunnon asumisoikeusmaksun suorittamiseen. Panttaus on todennäköisin tilanteissa, joissa hankitaan asumisoikeusasunto ensiasunnoksi. Panttausten määrä vuositasolla voisi olla korkeintaan puolet asumisoikeuksien kirjaamisista, eli noin 3500 kpl.

Suorat kustannukset Maanmittauslaitokselle asumisoikeusasuntojen tuomisesta huoneistotietojärjestelmään muodostuisivat järjestelmän toteutuksesta sekä käyttöönotosta. Jatkuvan toiminnan kustannukset koostuvat järjestelmän ylläpidosta sekä asiakaspalvelun laajentamisesta.

Maanmittauslaitoksen kustannukset

- tekninen toteutus 1 milj. €
 - o Rekisterin muutokset
 - o Tietopalvelun muutokset
 - o Integraatiot
- käyttöönotto 500.000 €
 - o Asiakaspalvelun muutokset
 - o Teknisen ympäristön pystyttäminen
 - o ASO-yhtiöiden tietojärjestelmäintegraatiot HTJ:hin

- jatkuva toiminta 200.000 €/vuosi
 - o tietojärjestelmän ylläpito
 - o asiakaspalvelu 2 htv

Lisäksi kustannuksia aiheutuu ASO-yhtiöille tietojärjestelmämuutoksista sekä toimintamallin muuttamisesta.

Hyötyjä huoneistotietojärjestelmän käyttöönotosta koituisi lähinnä luottolaitoksille ja vakuushallinnalle, jossa voitaisiin tukeutua vastaaviin sähköisiin menettelyihin kuin asunto-osakeyhtiöiden osalta käytetään. Finanssialan luottolaitoksille tekemän kyselyn perusteella asumisoikeussopimusten panttaussuoritukset ovat pieniä mutta määrät kuitenkin kasvavat hitaasti.

10.3.2. Asunto-osuuskunnat

Asunto-osuuskuntien tuominen huoneistotietojärjestelmään edellyttäisi hallintakohteiden luomista huoneistotietojärjestelmään, ellei asunto-osuuskuntaa ole jo organisoitu siten, että asunnot hallitaan asunto-osakeyhtiössä, jossa asunto-osuuskunta omistaa kaikki osakeryhmät. Tällaisessa toteutusmallissa hallintakohteet ovat jo olemassa huoneistotietojärjestelmässä. Toisaalta osakeryhmät omistaa tällöin asunto-osuuskunta, eikä osuuskunnan jäsen, jolla on asumisoikeus asunnossa. Vaihdannassa ja panttauksessa tarvitaan omistajan suostumukset, eli tällaisessa tilanteessa se olisi asunto-osuuskunta. Mikäli asunto-osuuskunta toimii ilman asunto-osakeyhtiötasoa, tiedot hallintakohteista ovat vain asunto-osuuskunnalla itsellään. Osuuskunnista ei kerätä Patentti- ja rekisterihallitukselle vastaavia tietoja kuin asunto-osakeyhtiöistä kerätään.

Vuokraosuuskunnissa asumisoikeus perustuu osuuskunnan jäsenen ja osuuskunnan väliseen huoneenvuokrasopimukseen. Tällöin vakuuskohde on osuus osuuskunnassa, joka ei suoraan perusta mitään oikeuksia tietyn huoneiston hallintaan. Mikäli pelkällä osuuskunnan osuudella ei saa hallintaansa tiettyä huoneistoa, sen vakuusarvo on kyseenalainen. Lisäksi pelkkä osuuden hankkiminen ei oikeuta osuuskunnan jäsenyyteen, vaan osuuskunta erikseen hyväksyy jäsenensä.

Asunto-osuuskuntien tuominen huoneistotietojärjestelmään edellyttäisi asunto-osuuskuntia koskevaa lainsäädäntöä. Tätä koskeva kirjaus on hallitusohjelmassa. Lainsäädännössä pitäisi ratkaista vakuuskohteeseen liittyvät ongelmat eli kuinka osuuden hankkiminen osuuskunnassa oikeuttaisi tietyn asunnon hallintaan ja kuinka vakuuskohteesta muodostuisi pysyvä yksikkö, jolle huoneistotietojärjestelmässä voitaisiin tehdä panttausmerkintöjä. Lainsäädännössä pitäisi yhtenäistää vaihdantaan liittyvät prosessit siten, että ne tukevat sähköistä toimintatapaa. Osuuskunnan hallituksen tekemä päätös uuden jäsenen hyväksymisestä on mahdollista tehdä osana vaihdantaprosessia, mutta vakuuskäytön kannalta tällaisen päätöksen edellyttäminen on ongelmallista. [Osuuskuntalain](#) 1:4 § 2 mom. mukaisesti ”*Osuuden siirronsaajalla on vain sama oikeus osuuskunnan varoihin kuin osuuden siirtäjällä olisi jäsenyytensä päättyessä tai osuuden irtisanoessaan ollut, jollei osuuskunta hyväksy siirronsaajaa jäseneksi tai osuuden omistajaksi tai jollei säännöissä määrätä toisin*”. Mikäli asunto-osuuskunnalla olisi lunastusvelvollisuus osuuden kaupassa, jos se ei hyväksy osuuden hankkimista jäsenekseen, vakuusongelma poistuisi. Tällöin kyse olisi luottotajan näkökulmasta samasta tilanteesta kuin asunto-osakeyhtiön lunastuslausekkeen soveltamisessa on.

Osuuskunnalla voi olla myös osakkeita, ”*Osakkeen voi rajoituksitta luovuttaa ja hankkia, jollei säännöissä määrätä toisin*” (osuuskuntalaki 1.4 § 3 mom). Tietyn huoneiston hallintaoikeuden voisi kytkeä myös osakkeen omistamiseen, jotta sen vapaa vaihdanta olisi mahdollista. Toisaalta osuuskunnan säännöissä on mahdollisuus rajoittaa osakkeen vapaata vaihdantaa. Mikäli tällaiset rajoitukset säännöissä olisi rajattu säädöspäätöksellä asunto-osuuskunnissa lunastuslausekkeiden kaltaisiksi, niiden soveltaminen huoneistotietojärjestelmässä olisi mahdollista nykyisillä menettelyillä ja niiden käyttäminen vakuutena olisi rinnastettavissa asunto-osakeyhtiön osakeryhmään, johon kohdistuu lunastuslauseke.

Huoneistotietojärjestelmään asunto-osuuskunnista pitäisi viedä osakehuoneistoja vastaavina tietoina tiedot hallintakohteista sekä osuudesta, joka oikeuttaisi tietyn asunnon hallintaan. Osuudelle pitäisi antaa osakeryhmänumeroa vastaava tunnistus, jonka avulla osuus voitaisiin tunnistaa sähköisissä järjestelmissä. Vastaavasti kuin ASO-asuntojen osalta asunto-osuuskuntien asunnot pitäisi tuoda huoneistotietojärjestelmään suoraan asunto-osuuskunnasta, koska näitä tietoja ei ole Patentti- ja rekisterihallituksella. Huoneistotietojen ylläpitoa ja

elinkaaren hallintaa varten pitäisi luoda välineet, joilla hallitaan asunto-osuuskuntien huoneistojen syntyminen, muuttaminen sekä lakkaaminen.

Asunto-osuuskuntien tietojen käyttöön saamiselle lienevät samat lähtökohdat ja tarpeet olemassa kuin asunto-osakeyhtiöidenkin osalta on.

