

VALTIONEUVOSTON  
SELVITYS- JA TUTKIMUSTOIMINTA

Mia Toivanen, Mikko Wennberg, Jeremias Kortelainen,  
Marika Koramo, Jari Takala, Olavi Köngäs

**Asuinhuoneistojen sähköiseen hallintaan ja  
vaihdantaan siirtymisen taloudelliset ja muut  
yhteiskunnalliset vaikutukset**

**Huhtikuu 2018**

Valtioneuvoston selvitys-  
ja tutkimustoiminnan  
julkaisusarja 14/2018

# KUVAILULEHTI

<b>Julkaisija ja julkaisuaika</b>	Valtioneuvoston kanslia, 19.4.2018	
<b>Tekijät</b>	Mia Toivanen, Mikko Wennberg, Jeremias Kortelainen, Marika Koramo, Jari Takala, Olavi Köngäs	
<b>Julkaisun nimi</b>	Asuinhuoneistojen sähköiseen hallintaan ja vaihdantaan siirtymisen taloudelliset ja muut yhteiskunnalliset vaikutukset	
<b>Julkaisusarjan nimi ja numero</b>	Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 14/2018	
<b>Asiasanat</b>	asunto-osakeyhtiöt, kiinteistöala, rekisterit	
<b>Julkaisun osat/ muut tuotetut versiot</b>		
<b>Julkaisuaika</b>	<b>Sivuja</b> 43	<b>Kieli</b> Suomi

## Tiivistelmä

Hallitusohjelman Digitalisoidaan julkiset palvelut -kärkihankkeen yhtenä toimenpiteenä on Sähköinen asunto-osakerekisteri -hanke (ASREK). ASREK vauhdittaa melko perinteisenä pidettyä kiinteistöalan yleistä digitalisointikehitystä ja luo edellytyksiä yrityksille digitalisoida omia prosessejaan ja palveluitaan. ASREK:in avulla voidaan saavuttaa myös merkittäviä taloudellisia hyötyjä. Syksyllä 2017 tehdyn vaikutusarvioinnin mukaan kokonaishyöty isännöitsijöille, kiinteistönvälittäjille, pankeille, rakennuttajille ja asunto-osakkeiden omistajille on 37,5-44,5M euroa.

Taloudelliset hyödyt isännöitsijöille liittyvät mm. isännöitsijätodistuksiin sekä saantojen- ja omistajavaihdosten kirjaamiseen. Hyödyt kiinteistönvälittäjille liittyvät mm. kaupan kohteen ja omistuksen varmistamiseen, arvonmääritykseen, myyntitoimeksiannon toteutukseen ja itse kaupantekoon. Pankkien näkökulmasta osakekirjojen siirtelemisestä luopuminen tuo vuositasolla merkittävät säästöt. Lisäksi osakekirjojen painattamiskulut säästyvät, kun omistukset muuttuvat sähköisiksi. Asunto-omistajien näkökulmasta taloudelliset hyödyt muodostuvat ennen muuta heitä palvelevien yritysten eli isännöitsijöiden ja kiinteistönvälittäjien sekä pankkien toiminnan kautta. Lisäksi (jälki)panttauksen helpottuminen mahdollistaa asuntovarallisuuden parempaa hyödyntämistä muiden kuin asuntolainojen vakuutena.

Taloudellisten hyötyjen lisäksi ASREK tuo monia erilaisia laadullisia hyötyjä liittyen mm. virheiden vähenemiseen, tiedon luotettavuuteen ja ajantasaisuuteen.

Tämä julkaisu on toteutettu osana valtioneuvoston vuoden 2017 selvitys- ja tutkimussuunnitelman toimeenpanoa (tietokayttoon.fi).

Julkaisun sisällöstä vastaavat tiedon tuottajat, eikä tekstisisältö välttämättä edusta valtioneuvoston näkemystä.

# PRESENTATIONSBLAD

<b>Utgivare &amp; utgivningsdatum</b>	Statsrådets kansli, 19.4.2018	
<b>Författare</b>	Mia Toivanen, Mikko Wennberg, Jeremias Kortelainen, Marika Koramo, Jari Takala, Olavi Köngäs	
<b>Publikationens namn</b>	Ekonomiska och andra samhällsliga effekter av övergången till elektronisk förvaltning och byte av bostadslägenheter	
<b>Publikationsseriens namn och nummer</b>	Publikationsserie för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 14/2018	
<b>Nyckelord</b>	bostadslägenheter, fastighetsbranschen, register	
<b>Publikationens delar /andra producerade versioner</b>		
<b>Utgivningsdatum</b>	<b>Sidantal</b> 43	<b>Språk</b> Finska

## Sammandrag

En av åtgärderna i regeringsprogrammets spetsprojekt Digitalisering av offentliga tjänster är projektet för att skapa ett elektroniskt register över uppgifter om aktielägenheter (ASREK). ASREK påskyndar den tämligen traditionella allmänna digitaliseringsutvecklingen av fastighetsbranschen och skapar förutsättningar för företag att digitalisera sina egna processer och tjänster. Med hjälp av ASREK kan man även nå betydande ekonomiska fördelar. Enligt effektivitetsbedömningen som genomfördes hösten 2017 ligger helhetsnyttan av projektet för disponenter, fastighetsmäklare, banker, byggherrar och bostadsaktieägare på 37,5-44,5M euro.

De ekonomiska fördelarna för disponenter anknuter bland annat till disponentsintyg och registreringen av förvärv och ägarbyten. Fördelarna för fastighetsmäklare ligger bland annat i säkerställande av objektet och äganderätten, värdebestämning, genomförande av försäljningsuppdrag och själva köpet. För bankerna innebär sloandet av överföringen av aktiebrev betydande besparingar på årsnivå. Dessutom sparar man in tryckkostnaderna för aktiebrev, när aktiebrev blir elektroniska. För bostadsägarna uppstår de ekonomiska fördelarna framför allt via de företag som betjänar dem, det vill säga disponenter och fastighetsmäklare samt bankverksamheten. Dessutom gör den enklare (efter)pantsättningen att man bättre kan utnyttja bostadsförmögenheten för annat syfte än som garanti för bostadslån.