10.3.3. Vuokra-asuntojen tiedot huoneistotietojärjestelmässä

Vuokra-asuntojen tietoja voitaisiin tuoda huoneistotietojärjestelmään hyvin monella eri tasolla. Huoneistoille voitaisiin tuoda merkintä vuokraamiskäytöstä, tämän lisäksi voitaisiin tallettaa tieto vuokran määrästä tai koko huoneenvuokrasopimus. Tietojen kattavuus voisi myös rajautua vuokranantajan tyyppin mukaan tai sen mukaan, mitkä huoneistot ovat muutoinkin huoneistotietojärjestelmän piirissä. Puolet vuokra-asunnoista ovat valtion tukemissa vuokrataloyhtiöissä, jotka ovat yhtiömuodoltaan yleensä tavallisia osakeyhtiöitä. Tavallisen osakeyhtiön suoraan omistamat huoneistot eivät ole huoneistotietojärjestelmässä. Yksityisten asuntosijoittajien vuokraamat asunnot todennäköisesti ovat tavallisissa asunto-osakeyhtiöissä.

Vuokranantajataho voi olla julkisen sektorin toimija, yksityisen sektorin yritystoimija tai yksityinen henkilö. Vuokraustietojen saaminen esimerkiksi tilastointiin onnistuu tällä hetkelläkin jo melko hyvin suurilta toimijoilta, mutta yksityishenkilöiden vuokraamistoiminnasta on vaikea saada tietoja. Näiden vuokratietojen tuominen huoneistotietojärjestelmään palvelisi tilastotarkoituksia. Toisaalta tällaisen veloitteen asettaminen yksityishenkilölle vain tilastokäyttöä varten ei tunnu mahdolliselta. Yksityisen vuokranantajan pitäisi saada tällaisen tiedon ylläpidosta jotakin lisäarvoa.

Yksi mahdollinen lisäarvopalvelu yksityiselle vuokranantajalle voisi olla yksinkertaisempi vuokratulon verotus. Verohallinto voisi saada huoneistotietojärjestelmästä vuokranantajan ilmoittamat vuokratiedot sekä taloyhtiön antamat vähennyksiin oikeuttavat huoneistokohtaiset taloustiedot, jolloin Verohallinto voisi käyttää näitä tietoja veroehdotusta laatiessaan. Tämä edellyttäisi teknisten tietojärjestelmämuutosten ohella muutoksia Verohallinnon toimintaan sekä veloitetta taloyhtiöille tuottaa vuosittain huoneistokohtaista taloustietoa huoneistotietojärjestelmään.

Suuret vuokrataloyhtiöt eivät ole tiedon saannin kannalta ongelma, joten niiden osalta ei ole järkevää lähteä tuomaan vuokrataloyhtiöiden huoneistoja huoneistotietojärjestelmään vain siksi, että niille voitaisiin kirjata järjestelmään vuokraustietoja. Käytännössä siis toimintamalli vuokratietojen osalta olisi se, että yksityiset vuokranantajat voisivat niin halutessaan tuoda tietoja vuokrakohteestaan huoneistotietojärjestelmään, ja tähän pitäisi olla jokin kannustin.

11. Toimintamalliehdotukset

11.1. Kauppahintatiedot

Kauppahintatietojen osalta päästään pienillä kustannuksilla ja lisätyöllä alkuun valitsemalla suppea tietosisältö, jota kerätään huoneistotietojärjestelmään. Vuoden 2023 alusta lukien huoneistotietojärjestelmässä pitäisi olla vietyä kaikkien huoneistotietojärjestelmän piiriin kuuluvien yhtiöiden osakeluettelot, jolloin kaikki hallintakohteet ovat perustettuna. Samasta ajankohdasta eteenpäin kaikki osakehuoneistojen luovutukset merkitsevät sähköisen omistajamerkinnän tekemistä eli kaikki luovutukset tuosta ajankohdasta eteenpäin tulevat huoneistotietojärjestelmään. Tietojärjestelmiä kehittämällä kokonaiskauppahinta voitaisiin saada suoraan omistuskirjaushakemuksen mukana luottolaitoksen sähköisestä kaupankäyntijärjestelmästä tai ilman luottolaitosta tehtävissä kaupoissa kiinteistönvälittäjien sähköisistä kiinteistönvälitysjärjestelmistä. Sähköisten järjestelmien ulkopuolella tehtävien luovutusten osalta tiedot tulisivat omistuskirjaushakemuksessa.

Huoneistotietojärjestelmän saanto- ja kauppahintatietojen tulisi olla suoraan Verohallinnon käytössä osakehuoneistojen varainsiirtoverotusta varten.

RS-menettelyssä olevista kohteista tulisi viedä kaikki rakentamisen aikaiset saannot huoneistotietojärjestelmään, vaikka omistus siirtyykin vasta myöhemmin. Ilman muutoksia RS-prosessissa uusien asuntojen kaupoista ei saada kattavaa aineistoa. RS-kohteiden kaupat tulisi kirjata huoneistotietojärjestelmään normaaleina kauppoina, joissa omistuksen siirtyminen tapahtuu vasta myöhemmin.

Kauppahintatietojen tietopalvelutuotteisiin tulisi yhdistää mahdollisuuksien mukaan kaupan kohteiden tietoja, jotka ovat saatavilla huoneistotietojärjestelmässä. Tällaisia tietoja voisivat olla esim. huoneistotyyppi tai pinta-ala. Mikäli huoneistotietojärjestelmään tuotaisiin myös korjaus- ja muutostöiden tietoja, nämä voitaisiin liittää kauppahintatietoon ja samalla kauppahintatiedon käytettävyys paranisi. Kauppahintatietoa tulisi tarjota yleistetynä alueellisena avoimena datana vapaasti tietoverkossa, jotta asuntokaupan läpinäkyvyys paranisi. Kiinteistönvälityksen, luottolaitosten, vakuutusyhtiöiden sekä viranomaisten käyttöön kauppahintatietoja tulisi tarjota teknisen käyttöyhteyden avulla yksikkötasoisena tietona.

11.2. Taloyhtiöiden tiedot

Huoneistotietojärjestelmään mahdollistetaan taloyhtiön sekä teknisten- että taloudellisten tietojen ylläpito. Teknisen perustietosisällön ylläpitäminen huoneistotietojärjestelmässä tulisi olla pakollista kaikille taloyhtiöille. Taloudellisen tiedon osalta tiedon vieminen huoneistotietojärjestelmään tulisi olla vapaaehtoista. Taloyhtiöillä tulisi olla mahdollisuus viedä kaikki isännöitsijäntodistuksen tiedot huoneistotietojärjestelmään. Pienille taloyhtiöille tulisi tarjota tätä varten ylläpitosovellus. Isännöintijärjestelmiä varten ylläpitoon tulisi tarjota rajapinta. Tilinpäätöstiedot tulisi raportoida Patentti- ja rekisterihallitukselle.

Taloyhtiöiden tulisi pystyä tuottamaan nykyisin isännöitsijäntodistuksella annettavat tiedot standardin mukaisessa rakenteisessa muodossa. Tämän voi toteuttaa joko omasta järjestelmästä tai ylläpitämällä isännöitsijäntodistuksen tiedot huoneistotietojärjestelmään, josta standardin mukaisen tuotteen voi muodostaa. Jos isännöitsijäntodistus pyydetään rakenteisessa muodossa, taloyhtiö olisi velvoitettu toimittamaan se joko omasta järjestelmästäan rakenteisena tai ylläpitämällä tiedot huoneistotietojärjestelmässä ja tuottamalla rakenteinen tieto huoneistotietojärjestelmän palveluilla.