Vid sidan om de ekonomiska fördelarna ger ASREK många olika slags kvalitativa fördelar bland annat i anslutning till minskat antal fel, uppgifternas pålitlighet och aktuell status

Den här publikation är en del i genomförandet av statsrådets utrednings- och forskningsplan för 2017 ([tietokaytoon.fi/sv](http://tietokaytoon.fi/sv)).

De som producerar informationen ansvarar för innehållet i publikationen. Textinnehållet återspeglar inte nödvändigtvis statsrådets ståndpunkt



## DESCRIPTION

---

<b>Publisher and release date</b>	Prime Minister's Office, 19.4.2018
<b>Authors</b>	Mia Toivanen, Mikko Wennberg, Jeremias Kortelainen, Marika Koramo, Jari Takala, Olavi Köngäs
<b>Title of publication</b>	Financial and other social impacts of the transition to the electronic control and exchange of residential apartments
<b>Name of series and number of publication</b>	Publications of the Government's analysis, assessment and research activities 14/2018
<b>Keywords</b>	housing companies, real estate sector, register

---

### Other parts of publication/ other produced versions

---

<b>Release date</b>	<b>Pages</b> 43	<b>Language</b> Finnish
---------------------	-----------------	-------------------------

---

### Abstract

One of the measures in the Government's key project "Public services will be digitalised" is the Electronic housing company share register project (ASREK). The purpose of ASREK is to expedite the general digitalisation development in the real estate industry, often considered quite traditional, and to enable businesses to digitalise their own processes and services. ASREK can also help achieve considerable financial benefits. According to the impact assessment conducted in the autumn 2017, the total benefit to property managers, real estate agents, banks, developers and shareholders of housing companies will be approximately MEUR 37.5–44.5.

The financial benefits to property managers have to do with property manager certificates, the recording of acquisitions and changes in ownership, etc. The benefits to real estate agents are related to ensuring the target and ownership of a transaction, the determination of value, the implementation of sales commissions and the actual transactions, among other things. In terms of banks, discontinuing the transfers of share certificates will create considerable savings at an annual level. In addition, electronic holdings will result in saved printing expenses of share certificates. From the point of view of property owners, the financial benefits are primarily created through the operations of the businesses providing their services, i.e. property managers, real estate agents and banks. In addition, the facilitation of (second) mortgaging will make it easier to utilise housing assets as collateral for loans other than mortgages.

In addition to financial benefits, ASREK introduces various qualitative benefits related to, for instance, reduced errors, the reliability of information and ensuring that the information is up to date.

This publication is part of the implementation of the Government Plan for Analysis, Assessment and Research for 2017 ( [tietokayttoon.fi/en](http://tietokayttoon.fi/en)).

The content is the responsibility of the producers of the information and does not necessarily represent the view of the Government.



# SISÄLLYS

<b>LUKIJALLE</b> .....	<b>6</b>
<b>1. Selvityksen tavoitteet ja toteutus</b> .....	<b>7</b>
1.1 Selvityksen tavoite .....	7
1.2 Selvityksen menetelmät.....	8
<b>2. ASREK-tietojärjestelmän ja toimintamallin vaikutukset</b> .....	<b>11</b>
2.1 Vaikutukset kohderyhmittäin .....	11
2.1.1 Isännöitsijät .....	11
2.1.2 Kiinteistönvälittäjät .....	15
2.1.3 Pankit .....	19
2.1.4 Rakennuttajat .....	21
2.1.5 Asunto-osakkeiden omistajat .....	21
2.2 Muita vaikutuksia.....	23
2.3 Riskejä .....	25
<b>3 Yhteenveto</b> .....	<b>27</b>
3.1 Yhteenveto selvityksen vaikutuksista.....	27
<b>Liitteet</b> .....	<b>31</b>



## LUKIJALLE

Asuinhuoneistojen sähköiseen hallintaan ja vaihdantaan siirtymisen taloudelliset ja muut yhteiskunnalliset vaikutukset- hanke vei osallistujansa matkalle asumisen palveluiden digitalisoinnin tulevaisuuteen. Tulevaisuus on täynnä mahdollisuuksia. Näiden mahdollisuuksien täysimääräiseen toteutumiseen vaikuttavat ensinnäkin tahtotila ja toiseksi aika. Tämän raportin julkaisemisen hetkellä emme voi tarkalleen tietää, millaiseksi asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden sähköinen hallinta ja vaihdanta muodostuvat. Se ei ole yksin, eikä edes suurimmassa määrin viranomaisista riippuvainen ilmiö. Yhteiskunnan tasolla osakkeiden ja niitä koskevan tiedon digitalisoinnin hyödyt riippuvat pitkälti siitä, missä määrin osakkeenomistajat, taloyhtiön edustajat sekä osakkeiden vaihdannan, luotonannon ja isännöinnin alalla toimivat ovat valmiita muutokseen.

Paperisista osakekirjoista luopuminen ja osakeomistuksen luotettava kirjaaminen ovat ensimmäinen askel, joista on vielä matkaa osaketta ja sen perusteella hallittavaa taloudellista ja teknistä kokonaisuutta koskevan tiedon reaaliaikaiseen, automatisoituun käsittelyyn yhteiskunnan eri tarpeisiin. Tämä on tosiasia, joka on pidettävä mielessä tähän raporttiin tutustuttaessa. Siinä kuvattu muutos ei toteudu hetkessä, eikä se toteudu ilman eri toimijoiden aktiivista myötävaikutusta.

Osakkeenomistajiin ja taloyhtiöihin sekä viranomaisten toimintaan kohdistuvia vaikutuksia arvioidaan tarkemmin asuinhuoneiston sähköistä hallintaa koskevan lainvalmistelun yhteydessä. Edessänne oleva loppuraportti osaltaan tukee lainvalmistelun vaikutusten arviointia tuomalla näkyväksi ne tekijät, jotka vaikuttavat eri toimijoille syntyviin kustannussäästöihin ja toiminnan tehostamisen mahdollisuuksiin. Kaiken kaikkiaan uskon, että tämän raportin myötä lukijalle muodostuu kokonaiskuva niistä mahdollisuuksista, joita osakkeiden digitalisointi ja niillä hallittavia kohteita koskevan tiedon helpotettu saatavuus voivat parhaimmillaan tarjota.