Ilman velvoittavuutta ja pakollista standardin käyttöä tiedonvälityksessä ei tulla saavuttamaan tilannetta, jossa taloyhtiöiden tiedot siirtyisivät järjestelmien välillä joustavasti. Standardin käyttö tiedonvälityksessä saattaisi toteutua joissakin isännöintijärjestelmissä, mutta tuskin kattavasti ja oletettavasti sen käyttö jäisi vähäiseksi. Samalla tiedonvälityksen parantamiseen tähtäävät toimenpiteet jäisivät käytännössä toteutumatta, eikä myöskään voida olettaa uusien palveluiden syntyä puutteellisten tietojen varaan. Valinnaisuus tarkoittaisi myös sitä, että tietty taloyhtiö voisi toisinaan toimia standardin mukaisesti ja toisinaan ei. Mikäli standardiin perustuva tiedonvälitys olisi jatkossakin valinnaisuuden vuoksi vain poikkeustapaus ja pääsääntö olisi edelleen nykyiset toimintamallit, ei uusia sähköisiä palveluita ja prosesseja synny.

Taloyhtiöt ovat kooltaan ja toimintakyvyltään hyvin erilaisia. Pienimmät taloyhtiöt saattavat muistuttaa toimintamalliltaan enemmän hallinnanjakosopimuksella hallittua paritaloa kuin asunto-osakeyhtiölain mukaista asunto-osakeyhtiötä. Asunto-osakeyhtiölaki ei erottele yhtiöitä koon mukaan, vaan asettaa samanlaisia velvoitteita kaikille yhtiöille. Pienen taloyhtiön tietojen ylläpito hoidetaan todennäköisesti toimisto-ohjelmissa ja arkistoidaan paperina. Isännöitsijäntodistuksia todennäköisesti pyydetään hyvin harvoin, jolloin sen tietojen kokoaminen vuosien varrella kertyneestä arkistosta saattaa olla työlästä. Mikäli pienimmilläänkin taloyhtiöillä olisi velvoite toimittaa isännöitsijäntodistus pyydetäessä standardin mukaisena, ne toimittaisivat sen ylläpitämällä isännöitsijäntodistuksen tiedot huoneistotietojärjestelmään, josta asiakas sen saisi määrämuotoisena tuotteena. Tämän jälkeen tuon taloyhtiön osalta isännöitsijäntodistuksen perustiedot olisivat tallessa, ja seuraavan isännöitsijäntodistuksen toimittaminen edellyttäisi vain tietojen ajantasaistusta huoneistotietojärjestelmässä. Siten teknisen perustietosisällön vieminen huoneistotietojärjestelmään ja standardin tiedonvälitystavan käyttö isännöitsijäntodistuksessa tulisi olla pakollista kaikille taloyhtiöille koosta riippumatta.

Taloyhtiöiden välillä tapahtuu koon lisäksi myös alueellista eriytymistä. Kasvukeskusten ulkopuolella asunto-kauppa saattaa olla pysähdyksissä tai hyvin hiljaista, jolloin taloyhtiön kiinnostus satsata tietohallintoon saattaa olla vähäistä. Jos alueella ei ole vaihdantaa niin myöskään kysyntää taloyhtiön tiedoille ei ole vaihdantaa varten. Tietojen saatavuuden parantaminen ei itsessään luo tiedolle kysyntää vaihdannassa ja osakasluotoituksessa, jolloin taloyhtiön näkökulmasta tietojen saatavuuden parantaminen onkin vain lisätyö, josta ei taloyhtiö tai osakkaat saa hyötyä. Tällaisilla alueilla sijaitsevien taloyhtiöiden osalta voisi olla tarpeellista varmistaa riittävät siirtymäajat, joiden puitteissa uudet menettelyt otetaan käyttöön.

Osa tiedoista on sellaisia, joita voisivat ylläpitää taloyhtiön lisäksi myös osakkaat itse. Osakas voisi esimerkiksi kiinteistönvälitystä varten viedä omaa huoneistoaan koskevia tietoja huoneistotietojärjestelmään. Tällaisia osakkaan ylläpidettäviä tietoja voisivat olla taloudelliset perustiedot, jotka ovat huoneistokohtaisia ja siten osakkaan tiedossa, sekä huoneistossa tehdyt korjaus- ja muutostyöt. Lisäksi tilinpäätöksen raportointivelvoite Patentti- ja rekisterihallitukselle pitäisi koskea myös asunto-osakeyhtiöitä. Koska taloyhtiöt jo nyt tekevät tilinpäätökset ja tilinpäätös syntyy vähintään pdf-tulosteena, sen toimittaminen Patentti- ja rekisterihallitukselle ei muodosta erityistä lisätyötä

Kaikki huoneistotietojärjestelmään tuotava tieto tulisi varustaa aikaleimalla, jolloin myös usein muuttuvasta tiedosta ilmenisi tiedon ajantasaisuus. Tällöin toiminnoista ja ajantasaisuusvaatimuksista riippuen tietoa voitaisiin käyttää aikaleiman perusteella tai pyytää taloyhtiötä päivittämään tieto ajan tasalle. Esim. erilaisiin tilasto-analyysiin tai raportointiin saattaa usein muuttuvasta tiedostakin riittää kerran vuodessa ajantasaistettu tieto, kun taas asuntokaupassa tarvitaan huoneiston yhtiölainaosuustieto päiväkohtaisena tietona kaupantekohetkellä.

Teknisten perustietojen tulisi olla kaikille saatavilla olevaa julkista tietoa, jotta tiedon varaan voisi rakentua taloyhtiöille suunnattuja uusia palveluita. Tekniset perustiedot mahdollistavat esim. erilaiset korjausrakentamiseen liittyvät analyysit sekä palveluntarjoamisen kohdentamisen niiden perusteella. Tiedon perusteella myös taloyhtiöt voisivat etsiä alueeltaan samassa vaiheessa olevia yhtiöitä ja tehdä korjausrakentamisessa sekä hankinnoissa yhteistyötä. Tällaisia palveluita voi syntyä käytännössä vain silloin, kuin palveluiden edellyttämät tiedot ovat helposti saatavilla.

Huoneistotietojärjestelmä on valikoitunut tässä vaiheessa esityksen ensisijaiseksi tietovarastoksi taloyhtiöiden tiedoille. Muita vastaavia tietovarastoja ei ole tällä hetkellä olemassa ja huoneistotietojärjestelmän nyt käyttöön otettavassa versiossa tullaan jo rakentamaan yhteydet taloyhtiöiden ja huoneistotietojärjestelmän välille. Huoneistotietojärjestelmän valinta tietovarastoratkaisuksi tarkoittaa kevyempää toteutusta, koska kyse on olemassa olevan järjestelmän laajentamisesta eikä kokonaan uuden tietojärjestelmän rakentamisesta. Rinnalla on kehittymässä laajempi rakennetun ympäristön tietojärjestelmä, mutta se ei ole tässä vaiheessa siinä määrin konkreettinen hanke, että sitä voisi esittää tässä käytettäväksi tietojärjestelmäratkaisuksi. Tämä ei tietenkään tarkoita sitä, etteikö jatkossa järjestelmien rajauksia voitaisi tarkastella uudelleen. Mikäli joku tietoryhmä soveltuu paremmin tulevaisuudessa rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (tai johonkin muuhun järjestelmään), on eri järjestelmien tietosisällöt voitava tarkastella uudelleen. Olennaisinta on kuitenkin se, että päästään nyt liikkeelle olemassa olevassa ympäristössä, jolloin hyötyjen saavuttaminen ei karkaa epämääräiseen tulevaisuuteen vaan uudistukset voisivat toteutua näköpiirissä olevassa aikaikkunassa.

Vuoden 2022 loppuun mennessä pitäisi kaikkien taloyhtiöiden olla siirtänyt osakeluettelonsa ylläpito huoneistotietojärjestelmään. Samalla huoneistotietojärjestelmässä on tuohon mennessä vietynä kaikki hallintakohteet. Siten vuoden 2023 alusta lukien olisi mahdollista viedä huoneistotietojärjestelmään tietoja, jotka yhdistetään tiettyyn osakehuoneistoon. Siirtymäajan pakollisten tietojen (tekniset perustiedot) viemiseksi huoneistotietojärjestelmään tulisi olla riittävän pitkä, jotta taloyhtiöiden tietojärjestelmät pystytään sopeuttamaan uuteen toimintamalliin. Myös standardin käyttöön otossa tarvitaan riittävän pitkä siirtymäaika.

11.3. Taloyhtiöiden tietojen standardointi

Taloyhtiöiden tiedoille tulisi luoda standardi sekä teknisille että taloudellisille tiedoille laajalla tietosisällöllä. Standardin käytön tulisi olla pakollista kaikille taloyhtiöille. Standardin vastuutahosta tulisi päättää asiaan liittyvien ministeriöiden kesken.

Tilinpääöstietojen osalta voi hyödyntää jo olemassa olevaa TALTIO-hankkeessa määriteltyä rakennetta.

11.4. Uudet asumismuodot

11.4.1. Asunto-osuuskunnat

Asunto-osuuskuntia ei kannata tuoda osaksi huoneistotietojärjestelmää tässä vaiheessa, koska niihin liittyvät toteutusmallit ovat hyvin erilaisia ja asunto-osuuskuntia on lukumääräisesti tässä vaiheessa hyvin vähän. Käytännössä edellytyksenä huoneistotietojärjestelmään tuomiselle olisi erityisen asunto-osuuskuntalainsäädännön kehittäminen. Päätökset asunto-osuuskunnista huoneistotietojärjestelmässä pitäisi tehdä vasta siinä vaiheessa, kun tiedetään, miten niitä koskeva lainsäädäntö kehittyy. Huoneistotietojärjestelmän näkökulmasta erityisesti tulisi lainsäädännöllä määritellä vaihdannan yhtenäiset toimintamallit sekä vakuuskohteen pysyvyyteen liittyvät asiat.

11.4.2. Vuokra-asunnot

Vain osa vuokra-asunnoista on asunto-osakeyhtiöissä, joiden hallintakohteet syntyvät siirtymäaikana vuoden 2022 loppuun mennessä huoneistotietojärjestelmään. Noin puolet vuokra-asunnoista on vuokrayhtiöissä, jotka toimivat esimerkiksi normaalina yhtiönä. Tällaisen yhtiön omistamat asunnot eivät ole huoneistotietojärjestelmän piirissä. Jotta näiden osalta voitaisiin kerätä vuokraustietoa, vuokrataloyhtiöiden pitäisi ensin tuoda huoneistonsa huoneistotietojärjestelmään ja sen jälkeen ylläpitää niitä siellä.

Yksityiset vuokranantajat omistavat myös vuokrattavia asuntoja, ja nämä sijaitsevat suurimmaksi osaksi asunto-osakeyhtiöissä. Näiden osalta olisi siis mahdollista toimittaa huoneistotietojärjestelmään tieto hallintakohteen vuokrauksesta. Tietotarveselvityksessä ei ole tullut esille tilastoinnin, tutkimuksen ja asuntopolitiikan tarpeiden lisäksi muita selkeitä käyttökohteita asunnon vuokraustilannetiedolle. Tilastoinnin näkökulmasta tarvittaisiin myöskin laajempia tietoja vuokrauksesta kuin pelkästään vuokraustilannetieto. Tällaiset käyttökohteet eivät sinällään ole vielä riittäviä perusteita sille, että yksityiselle vuokranantajalle asetettaisiin velvoite tuottaa vuokraustietoa huoneistotietojärjestelmään. Jotta tällaista voitaisiin edellyttää, vuokraustiedon tallentamisesta pitäisi koitua vuokranantajalle hyötyä. Tällaisia vuokranantajaa hyödyttäviä toiminnallisuuksia ei ole tullut tämän selvityksen aikana esille. Vuokralla olevia osakehuoneistoja voi analysoida myös vertaamalla huoneistotietojärjestelmään merkittyä omistajatietoa väestötietojärjestelmässä olevaan asukastietoon.

Vuokra-asuntojen tietoja ei tässä vaiheessa kannata tuoda huoneistotietojärjestelmään.

11.4.3. Asumisoikeusasunnot

Asumisoikeusasuntojen tuominen huoneistotietojärjestelmään aiheuttaa kustannuksia, jotka lopulta tulevat asumisoikeusasukkaiden maksettavaksi. Jotta asumisoikeusasunnot kannattaisi tuoda huoneistotietojärjestelmään, siitä pitäisi koitua hyötyjä ASO-yhtiölle sekä asumisoikeusasukkaalle, eikä toisaalta järjestelmän toteutus- ja ylläpitokustannukset voi olla liian korkeat suhteessa saavutettaviin hyötyihin.

ASO-yhtiöt ja asumisoikeusasukkaat voisivat saada käytännön hyötyjä lähinnä sitä, että luottolaitosten toiminta panttaamisessa voisi olla sähköistä. Luottolaitoksen ei tarvitsisi säilyttää asumisoikeussopimuksia ja kuittaamattomuussopimuksia enää itsellään, jos samat oikeusvaikutukset voitaisiin saavuttaa panttausmerkinnällä huoneistotietojärjestelmässä. Luottolaitoksen saama hyöty lienee yksikkökustannuksiltaan samaa luokkaa kuin ovat olleet osakehuoneistojen osakekirjojen säilyttämisen ja hallinnoinnin kustannukset. Toisaalta asumisoikeusasuntojen määrä ja samalla tapahtumien määrä on hyvin paljon pienempi.

Toiminnallisesti ASO-yhtiöt ovat pääsääntöisesti suuria ammattimaisia toimijoita, jotka jo nykyisellään pystyvät tarjoamaan asukkailleen ja muille sidosryhmilleen ajanmukaista tietopalvelua sekä tietoja kohteista ja asunnoista sähköisessä muodossa suoraan omista järjestelmistään. Siten esimerkiksi kiinteistönvälitysjärjestelmiin on mahdollista saada siirrettyä myynnin pohjatiedot suoraan ASO-yhtiön järjestelmästä. Samaten asumisoikeusasukkaiden tietopalveluita jo tarjotaan suoraan ASO-yhtiöiden järjestelmistä. ASO-yhtiöt joko tarjoavat jo nyt tai niillä olisi valmius tarjota palvelut, joita huoneistotietojärjestelmän kautta pyritään tarjoamaan osakkaille ja toimijoille asunto-osakeyhtiömuotoisessa asumisessa. Asunto-osakeyhtiöillä itsellään ei ainakaan yleisesti ole vastaavia valmiuksia.

Asumisoikeuslain mahdollisessa uudistuksessa syntyisi valtakunnallinen järjestysnumerorekisteri kuntien erillisten jonojen ja asukasvalinnan sijaan. Rekisterin ylläpitämiseksi ja asukasvalinnan valvomiseksi rekisteriin tulisi tiedot asumisoikeusasunnoista. Mikäli asumisoikeuslain uudistaminen etenee, olisi syytä tarkastella, voisiko huoneistotietojärjestelmä toimia asumisoikeusasuntojen järjestysnumerorekisterinä. Muutoin ASO-asuntoja ei ole syytä tässä vaiheessa ottaa osaksi huoneistotietojärjestelmää, koska siitä saatavissa olevat toiminnalliset ja taloudelliset hyödyt ovat hyvin vähäiset verrattuna järjestelmän toteuttamisen sekä ylläpidon kustannuksiin.