Susanna Paakkola  
Ohjausryhmän puheenjohtaja, lainsäädäntöneuvos

Maaliskuu 2018

# 1. SELVITYKSEN TAVOITTEET JA TOTEUTUS

Hallitusohjelmaan liittyvässä Digitalisoidaan julkiset palvelut -kärkihankkeessa on esitetty yhdeksi toimenpiteeksi Sähköinen asunto-osakerekisteri -hanketta (ASREK). Tämän tavoitteena on luoda huoneistoja koskeville tiedoille ja omistajamerkinnoille sähköinen palvelu, jonka avulla tietojen saatavuus, luotettavuus, ajantasaisuus ja kattavuus paranevat. Samalla luodaan edellytykset sähköiseen asiointiin liittyen asunto-osakkeiden kaupankäyntiin, vakuuksien hallintaan, asunto-osakeyhtiön elinkaaren hallintaan ja muiden asumisen hallintamuotojen järjestelyjen tukemiseen.

ASREK-järjestelmällä tarkoitetaan uutta rekisteri- ja palvelukokonaisuutta. Käytännössä sähköinen asunto-osakerekisteri on perusrekisterin luonteinen rekisterijärjestelmä, jonka avulla voidaan rekisteröidä asunto-osakkeilla hallittavia osakehuoneistoja koskevat tiedot ja omistajamerkinnot sähköisesti. ASREK-järjestelmään liittyy asunto-osakkeiden lisäksi tietoja useista olemassa olevista tietovarannoista. Asunto-osakerekisterin keskeiset tietoryhmät ovat: huoneistot, osakkeet, asunto-osakeyhtiöt, rakennukset, omistajat ja osuudet sekä viranomaispäätökset ja rajoitukset. Esimerkiksi kiinteistöjä ja osakkeita on jo pitkään hallittu vastaaventyypisillä sähköisillä rekistereillä, ja myös asunto-osakerekisterin tarpeesta on keskusteltu yli kymmenen vuoden ajan. Hankkeesta ja tulevasta rekisteri- ja palvelukokonaisuudesta vastaa maa- ja metsätalousministeriö, ja asunto-osakerekisterin käytännön toteutuksesta vastaa Maanmittauslaitos.

Tällä hetkellä asunto-osakkeiden tiedot ovat vielä hajallaan eri asuntoyhtiöissä. Asunto-osakkeilla on suuri merkitys Suomessa, sillä asunto-omaisuuteen on sidottu merkittäviä määriä omaisuutta ja asunto-osakkeet koskettavat huomattavaa osaa kansalaisista. Asunto-osakerekisterin toteutuksella on asunto-osakkeiden omistajien ohella merkittävä vaikutus myös monen yrityksen prosesseihin ja niiden työntekijöiden työn toteuttamiseen. Asunto-osakerekisterin tuoman tiedonkäsittelyn yksinkertaistumisen odotetaan helpottavan esimerkiksi asuntokauppatilanteita, pankkivakuuksien käsittelyä ja perinnönjakotilanteita. Osakehuoneistoja koskevien tietojen ja omistajamerkinnojen sähköinen rekisteri parantaa tietojen saatavuutta, kattavuutta ja luotettavuutta.

Hankkeen lainvalmistelun on tarkoitus johtaa hallituksen esityksen antamiseen syysistunto-kaudella 2018. Keväällä 2018 järjestetään kuuleminen hankkeen vaikutuksista eri yritys- ja väestöryhmien asemaan.

## 1.1 Selvityksen tavoite

Tämä selvitys on ennakoarviointi säädösehdotusten ja hankkeen taloudellisten ja yhteiskunnallisten vaikutusten kuulemisten pohjaksi. Selvityksen tavoitteena on vastata seuraaviin kysymyksiin: Mitkä ovat uuden tietojärjestelmän ja siihen liittyvän toimintamallin mukaisten, julkisista varoista rahoitettavien palveluiden

1. taloudelliset vaikutukset
2. yhteiskunnalliset vaikutukset
3. hyötyjen tai uhkien syntymiseen tai syntymättä jäämiseen vaikuttavat kriittiset tekijät?

Tässä selvityksessä on keskitytty seuraaviin kohderyhmiin:

- Kiinteistönvälittäjät
- Isännöitsijät
- Asunnon omistajat
- Pankit
- Rakennusyritykset

Vaikutusarviointia taustoittaa se, että monet hyvin keskeiset ASREK:in sisältöön, toiminnallisuuksiin, toimintaprosessiin ja vastuisiin liittyvät asiat ovat päättämättä. Lakiesitys ei ollut käytettävissä selvityksen valmistumishetkellä, arviot vaikutuksista perustuivat selvityshetkellä käytettävissä olleeseen tietoon. Siksi monet asiat on esitetty ehdollisina eikä kaikkia yksityiskohtia ole voitu testata kohderyhmillä.

Vaikutuksia arvioitaessa on huomioitava, että monet tuottavuushyödyt ovat saavutettavissa vasta kun rakennetun ympäristön kehittämiseen liittyvät toimijat ovat nykyistä paljon laajemmin digitalisoineet prosessinsa ja tietovarantonsa.

## 1.2 Selvityksen menetelmät

Selvityksessä on tehty laaja aineistoanalyysi, joka on kattanut ASREK:in tähänastisessa valmistelussa tuotetut asiakirjat sekä kohde- ja sidosryhmiltä saatuja aineistoja. Lisäksi tapaus-tutkimuksina on käsitelty ASREK:ia vastaavan järjestelmän kehittämistä ja yhtä mahdollisesti ASREK:ia hyödyntävää verkkopalvelua. Selvityksen tulokset eivät kuitenkaan perustu aiempaan tutkimukseen vaan selvityksessä käytetty data on tuotettu tätä selvitystä varten. Kiinteistövälitys- ja isännöintialoja edustavilta liitoilta ja yrityksiltä on koottu selvityksessä tehtyjä laskelmia tukevia tietoja.

Selvitystä varten tehtiin taustoittavia ministeriöiden ja kohderyhmien edustajien haastatteluja yhteensä 30 kappaletta. Näillä kerättiin tietoa ja näkemyksiä ASREK:in toiminnallisista vaikutuksista asunto-osakkeiden (ja niihin liittyvän tiedon) hallintaan ja vaihdantaan. Haastatteluja täydennettiin isännöitsijöille ja kiinteistönvälittäjille tehdyllä kyselyllä marras–joulukuussa 2017. Kyselyllä kartoitettiin mm. toimijoiden nykyisiä kustannuksia sekä arvioita ASREK:in vaikutuksista toimialaan. Isännöitsijöiden kyselyyn saatiin 45 vastausta ja kiinteistövälittäjien kyselyyn 53 vastausta. Lopuksi tuloksia käsiteltiin vielä kiinteistövälittäjiä ja isännöitsijöitä edustavien liittojen edustajien kanssa käydyissä keskusteluissa.

Tutkimus on tehty soveltaen Standard Cost Model (SCM) -menetelmän mukaista lähestymistapaa ja laskentamallia.<sup>1</sup> Menetelmä perustuu haastatteluihin, jossa arvioidaan yrityksen/viranomaisen/kansalaisen käyttämää aikaa ja kustannuksia hallinnollisten prosessien toteuttamiseen. Haastatteluiden avulla arvioidaan myös prosessien tehostumispotentiaalia, mikäli prosessia uudistetaan ehdotetulla tavalla. Tehostumispotentiaalia on siis arvioitu prosessin nykyisin viemän ajan (ja siitä aiheutuvien kustannusten) sekä uudistetun prosessin erotuksena.

On korostettava, että SCM-menetelmä ei ole luonteeltaan tilastollinen eikä sen tarkoituksena ole tuottaa tilastollisesti merkitseviä tuloksia eri vastaajaryhmien esittämistä arvioista. Menetelmässä asiantuntijat arvioivat haastatteluaineistojen perusteella sitä, millainen aika ns. normaalitehokkaalla yrityksellä/viranomaisella/kansalaisella kuluu prosessin vaatimien hallinnollisten aktiviteettien toteuttamiseen. Tämä perustuu haastattelujen pohjalta tehtä-

<sup>1</sup> Linkki standardikustannusmallia (SCM) käyttäen toteutettuihin selvityksiin: <http://tem.fi/hallinnollisen-taakan-selvitykset>  
Linkki International Standard Cost Model Manual:iin OECD:n sivuilla: <http://www.oecd.org/gov/regulatory-policy/34227698.pdf>



vään arvioon. Mikäli haastattelujen tuloksissa on suurta hajontaa (esimerkiksi yhdellä yrityksellä kuluu tunti, muilla kaksi päivää), suoritetaan tällöin lisähaastatteluja. Tässä tutkimuksessa näitä lisähaastatteluja on tehty sähköisen kyselyn avulla.

Menetelmän tutkimusvaiheet ovat seuraavat:

**1. Valmisteleva analyysi.** Prosessien ja niihin liittyvien hallinnollisten aktiviteettien tunnistaminen ja määrittely karkealla tasolla (esim. osakeluettelon ylläpito)

**2. Tiedon kerääminen ja standardointi.** Aktiviteetteihin kuluvan ajan ja kustannustietojen sekä tehostumispotentiaaliarvioiden kerääminen haastattelemalla yrityksiä/viranomaisia/kansalaisia

**3. Nykyisten kustannusten laskeminen.** Lasketaan jokaisen hallinnollisen prosessin kustannus seuraavan kaavan avulla:

$$\text{Kustannukset (K)} \times \text{Esiintymistäajuus (F)} \times \text{Populaatio (P)}$$

Kustannukset muodostuvat seuraavasta laskukaavasta:

$$\text{Aika (Q)} \times \text{Palkkatariffi} + \text{Ulkoiset kustannukset (x muut valitut tariffit)}$$

**4. Kustannushyötyjen arviointi.** Lasketaan ennakoidut kustannushyödyt prosesseittain. Perustuen nykyiseen kustannukseen (vaihe 3) ja arvioituaan tehostumispotentiaaliin (vaihe 4)

Haastatteluissa kerätään tietoa kuhunkin aktiviteettiin kuluva ajasta (Q) ja ulkoisista kustannuksista. Tämä aika standardoidaan haastatteluhavaintoihin ja asiantuntija-arvioihin perustuen. Standardointi tarkoittaa työvaihetta, jossa haastatteluaineiston perusteella määritellään asiantuntija-arvioina kuinka kauan ns. normaalitehokkaalla yrityksellä kuluu kyseisen aktiviteetin toteuttamiseen. Standardointi ei siis tarkoita keskiarvojen tai hajonnan laskemista. Voimakas hajonta SCM-menetelmän mukaisissa tutkimuksissa edellyttää kuitenkin lisähaastatteluja.

Palkkatariffissa huomioidaan välittömän palkan lisäksi sivu- ja yleiskustannukset. Aikaisempien vastaavien tutkimusten mukaisesti tutkimuksessa on käytetty 25%:n sivukulukerrointa ja 34,6%:n yleiskulukerrointa, johon sisältyy työ- ja sosiaaliturvamaksujen ohella esimerkiksi loma-ajan palkat.

Esiintymistäajuus (F) viittaa siihen, kuinka usein prosessi toistuu ja mihin tekijään frekvenssi perustuu. Esiintymistäajuus arvioidaan prosessista riippuen saatavilla olevien tilastojen, haastatteluiden tai asiantuntija-arvioiden perusteella.

Menetelmän mukaisesti vaikutusarvioinnissa siis selvitettiin sitä, mitkä ovat alan normaalitehokkaan yrityksen nykyiset kustannukset niiden prosessien hoitamiseen, joihin ASREK tulee vaikuttamaan. Sitten on arvioitu, kuinka paljon ASREK muuttaa prosessin nykyisiä kustannuksia. Analyysissä on keskitytty ensisijaisesti työkustannuksiin ja prosessien automatisoinnilla syntyviin hyötyihin (analyysissä ei siis ole huomioitu esimerkiksi mahdollisia uusia liiketoimintoja ja palveluja, joita ASREK tulee mahdollistamaan ja niiden hyötyjä).