11.5. Toimintamalliehdotukset ja ASREK-hankkeen alkuperäiset tavoitteet

[Luvussa 3](#) esiteltiin ASREK-hankkeen alkuperäisiä tavoitteita ja niiden toteutumista. Alle on koottuna ne tavoitteet, jotka eivät toteudu 2019 alusta voimaan tulleen huoneistotietojärjestelmälain mukaan joko lainkaan tai ne toteutuvat vain osittain. Kunkin tavoitteen osalta on arvioitu, kuinka tavoitteen saavuttamiseen vaikuttavat tässä luvussa toteutettavaksi esitetyt toimenpiteet:

- kokonaiskauppahinta kerätään kaikista luovutuksista omistuskirjaushakemuksen mukana
- taloyhtiöiden ja huoneistojen tehtyjen ja suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden sekä korjausvelkatiedon kerääminen huoneistotietojärjestelmään kaikista taloyhtiöistä
- korjausvelkatiedon ylläpito kaikista taloyhtiöistä
- keskitetysti kerätyn muutos- ja korjaustöiden tietojen sekä korjausvelkatiedon jakelu avoimena datana kaikille toimijoille
- yhteisen tiedonvälitysstandardin kattava käyttöönotto kaikissa taloyhtiöissä
- taloyhtiöille velvoite toimittaa isännöitsijäntodistuksen tiedot standardin mukaisessa rakenteessa pyydetessä joko omasta järjestelmästä rajapinnan kautta tai huoneistotietojärjestelmästä
- huoneistotietojärjestelmään toteutetaan uusien tietojen ylläpitoa varten rajapintatoiminnallisuus sekä ylläpitosovellus
- huoneistotietojärjestelmään toteutetaan tietopalvelurajapinnat uusien tietojen jakeluun
- tilinpäätöstietojen raportointi Patentti- ja rekisterihallitukselle kaikista taloyhtiöistä

Tavoite H3: Kaupan kohteen tietojen hyvä saatavuus helpottaa kaupankäyntiprosessia

Taloyhtiön tekniset perustiedot ovat saatavilla suoraan huoneistotietojärjestelmästä jo toimeksiantosopimusta tehtäessä, joka nopeuttaa kaupanteon aloittamista ja helpottaa oikean hinta-arvion tekemistä. Isännöitsijäntodistuksen tietojen saaminen rakenteisena suoraan kiinteistönvälitysjärjestelmään vähentää tiedon manuaalista käsittelyä. Taloyhtiön muutos- ja korjaustöiden historiatiedot pysyvät tallessa keskitetyssä tietovarastossa myös isännöitsijän vaihdostilanteissa. Kattavan kauppahintatiedon käyttöön saaminen helpottaa oikean hintatason arviointia. Taloudelliset tiedot pitää edelleen päivittää ajan tasalle asuntokauppaa varten.

Tavoite H7: Isännöitsijäntodistuksella olevat tiedot saadaan helposti sähköisistä palveluista

Kaikki taloyhtiöiden isännöitsijäntodistukseen sisältyvät tiedot on standardoitu ja saatavilla vakiomuotoisena joko taloyhtiön ylläpitämästä rajapinnasta tai huoneistotietojärjestelmästä. Taloyhtiöiden tekniset perustiedot ovat jatkuvasti ajan tasalla huoneistotietojärjestelmässä kaikista taloyhtiöistä. Muut tiedot (mm. huoneistokohdattaiset taloustiedot) on ajantasaisesti tarpeen mukaan pyynnöstä, ellei isännöinnin prosessi muutoinkin

tuota ajantasaista tietoa myös usein muuttuvista taloustiedoista. Standardin ja rajapintapalveluiden käyttöön-otto ei vaikuta tiedon tuottamiseen, oikeellisuuteen tai ajantasaisuuteen. Muutos koskee sitä, missä muodossa ja mistä jakelukanavista tietoa saadaan muiden toimijoiden käyttöön.

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

Huoneistotietojärjestelmään viedään hallintakohteina myös muita kuin asumiseen käytettäviä tiloja, mikäli niillä on oma osakeryhmänsä. Tietosisällön laajentaminen ja tiedon saatavuuden paraneminen koskee myös näitä hallintakohteita.

Tavoite H12: Paremmat mahdollisuudet laskea asunto-osakeyhtiön korjaustarve vuositason

Korjaus- ja muutostyöhistoria, suunnitellut ja päätetyt korjaustyöt sekä korjausvelka saadaan kattavasti huoneistotietojärjestelmästä. Tietojen perusteella voidaan arvioida korjausvelan euromääräistä suuruutta.

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

Huoneistotietojärjestelmässä on jatkossakin vain osakkaat, eikä sinne tämän esityksen mukaan tuotaisi tietoja vuokralaisista.

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

Huoneistotietojärjestelmää ei tämän selvityksen perusteella esitetä laajennettavaksi kattamaan uusia asumismuotoja.

Tavoite 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.

Taloyhtiöille tulee kaksi tapaa toimia. Taloyhtiö voi ylläpitää tietoja suoraan huoneistotietojärjestelmään tai ylläpitää omaa järjestelmäänsä, josta taloyhtiön tekniset perustiedot kopioidaan huoneistotietojärjestelmään. Kummassakin tapauksessa tietojen ylläpito on vain yhdessä paikassa eli joko taloyhtiön järjestelmässä tai huoneistotietojärjestelmässä. Tiedon jakelu voidaan kuitenkin hoitaa keskitetysti teknisten perustietojen osalta huoneistotietojärjestelmästä.

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

Asunto-osakeyhtiön perustaminen tapahtuu jo tässä vaiheessa Patentti- ja rekisterihallituksen sähköisessä palvelussa. Ehdotetut toimenpiteet mahdollistavat sen, että taloyhtiön tekniset ja taloudelliset tiedot ovat ylläpidettävissä ja saatavissa joko taloyhtiön omasta palvelusta tai huoneistotietojärjestelmästä, mutta ei sitä, että kaikkien taloyhtiöiden osalta saataisiin kaikki taloyhtiön tekniset ja taloudelliset tiedot yhdestä ja samasta palvelusta. Kaikkien taloyhtiöiden osalta huoneistotietojärjestelmästä tulee saataville taloyhtiön tekniset perustiedot. Huoneistoselitelmetietojen ylläpito on edelleen Patentti- ja rekisterihallituksen palvelussa, josta tiedot siirtyvät huoneistotietojärjestelmään. Tilinpäätöstiedot tulevat esityksen mukaan Patentti- ja rekisterihallituksen palveluun.

Tavoite H23: Asunnon arvon arvioiminen on helpompaa

Ehdotetuilla toimenpiteillä syntyy kattava tietovarasto kauppahinnoista sekä kauppahintaan vaikuttavista tekijöistä. Kauppahintaan voidaan yhdistää kohteen teknisiä ominaisuuksia, kuten pinta-alaa, huoneistotyyppiä jne, sekä taloyhtiön tekniset perustiedot eli korjaus- ja muutostyöhistoria, suunnitellut ja päätetyt korjaustyöt sekä korjausvelka. Huoneistokohtaisten muutostöiden tiedot tekevät arvioinnista tarkempaa.