Tietoja yritysten nykyisiin prosesseihin kuluva ajasta ja kustannuksista sekä ASREK:in vaikutuksista näihin kerättiin haastatteluilla ja täydentävillä kyselyillä. Vastajien käsitykset ASREK:in tietosisällöstä ja sen mukanaan tuomista muutoksista vaihtelivat paljon vastaajien

kesken. Tämä näkyi myös suurena hajontana esitetyissä arvioissa. Toisaalta mitä selkeämpi käsitys vastaajalla oli muutoksista, sitä yhdenmukaisempia myös esitetyt arviot olivat. Koska ASREK:in yksityiskohdat olivat vielä auki tätä arviointia tehtäessä, tarkasteltiin vaikutuksia erilaisissa skenaarioissa.

## 2. ASREK-TIETOJÄRJESTELMÄN JA TOIMINTAMALLIN VAIKUTUKSET

Tässä luvussa on kuvattu ASREK-tietojärjestelmän ja toimintamallin vaikutuksia kohderyhmittäin käsitellen sekä taloudellisia että muita vaikutuksia ja riskejä.

### 2.1 Vaikutukset kohderyhmittäin

Seuraavissa luvuissa on tarkasteltu vaikutuksia kohderyhmittäin niin, että jokaisen kohderyhmän omassa luvussa on ensin esitetty kohderyhmää koskevia taustatietoja ja sen jälkeen on esitetty kohderyhmän aineistoanalyysiin perustuvia laadullisia vaikutuksia ja huomioita. Kolmannessa alaluvussa on esitetty taloudelliset analyysit ja lopuksi muita kohderyhmään liittyviä huomioita.

Vaikutusten arvioinnissa on käsitelty sekä vaikutuksia ensi vaiheessa että vaikutuksia kun ASREK käsittää mahdollisimman laajan tietosisällön. Jälkimmäinen vaihtoehto edellyttää useissa tapauksissa sidosryhmäorganisaatioiden omien toimintatapojen muutosta, eikä kaikki nämä edellytykset tule välttämättä edes toteutumaan lähivuosina.

#### 2.1.1 Isännöitsijät

##### Tausta

Suomessa on noin 700 isännöintiyritystä. Yritykset työllistävän noin 5 000 ammattilaista, näistä noin puolet on päätoimisia isännöitsijöitä. Isännöintipalvelua käyttää noin 50 000 taloyhtiötä. Alan yritykset ovat keskimäärin melko pieniä, 3–5 työntekijän toimijoita.

Isännöintiala on digitalisoitumisasteeltaan pääasiassa hyvin perinteistä. Alaa hallitsee kaksi käyttäjämäärältään isoa ja kaksi keskikokoista eri järjestelmätoimittajan tarjoamaa isännöintijärjestelmää. Näiden lisäksi alalla on järjestelmiä, jotka eivät ole laajasti käytössä. Osa pienistä yrityksistä ei käytä vielä sähköistä toiminnanohjaus- tai asiakasjärjestelmää lainkaan. Isännöintialan yritykset näkevät isännöintialan ja isännöitsijöiden roolin muuttuvan lähivuosina. Osaltaan tähän vaikuttaa asuinrakennusten vanheneminen ja kasvava peruskorjaustarve.

##### Vaikutuksista yleisesti

Seuraavassa on kuvattu isännöitsijöiden keskeisiä prosesseja ASREK:in tuomien vaikutusten näkökulmasta.

## **Isännöitsijätodistukset**

*Tietojen vieminen järjestelmään (migraatiovaihe)* – Isännöitsijöiden roolia tietojen viemisessä järjestelmään pidettiin luontevana. Työmäärä ei nouse kohtuuttomaksi, jos se organisoidaan esimerkiksi niin, että kukin isännöitsijä vastaa omalla vastuullaan olevista yhtiöistä. Hyvin kevyesti ja suuntaa-antavasti arvioiden isännöitsijältä kuluisi tähän keskimäärin noin kaksi henkilötyöpäivää. (Olettaen, että isännöitsijällä on noin 20 asunto-osakeyhtiötä vastuullaan. Yksi henkilötyöpäivä riittäisi tällöin 10 yhtiön tietojen viemiseen). Kohdeyhtiöiden koko vaikuttaa työmäärään paljon, keskimääräisessä yhtiössä on 30–40 huoneistoa, vaihteluväli on kuitenkin hyvin suuri.

*Isännöitsijätodistusten perustietojen tuottaminen* – Perustietojen tuottamista ei pidetty tällä hetkellä erityisen työläänä. Keskeistä on manuaalisesti syötettävän tiedon mahdollisimman pieni osuus. Merkittävin isännöitsijöiden henkilökohtaisesti tehtävä selvitystyö koskee lainoja, vastikkeita ja remontteja, jotka tulee ASREK:in käyttöönoton jälkeenkin selvittää henkilökohtaisesti.

*Isännöitsijätodistuksen kulut ja hinta* – Isännöitsijätodistuksen sisällön ja hinnan muodostuminen jatkossa on vielä epäselvää. Jos kaikki tarvittavat tiedot tulevat automaattisesti ASREK:ista, häviää isännöitsijätoimistoilta yksi tulonlähde. Vaikka tämä ei kertaluonteisena ole iso veloitus, on se toistuvaa työtä toimistoille. Jos kaikki tarvittavat tiedot eivät muodostu suoraan ASREK:ista, tulee isännöitsijöiden täydentää tietoja. Se, mitä tämä tarkoittaa työnä ja veloituksena, on vielä ratkaisematta.

*Isännöitsijätodistuksen tietojen siirtyminen yritystä vaihdettaessa* – Tietojen siirtyminen helpottuisi ratkaisevasti isännöintitoimiston vaihdoksessa, jos tiedot olisivat systemaattisesti ASREK:issa.

## **Yhtiökokoukset ja omistajatiedon hakeminen**

*Yhtiökokoukset* – Isännöitsijät arvioivat, että ASREK voi tukea vuosittaisten yhtiökokousten toteuttamista tarjoamalla yhtiön omistajien yhteystiedot kootusti. Yhteystiedoista sähköpostiosoitteiden saaminen olisi erityisen tärkeää.

*Asuntojen lunastustilanteet* – Asunto-osakeyhtiöissä, joissa on lunastuslauseke, tulee osakkeiden saajan ilmoittaa uudesta omistuksesta isännöitsijälle ja isännöitsijän tulee ilmoittaa lunastusmahdollisuudesta yhtiön osakkaille.

## **Osakeluettelon ylläpito ja saantojen kirjaaminen**

*Omistajatietojen päivittyminen automaattisesti* – ASREK:in myötä isännöitsijöiden rooli tyyppillisessä kaupantekotilanteessa poistuu. Noin 95 % tilanteista on normaalitapauksia, jotka etenevät tavanomaisen prosessin mukaisesti. Osa työajasta kuluu selvittelyä tai erityistä käsittelyä vaativiin tapauksiin, näitä ovat esimerkiksi perintötapaukset, joissa tulee selvittää perintöketjuja ja jakokirjoja. Osakeluettelon ylläpidon poistuminen ja omistajatietojen päivittyminen ilman erilliskirjausta vähentää myös virhemahdollisuuksia ja säästää isännöitsijöiden aikaa.

## **Taloudelliset hyödyt ja kustannukset**

ASREK:in tuomat taloudelliset hyödyt isännöitsijöille muodostuvat keskeisiltä osin kolmen asunto-osakkeisiin liittyvän prosessin kautta:

- Isännöitsijätodistusten tietojen ylläpito ja todistusten toimittaminen
- Omistaja- ja yhteystietojen hakeminen yhtiökokouksia ja tiedottamista varten
- Saanto- ja omistajavaihdosten kirjaaminen

Seuraavassa esitetyt kustannukset eivät eroa merkittävästi sen mukaan, onko kyseessä isännöintipalvelua tuottava yritys vai asunto-osakeyhtiö, joka ei käytä isännöintipalvelua. Itse prosessin työkustannukset pysyvät samoina riippumatta siitä, miten työ on organisoitu. Seuraavassa on esitetty prosesseittain, mistä taloudelliset hyödyt muodostuvat ja minkä suuruisiksi ne on arvioitu.

### **Isännöitsijätodistusten tietojen ylläpito ja todistusten toimittaminen**

Isännöitsijät toimittavat vuosittain yhteensä noin 200 000 isännöitsijätodistusta. Valtaosa todistuksista liittyy asunto-osakkeiden myyntiin, mutta todistuksia toimitetaan myös muihin tarkoituksiin. Lisäksi yhden myyntiprosessin aikana isännöitsijätodistusta voidaan pyytää useaan kertaan. Isännöitsijätodistuksen keskimääräinen hinta on noin 90 euroa. Tämä tarkoittaa sitä, että isännöitsijätodistukseen liittyy nykyisellään noin 15–20M euron markkina. Arviot kesihinnasta ja isännöitsijätodistusten määrästä perustuvat isännöitsijöiltä saatuihin tietoihin, joiden pohjalta on tehty yleistys koko markkinaan huomioiden vastanneiden yritysten koko suhteessa koko markkinaan.

Merkittävämpien hyötyjen realisoituminen edellyttäisi sen, että nykyisen muotoisesta isännöitsijätodistuksesta osin luovuttaisiin (kaikissa tapauksissa ei tarvita nykyistä tietosisältöä) ja että merkittävä osa isännöitsijätodistuksen tiedoista päivittyisi automaattisesti muista rekistereistä. Osittain kyse on myös siitä, että tällaisia rekisterejä ei ole. Esimerkiksi taloyhtiöiden kirjapitotietoja ei ole saatavilla siten, että ne mahdollistaisivat isännöitsijätodistusten automaattisen generoinnin.

Ensimmäisessä vaiheessa tehostumispotentiaaliksi on arvioitu noin 10 %, joka tarkoittaa euromääräisesti noin 0,3M euron hyötyä vuositasolla. Edellä kuvatussa laajemmassa vaihtoehdossa – jossa nykyisen muotoisesta isännöitsijätodistuksesta osin luovuttaisiin ja merkittävä osa isännöitsijätodistuksen tiedoista päivittyisi automaattisesti muista rekistereistä – hyötypotentiaali on arvioitu olevan noin 50 %, joka tarkoittaa noin 1,6M euron hyötyä vuositasolla.

### **Omistaja- ja yhteystietojen hakeminen yhtiökokouksia ja tiedottamista varten**

Isännöitsijät tarvitsevat ajantasaisia omistajatietoja ja omistajien yhteystietoja muun muassa yhtiökokouskutsujen lähettämistä varten. Yhtiökokouksia pidetään tyypillisesti kerran vuodessa. Vuosittaisten yhtiökokousten lisäksi isännöitsijät hakevat omistajien ajantasaisia yhteystietoja keskimäärin kerran vuodessa jotakin muuta tiedotustarvetta varten, yhteensä siis noin kaksi kertaa vuodessa keskimääräisessä tapauksessa. Määrät luonnollisesti vaihtelevat vuosittain ja yhtiöittäin.

Arvioinnissa isännöitsijöille tehdyn kyselyn perusteella valtaosa (noin 80–90 %) omistus- ja yhteystiedoista saadaan yhtiökokouskutsuja varten ajantasaisina isännöinnin tietojärjestelmästä. Tietojen ylläpitäminen on kuitenkin manuaalista ja tiedot on alun perin viety järjestelmään manuaalisesti.

Edellä mainittujen lähtötietojen perusteella – keskimäärin 2 hakua vuodessa ja 85 % tiedoista on ajantasaisia – laskennallinen euromääräinen tehostuminen vuositasolla noin 1,2M

euroa. Tämä perustuu oletukseen, että ajantasaiset yhteystiedot olisi saatavissa ASREK:ista ja tarve manuaaliseen päivittämiseen poistuu.