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

Vuoraamiseen tai vuokralaisiin liittyviä tietoja ei ehdoteta kerättäväksi mihinkään yhteiseen tietojärjestelmään.

Tavoite H26: Palvelujen hankkiminen taloyhtiöille on helpompaa

Uudet toimintatavat mahdollistavat taloyhtiöiden yhteisen toiminnan palveluhankinnoissa ja urakoissa, koska tietoa saadaan myös muiden taloyhtiöiden korjaustöiden suunnitelmista. Lisäksi yhtiön korjaustöiden lähtötietolannetiedot ovat jatkossa aina tallessa huoneistotietojärjestelmässä.

12. Lopuksi

Tämän selvityksen tekemiseen on osallistunut suuri joukko eri alojen asiantuntijoita ja ilmapiiri yhteisissä tilaisuuksissa on ollut tulevaisuuteen katsova, innostunut ja rakentava. Kun huoneistotietojärjestelmän ensimmäisen vaiheen siirtymäaika osakeluetteloiden siirrossa vuoden 2022 lopussa päättyy, on huoneistotietojärjestelmään viety kaikki asunto-osakeyhtiöiden hallintakohteet. Samasta hetkestä eteenpäin olisi mahdollista liittää osakehuoneistoihin uudenlaisia tietoja, joista hyötyisi paitsi taloyhtiöt ja osakkaat myös heille palveluita tuottavat toimijat.

Osakehuoneistojen kauppahintatietojen keräämiselle on selvästi suuri tarve. Tiedon kerääminen omistajakirjaushakemusten yhteydessä on suoraviivainen toimintamalli eikä vaadi manuaalista ylläpitotyötä kun kauppa tehdään sähköisessä järjestelmässä.

Selvityksen aikana pidettyjen työpajojen jälkeen järjestettiin kysely, jossa tarkistettiin joitakin työpajoissa esiin nousseita asioita. Kyselyssä oli omat kysymyksensä isännöitsijöille, taloyhtiöille, kiinteistönvälittäjille, luottolaitoksille sekä vakuutusyhtiöille. Vastaajat isännöitsijöistä, taloyhtiöistä ja kiinteistönvälittäjistä valittiin täysin satunnaisesti, eikä siten ole myöskään tietoa siitä, kuinka hyvin vastaajat tunsivat tähänastistaan kehitystä huoneistotietojärjestelmässä. Osa vastaajista on varmasti seurannut huoneistotietojärjestelmän kehitystyötä, osa ei. Tästä huolimatta vastaukset olivat hyvin samansuuntaisia kuin työpajoissa esiin nousseet kannanotot.

Taloyhtiöt ja isännöitsijät suhtautuvat työpajan ja heille tehdyn kyselyn mukaan positiivisesti siihen, että tiedonvälitystä saadaan parannettua luomalla yksi yhteinen standardi, jonka käyttö olisi pakollista. Myös keskitetty tietovarasto tiettyjen taloyhtiöiden tietojen osalta ja tietojen pakollinen vieminen tällaiseen tietovarastoon sai kannatusta jo pelkästään siksi, että taloyhtiön hallinto helpottuu.

Käytännössä tietovarasto ja standardin mukainen toimintatapa aina tavalla tai toisella koituu juuri taloyhtiöiden ja yksittäisten osakkaiden hyödyksi. Esimerkiksi isännöitsijänvaihdoksessa tiedot olisivat aina tallessa ja saatavissa uuden isännöitsijän käyttöön sähköisesti, eikä taloyhtiön tiedot häviä, kiinteistönvälittäjä saisi kohteen perustiedot jo toimeksiantosopimusta tehdessään ja osakas saisi omistuksistaan laajempaa tietopalvelua. Toisaalta isännöitsijöiden sanallisissa palautteissa isännöitsijät myös arvioivat yhteisen standardin käyttöönoton aiheuttavan paljon työtä, kun isännöintijärjestelmissä olevat tiedot muutetaan standardin mukaiseen muotoon, ja että tähän tarvittaisiin tukitoimia. Yhtäältä tosin voi ajatella myös niin, että muunnos on kertaluonteinen tehtävä, eikä tietoja enää tarvitse syöttää käsin järjestelmiin kertaakaan vaan ne ovat tuon työn jälkeen saatavissa aina yhteisestä tietovarastosta. Tänä päivänä samoja tietoja syötetään käsin eri järjestelmiin toistuvasti, on sitten kyse isännöitsijänvaihdoksesta tai kiinteistönvälityksestä. Standardin tiedonvälitystavan käyttöönoton jälkeen tällainen ylimääräinen tietojen ylläpito jää pois.

Taloyhtiöiden ja isännöintialan kehitystyön alan sisäistä koordinoimista vaikeuttavat toimijoiden valtava määrä sekä erilaiset toimintaedellytykset. Vaikka suuri enemmistö taloyhtiöistä ja isännöitsijöistä näkevät kehityksen olevan järkevää ja taloyhtiöiden edun mukaista, niin siitä huolimatta yhteiseen päämäärään tähtäävän liikkeen aikaan saaminen olisi hyvin vaikeaa pelkästään markkinaehtoisesti. Yritys sopia yhteinen standardi erilaisten

taloyhtiöiden, isännöitsijöiden ja ohjelmistotoimittajien kesken saattaisi käytännössä johtaa useisiin erilaisiin toteutusmalleihin, jolloin oltaisiin monessa mielessä nykyistäkin huonommassa tilanteessa. Voisi myös syntyä tilanteita, joissa markkinoilla syntyisi teknologisia ratkaisuja ja toimintamalleja, jotka tehokkaasti estäisivät uusien toimijoiden alalle tuloa. Tarvitaan julkisen sektorin panostus alustan luomiseen, jonka varaan palvelut voivat kehittyä.

Taloyhtiöiden tiedonvälityksen parantaminen ei ole itseisarvo sinänsä, mutta se on edellytys sille, että taloyhtiöiden tietojen varaan voidaan rakentaa sähköisiä palveluita ja toimintamalleja. Näitä palveluita ei synny, jos taloyhtiöiden tietojen saatavuus ei parane tai jos tietoja saadaan vain erityistapauksessa standardin mukaisena rakenteisena tietona. Palveluita ei voida rakentaa poikkeustapauksen varaan. Ei voi myöskään olla niin, että tietyistä taloyhtiöistä ajallisesti eri aikoina tietoja saadaan tai ei saada standardin mukaisena rakenteisena tietona. Tällaisessa toimintaympäristössä taloyhtiöiden tietojen varaan voi syntyä vain satunnaisia palveluja. Palvelukerroksen syntyminen edellyttää ehdottomasti sitä, että tietoa saadaan kaikista taloyhtiöistä yhdenmukaisella tavalla. Tämä taas välttämättä edellyttää sitä, että standardi käyttö tehdään säädöspohjaisesti pakolliseksi.

Samaan aikaan huoneistotietojärjestelmän kehitystyön kanssa tehdään rakennustietoihin liittyvää kehitystyötä maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen yhteydessä. Siinä kehitteillä olevassa rakennusten käyttö- ja huolto-ohjeessa on vastaavia tietotarpeita, mitä on tunnistettu tämän työn yhteydessä huoneistotietojärjestelmän tietotarpeiksi. Kehitystyö näiltä osin pitäisi mahdollisuuksien mukaan sovittaa yhteen, jotta samat tietovarastot voivat palvella mahdollisimman useaa käyttötarkoitusta. Tässä työssä on esitetty ensisijaisesti, että rakennusten ja huoneistojen korjaus- ym. tiedot kerätään huoneistotietojärjestelmään, koska tässä vaiheessa se on tällaisen tiedon keräämiseen luontevin ratkaisu toiminnallisesti. Mikäli kuitenkin jatkossa rakennetun ympäristön tietojärjestelmä kehittyy ja se kattaa myös tässä selvityksessä olevia tietoja, eri järjestelmien tietosisällöt tulisi tarkastella uudelleen.