### **Saantojen ja omistajavaihdosten kirjaaminen**

Tällä hetkellä asunto-osakkeiden omistussiirot ilmoitetaan isännöitsijälle (tai yhtiön hallitukselle), joka tekee merkinnän osakeluetteloon. Merkinnän tekemistä varten on tarkistettava, että uudella osakkaalla on osakekirja hallussaan, siirrot on asianmukaisesti tehty, varainsiirtovero on maksettu ja saannosta on luotettava selvitys.

ASREK:in myötä prosessi muuttuu oleellisesti. Osakkeen saanto kirjataan asunto-osakerekisteriin osakkeen saajan hakemuksesta. Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys saannosta. Yhtiössä oleva lunastusoikeus (tai muu vaihdannanrajoitus) ei estäisi saannon kirjaamista.

Kaupantekoon liittyviä saanto- ja omistajakirjauksia tehdään vuosittain noin 95 000 kappaletta ja perintösaantoja noin 30 000 kappaletta. Prosessien työmäärä eroaa merkittävästi. Saannon asianmukaisuuden tarkistaminen on huomattavasti työläämpää perintösaannoissa. Vaikeimmissa tapauksissa kyse on useiden tuntien tai jopa päivien työstä, kun isännöitsijät joutuvat selvittämään esimerkiksi kuolinpesille, että jakoa ei ole tehty oikein eikä merkintää osakeluetteloon voida tehdä. Kaikkein vaikeimmat tapaukset ovat kuitenkin poikkeuksia. Isännöitsijät arvioivat perintösaantoihin liittyvien selvitysten ja merkintöjen tekemiseen menevän keskimäärin kaksi tuntia ja tavanomaisten kaupantekoon liittyvien saantojen selvitysten ja merkintöjen tekemiseen 10 minuuttia.

Silloin kun kauppaan ei liity ehdollistavia ehtoja kuten lunastusoikeus, ASREK:in myötä prosessi on automatisoitavissa lähes täysin. Kun huomioidaan kaikki tapaustyyppit, on prosessin tehostumiseksi arvioitu 80 %, joka tarkoittaa euromääräisesti noin 1,2M euron hyötyä vuodessa.

Kokonaisuudessaan isännöitsijöiden taloudelliset hyödyt ASREK:ista ovat ensimmäisessä vaiheessa noin 2,7M euroa vuodessa. Mikäli isännöitsijätodistusten generointia voidaan tulevaisuudessa automatisoida yhdistelemällä rekisterien ja taloyhtiöiden kirjanpitolietoja (sekä mahdollisesti luomalla tietosisällöltään erilaisia ”isännöitsijätodistuksia”), nousevat vuosittaiset laskennalliset hyödyt noin 4,0M euroon.

Isännöitsijätodistuksista saatavat palkkiot muodostavat arviolta noin 5 % yritysten liikevaihdosta ja palvelu näyttöyty arvioinnissa kerättyjen kustannustietojen perusteella erittäin kannattavana. Tältä osin ASREK:illa tulee olemaan myös merkitystä alan liiketoimintaan. Isännöitsijät eivät itse katsoneet, että ASREK vaikuttaisi alan hinnoitteluun.

### **Huomioita**

ASREK:in nähdään olevan osa kaivattua digitalisoitumista, joka tulee vauhdittamaan alan toimijakentän muutosta. Toisaalta tietojen systematisointi ja digitalisointi tarjoavat mahdollisuuden kehittää dataa hyödyntäviä palveluita. Toisaalta ASREK:in käyttö voi myös karsia pienimpiä yrityksiä, jotka eivät ole tähän mennessä sähköistäneet palveluitaan. Yritykset, joilla ei ole mitään omaa tietojärjestelmää käytössään tällä hetkellä, saattavat myös hyötyä keskitetystä järjestelmästä. Digikehitys tulee tukemaan isännöintialalla tapahtuvaa esimerkiksi rakennuskannan ikääntymisestä aiheutuvaa muutosta. Tietojen käsittelyn automatisointi ja avoimuus vähentävät isännöitsijöiltä rutiinitehtäviä, ja alalla toivotaankin yritysten pystyvän luomaan uusia dataa hyödyntäviä palveluita asunto-osakeyhtiöiden arvon säilyttämiseksi.

ASREK:in integroiminen isännöintijärjestelmiin huolestuttaa yrityksiä jonkin verran. Raja-pinta-ratkaisuja ei ole vielä määritetty, eikä niiden kustannuksia tiedetä vielä.

Isännöitsijöillä on paljon odotuksia ja ideoita ASREK:in kehittämiseksi. ASREK nähdään yrityksen omaan verkkopalveluun integroitavana tietolähteenä. Tähän liittyy näkemys siitä, että tietosisällön tulisi olla nyt aiottua laajempi. Samoin rekisteriä esitetään voitavan käyttää omistajatietojen kokoamiseen ja yhtiökokouspostitukseen.

## 2.1.2 Kiinteistönvälittäjät

### Tausta

Suomessa toimii noin 1 500 kiinteistönvälitysliikettä, jotka työllistävät yhteensä noin 4 000 kiinteistönvälittäjää ja myyntineuvottelijaa. Alan liikevaihto on ollut viime vuodet noin 550M euron tasolla. Kiinteistönvälitysalaa voi yleisesti kuvata hyvin suhdanneherkäksi. Kiinteistönvälittäjien rooli asuntokaupoissa on vahva, n. 70–80 prosentissa tehdyistä kaupoissa on toiminut kiinteistönvälitysliike.