Uusien asumismuotoja ei tässä vaiheessa kannata tuoda huoneistotietojärjestelmään. Tietyiltä osiltaan edellytettäisiin lainsäädäntötoimia. Lisäksi on epäselvää, kuinka tästä koituisi toiminnallisia hyötyjä asukkaille tai muille toimijoille. Asumisoikeusasuntojen osalta huoneistotietojärjestelmä olisi hyvinkin mahdollinen tapa hallita asumisoikeuksia ja panttausmerkintöjä. Mikäli asumisoikeusasuntojen valtakunnallista jonotusnumerojärjestelmää koskeva lakimuutos etenee, niin asumisoikeusasuntojen tuominen huoneistotietojärjestelmään kannattaa tarkastella uudestaan.

Oleennaista on hahmottaa ne kokonaisuudet, jotka tuottavat yhteiskunnalle suurimmat hyödyt. Askeleiden pitää olla sellaisia, jotka ovat mahdollisia toteuttaa. Asunto-osakeyhtiöiden toimintaympäristössä toimijoilla on hyvin erilaiset mahdollisuudet kehittää tietohallintoaan. Kaikille toimijoille pitää pystyä tarjoamaan järkevää siirtymäpolku eteenpäin. Tässä selvityksessä on yritetty löytää sellainen toteutustaso, joka tarjoaa palvelualueen suurelle määrälle toimijoita ja on pienimpienkin asunto-osakeyhtiöiden kannalta mahdollista saavuttaa. Selvityksessä on esitetty konkreettiset toimintamallit, joilla nykytilannetta voidaan parantaa. Asioiden täsmentäminen jatkuu ja muutokset edellyttävät lopulta myös lainsäädäntömuutoksia.

Liite 1 – teknisten ja taloudellisten tietojen tietotarpeet vaihdannassa ja vakuuttamisessa

HTJ Tietolähde	Käsite/Tietoelementti	Kiinteis- tönvälitys	Rahoituslai- tokset	Vakuutus- laitokset
	Yhtiön perustiedot	X	X	X
PRH	Y-tunnus	X	X	X
PRH	Toiminimi	X	X	X
PRH	Yritysmuoto	X	X	X
PRH	Yhtiön tilanne (normaali, konkurssi, saneeraus, selvitystila)	X	X	X
PRH	Kotipaikka	X	X	X
PRH	Rekisteröintipvm	X	X	X
PRH	Osakekirjat painettu (k/e)	X	X	X
PRH	Vaihdantarajoitus (k/e)	X	X	X
PRH	Yhtiöjärjestyksen viimeisin muutos- pvm	X	X	X
PRH	Rakenteistuksen pvm	X	X	X
PRH	Yhtiön henkilötiedot (edustajat)	X	X	X
	Yhtiön alueet	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Kiinteistöt (tunnus+sijaintikunta)	X	X	X
Kunta	Kiinteistön osoitteet	X		X
Yhtiö tai isänn.	Määräalat (tunnus+sijaintikunta)	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Laitos (tunnus+sijaintikunta)	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Alueet tarkistettu pvm	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Alueiden tarkistaja	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Maapohjan hallintaperuste	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Maapohjan omistaja			
Yhtiö tai isänn.	Johtokartta, jos käytössä rakennusoi- keutta			
Yhtiö tai isänn.	Kartta, josta käy ilmi kohteen sijainti ja alueen raja	X	X	
Yhtiö tai isänn.	Tontin pinta-ala		X	X
Kunta	Kiinteistön korkeusasema			X
Yhtiö tai isänn.	Vuokra-aika		X	
Yhtiö tai isänn.	Vuokramäärä euroissa		X	
	Yhtiön rakennukset	X	X	X

Väestörekisterikeskus	Rakennustunnus	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Nimi	X	X	X
Kunta	Rakennuksen osoitetiedot (katu, osoitenumero, kunta)	X	X	X
Kunta	Sijaintitiedot	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Huoneistojen lukumäärä		X	X
Yhtiö tai isänn.	Lisärakentaminen	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Muut rakennelmat	X		X
	Yhtiön asunto-osaketiedot	X	X	X
PRH	Osakeryhmätunnus	X	X	X
PRH	Osakeryhmänimi	X	X	X
PRH	Osakkeet (osakeryhmä)	X	X	X
PRH	Osakelukumäärä	X	X	X
PRH	Osakelaji	X	X	X
PRH	Osakekirjan antamispvm	X	X	X
PRH	Osakeryhmän muutospvm	X	X	X
PRH	Rekisteröintipvm	X	X	X
PRH	Sähköinen omistuspvm alkanut	X	X	X
PRH	Lakkaamispvm (osake lopetettu)	X	X	X
PRH	Lunastuslauseke (k/e)	X	X	X
MML	Muut rajoitustiedot esim. vallintarajoitus	X	X	X
	Yhtiön huoneistotiedot yhtiöjärjestyksessä	X	X	X
VRK	Huoneistotunnus (pysyvä, VRK)	X	X	X
PRH	Huoneiden lukumäärä	X	X	X
PRH	Huoneiston jakokirjain	X	X	X
PRH	Huoneiston kerros	X	X	X
PRH	Huoneistonumero	X	X	X
PRH	Huoneistotyyppi (esim. 3h+k)	X	X	X
PRH	Kerrosuku	X	X	X
PRH	Porras	X	X	X
PRH	Pinta-ala	X	X	X
PRH	Huoneiston käyttötarkoitus (asuinhuoneisto, liikehuoneisto, toimisto, myymälä, ravintola, muu)	X	X	X
	Yhtiön antamat huoneistotiedot	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Huoneiden lukumäärä	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Huoneiston jakokirjain	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Huoneiston kerros	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Huoneistonumero	X	X	X

Yhtiö tai isänn.	Huoneistotyyppi (esim. 3h+k)	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Kerrosluku	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Porras	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Pinta-ala	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Huoneiston käyttötarkoitus (asuinhuoneisto, liikehuoneisto, toimisto, myymälä, ravintola, muu)	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Sijoitusasuntojen lukumäärä		X	X
	Yhtiön muut hallintakohteet (esim. autopaikka, muu tila), joko yhtiön tai osakkaiden hallinnassa olevat	X	(X)	X
MML	Hallintakohdetunniste	X	(X)	X
PRH	Hallintakohdetyyppi (kaupparekisteri)	X	(X)	X
Yhtiö tai isänn.	Hallintakohdetyyppi (yhtiö)	X	(X)	X
PRH	Muutospvm (kaupparekisteri)	X	(X)	X
MML	Muutospvm (HTJ)	X	(X)	X
PRH	Pinta-ala (yhtiöjärjestys)	X	(X)	X
Yhtiö tai isänn.	Pinta-ala (yhtiön antama)	X	(X)	X
PRH	Hallintakohdetunnus (yhtiöjärjestys)	X	(X)	X
Yhtiö tai isänn.	Hallintakohdetunnus (yhtiö)	X	(X)	X
PRH	Selite (yhtiöjärjestys)	X	(X)	X
Yhtiö tai isänn.	Selite (yhtiö)	X	(X)	X
	Yhtiön asunto-osakkeiden omistustiedot	X	X	X
MML	Omistaja	X	X	X
MML	Omistusosuus (murtoluku)	X	X	X
MML	Omistuksen kirjaamisen status	X	X	X
MML	Omistuksen kirjaamispvm	X	X	X
MML	Omistuksen alkupvm	X	X	X
MML	Omistuksen loppupvm	X	X	X
MML	Saantolaji	X	X	X
MML	Osakeluetteloon merkitseminen (k/e)	X	X	X
MML	Osakeluetteloon merkisemispvm	X	X	X
MML	Osakeluettelosta poistamispvm	X	X	X
MML	Perustajaosakas (k/e)	X	X	X
MML	Omistuksen tietolähde	X	X	X
MML	Omistustyyppi (omistus, osuusomistus; jatkossa myös mahd. osuuskunta, asuminen, vuokra)	X	X	X
PRH	Osakeryhmätunnus	X	X	X
MML	Asianumero/arkistoviite	X	X	X

Verohallinto	Varainsiirtoveron velvoite kunnossa k/e			
Verohallinto	Varainsiirtovero	X	(X) maksuliikenne	
Verohallinto	Kauppahintatiedot	X	X	X
	Yhtiön asunto-osakkeen panttaus-tiedot	X	X	
MML	Panttaustunnus		X	
MML	Panttauksen saaja	X	X	
MML	Panttaustunnus	X	X	
MML	Panttausosuus osakeryhmästä (murtoluku)	X	X	
MML	Panttaus koko arvolta (k/e)	X	X	
MML	Panttauksen kirjaamisen status	X	X	
MML	Panttauksen kirjaamispvm	X	X	
MML	Panttauksen alkupvm	X	X	
MML	Panttauksen loppupvm	X	X	
MML	Etusijapvm	X	X	
MML	Etusijan järjestysnumero	X	X	
MML	Panttaussumma	X	X	
MML	Osakeryhmätunnus	X	X	
MML	Omistaja	X	X	
MML	Asianumero/arkistoviite			
	Yhtiön asunto-osakkeen rajoitus-tiedot	X		X
MML	Rajoitustunnus	X		
MML	Alkamispvm	X		X
MML	Loppumispvm	X		X
MML	Lunastuksen käyttöilmoitus (k/e)	X		X
MML	Päätymispvm	X		X
MML	Tapahtumapvm	X		X
MML	Vapaaehtoinen lainkohta	X		X
MML	Vapaaehtoinen selite	X		X
MML	Viranomaisen diaarinumero			
MML	Rajoituksen tila (Vireillä, Voimassa, Ei voimassa, Lakannut, Hylätty)	X		X
MML	Rajoituslaji (Lainkohta, Osakeluet-telo, Sisältöselite, Vallintarajoitus)	X		X
PRH	Osakeryhmätunnus	X		X
	Yhtiön rakennusten tekniset tiedot	X	X	X
Rakentaja	Rakennuksen energiatodistus	X	X	
Yhtiö tai isänn.	Lämmitysmuoto	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Yhtiön hallinnassa olevat tilat	X	X	X

Yhtiö tai isänn.	Tulevat ja päätetyt remontit	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Korjausvelka	(X)?	X	X
Rakentaja	Pohjapiirros	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	PTS tai muu vastaava asunto-osakeyhtiön rakennusten kuntoa koskeva selvitys tai suunnitelma	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Turvallisuusjärjestelmä	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Sammutusjärjestelmä	X		X
Rakentaja	Rakennuksen tilavuus		X	X
Rakentaja	Kerrosala		X	X
Rakentaja	Kattomuoto		X	X
Rakentaja	Rakennustyyppi	X	X	X
Rakentaja	Rakennusvuosi	X	X	X
Rakentaja	Rakennusmateriaali, paloluokka		X	X
Yhtiö tai isänn.	Paloilmoitin			X
Yhtiö tai isänn.	Paloilmoituksen vastaanottaja			X
Rakentaja	Suurimman palo-osaston koko			X
Yhtiö tai isänn.	Julkisivumateriaali		X	X
Yhtiö tai isänn.	Taloyhtiön vakuutusyhtiö		X	
Yhtiö tai isänn.	Vakuutuslaji		X	X
Rakentaja	Käyttövesiputkien sijainti			X
Rakentaja	Käyttövesiputkien materiaali			X
Rakentaja	Viemärintijärjestelmä			X
VRK	Rakennuksen suojelutieto			X
Yhtiö tai isänn.	Tehdyt muutos- ja korjaustyöt	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Putkiremontin tekotapa	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Putkiasennus- tai uudistusvuosi	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Katon asennus- tai uudistusvuosi	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Sähköasennus- tai uudistusvuosi	X	X	X
	Yhtiön taloudelliset tiedot	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Viimeisin tilinpäätös	X	(X) erityisesti <10 asunnon yhtiöt	X
Yhtiö tai isänn.	Talousarvio (jos laadittu)	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Lainavaltuudet (remontoinnin/kunnossapidon osalta)	X		
Yhtiö tai isänn.	Taloudellinen PTS tai muu vastaava asunto-osakeyhtiön rakennusten kuntoa koskeva selvitys tai suunnitelma	X	X	X

Yhtiö tai isänn.	Taloyhtiölainat	X	X	
Yhtiö tai isänn.	Suorituskyvyttömyysvakuus, jos käyttöönottohyväksynnästä alle 10 vuotta	X		
	Yhtiön hallintoon liittyvät tiedot	X		X
Rakentaja	Rakennuslupa-asiakirjat	X	X (RS-pankit)	X
PRH	Yhtiön hallinnassa olevat tilat	X	X	X
Rakentaja	Rakentamisvaiheen aikaiset turvasiikirjat uudiskohteesta	X	X (RS-pankit)	X
Yhtiö tai isänn.	Hallituksen kokoonpano (ammattimainen k/e)	X		
Yhtiö tai isänn.	Vuokrataloyhtiö (k/e)			X
Yhtiö tai isänn.	Ammatti-isännöinti k/e		X	
Yhtiö tai isänn.	Isännöinti	X	(X)	X
Yhtiö tai isänn.	Isännöitsijä	X	(X)	X
Yhtiö tai isänn.	Isännöitsijän yhteystiedot	X	(X)	X
Yhtiö tai isänn.	Isännöitsijän sertifikaatit	X	(X)	X
PRH	Yhtiöjärjestys	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Kunnossapitovastuun jakautuminen osakkaan ja yhtiön kesken (As Oy lain mukainen k/e)	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Kunnossapitovastuut (grynderi/ryhmärakennuttaminen) ja vakuudet	X	X	X
Yhtiö tai isänn.	Yhtiön todelliset edunsaajat		X	X
	Asunto-osakkeeseen liittyvät taloudelliset tiedot	X	X	
Yhtiö tai isänn.	Asunto-osakkeita rasittava osuus yhtiön lainoista (osakehuoneistotasolla)	X	X	
Yhtiö tai isänn.	Mahdolliset maksamattomat yhtiövastikkeet tai käyttömaksut (osakehuoneisto/omistajatasolla)	X	X	
	Asuntoon tai asumiseen liittyvät muut asiat	X		X
Kunta	Asuntoa (huoneistoa) koskevan alueen kaavoitusilanne	X		X
Vakuutusottaja	Asukkaiden lukumäärä huoneistossa / rakennuksessa			X
Yhtiö tai isänn.	Huoneisto vuokrattu	X		
	Rahoituslaitosten vakavaraisuusraportointiin liittyvät asiat		X	
Rahoituslaitos	Loan-to-Value suhde		X	

--	--	--	--	--