Kiinteistönvälitysala on kiinteistöalan yleisen tilanteen kaltaisesta digitalisaatioasteeltaan melko perinteinen. Ala on perustunut asiakastapaamisiin useissa vaiheissa myyntiprosessia; arvonmäärityksessä, myyntitilanteessa ja kaupanteossa. Asuntojen myynti-ilmoitukset julkaistaan sähköisissä medioissa ja omissa verkkopalveluissa, mutta varsinaista kaupankäyntiä ei juuri ole digitalisoitu. Alalle on viime vuosina tullut uusia toimijoita, jotka hyödyntävät digitaalisia palveluita uudella tavalla ja näin haastavat perinteisiä toimijoita. Vuonna 2017 tehdyn Kiinteistöalan ammattilaiset -tutkimuksen mukaan alan toimijat näkevät digi-kehityksen uudistavan alaa lähivuosina. Tutkimukseen vastaajista 93 % arvioi tietotekniikan ja sosiaalisen median merkityksen lisääntyvän. Omaan osaamistasoon ei kuitenkaan oltu tyytyväisiä, vaan 92 % vastaajista tunnisti tarpeen nostaa omaa digiosaamista palveluiden kehittämiseksi.<sup>2</sup>

### Vaikutuksista yleisesti

Seuraavassa on kuvattu kiinteistönvälittäjien keskeisiä työvaiheita ASREK:in tuomien vaikutusten näkökulmasta.

#### Toimeksiantojen vastaanottaminen

*Tieto omistuksesta* – ASREK:in myötä saadaan varma ja välitön tieto osakkeen omistuksesta ja nykyisen osakekirjan tiedoista. Tämä nopeuttaa välityksen ensimmäistä vaihetta.

*Isännöitsijätodistuksen tiedot* – Heti alkuvaiheessa tarvittavat tiedot ovat välittömästi ja ilman erilliskustannusta tai nykyistä edullisemmin saatavilla. Tällä hetkellä tietoja voidaan joutua odottamaan parikin viikkoa.

#### Kohteen alustava arvonmääritys

*Taloyhtiön perustiedot* – Arvonmääritystä nopeuttaa taloyhtiön perustietojen saaminen ASREK:ista välittömästi ja luotettavasti. Korjaussuunnitelmat ja tilinpäätöstiedot tulee kuitenkin

---

<sup>2</sup> Kiinteistönvälitysalan ammattilaiset 2017. Kiinteistöalan koulutussäätiö.

tarkastaa jatkossakin, ja useimmiten tämä vaatii puhelun asunto-osakeyhtiön isännöitsijän kanssa. Pieni osa kiinteistönvälittäjien työstä on asiakkaiden pyynnöstä tehtävä arvonmääritys ilman varsinaista tarkoitusta myydä asuntoa juuri silloin. Näissä tapauksissa suuntaantava arvonmääritys ajantasaisen ASREK:ista saatavilla olevan tiedon perusteella voi olla mahdollista.

*Asunto-osakeyhtiöiden vertailtavuus* – Asunto-osakeyhtiöiden perustietojen ja tätä kautta niiden kunnon ja arvon vertailtavuus paranee nykyistä tasalaatuisempien tietojen myötä.

### **Myyntimateriaalin valmistaminen**

*Materiaalin laadinta* – Myyntitoimeksiannon toteutuksessa tarvitaan isännöitsijätodistusta varsinaisen sopimuksen laadinnan lisäksi myyntimateriaalin valmistukseen. Asunnon myyntimateriaalin valmistaminen on kuitenkin pääosin osin muuta kuin isännöitsijätodistukseen liittyvää, eikä siten ASREK:in näkökulmasta oleellista.

*Toistuvat isännöitsijätodistukset* – Myyntiajan venyessä tarvittavat uudet isännöitsijätodistukset saadaan ASREK:in kautta toistuvasti.

### **Kaupanteko**

*Kaupantekotilaisuus* – ASREK ei tule käsittämään kaupankäyntijärjestelmää. Markkinoille syntyvät kaupankäyntijärjestelmät tulevat tarvitsemaan ASREK-rajapintaa, vaikka kommunikaatio käydään pankkien välillä. ASREK:in roolina on huolehtia omistajien ja panttien kirjauksista.

*Saanto- ja omistajakirjaukset sekä maksaminen* – Kirjauksia koskevan virheettömän tiedon saaminen suoraan tukee merkittävästi kaupankäyntiä.

### **Taloudelliset kustannukset**

#### **Kohteen perustietojen varmistamisessa saavutettavat hyödyt**

ASREK:in tuomat taloudelliset hyödyt kiinteistönvälittäjille muodostuvat keskeisiltä osin neljän asunto-osakkeisiin liittyvä prosessin kautta:

- Kaupan kohteen ja omistuksen varmistaminen
- Asunnon arvonmääritys
- Myyntitoimeksiannon sopiminen ja toteutus
- Kaupanteko

Seuraavassa on esitetty prosesseittain, mistä taloudelliset hyödyt muodostuvat ja minkä suuruiseksi ne on arvioitu.

#### **Kaupan kohteen ja omistuksen varmistaminen**

Kiinteistönvälittäjät pyytävät isännöitsijätodistuksia kolmessa eri tilanteessa: toimeksiannon alkaessa, toimeksiannon aikana, mikäli todistus on yli kolme kuukautta vanha, ja kaupantekoa varten. Kaupan kohteen, taloyhtiön tilanteen ja omistajan varmistus tehdään, kun toimeksianto sovitaan. Perustietojen ja omistuksen varmistuksia tehdään siis yhtä monta ker-



taa vuodessa kuin kiinteistönvälittäjällä on myyntitoimeksiantoja. Kaikkiaan kiinteistönvälittäjät ottavat vastaan vuosittain noin 85 000 uutta asunto-osakkeisiin liittyvää myyntitoimeksiantoa.

Omistuksen varmistaminen on luonteeltaan tekninen ja varsin nopea toimenpide, prosessissa suurin osa ajasta menee tilatun isännöitsijätodistuksen odottamiseen. ASREK:in keskeinen hyöty onkin odotusajan lyheneminen. Kustannusten laskennassa odotusajalle ei ole annettu arvoa vaan ainoastaan varsinaiselle kaupan kohteen ja omistuksen varmistamiseen kuluvalle työajalle (tietojen läpikäynti) sekä isännöitsijätodistuksen tilaamiseen (ja ”karhuamiseen”) kuluvalle ajalle.

Kun taloyhtiön tilanteeseen, kaupan kohteeseen ja omistuksen varmistamiseen liittyvät tiedot olisivat saatavissa koneluettavassa muodossa asunto-osakerekisteristä, tehostuisi prosessi kiinteistönvälittäjien arvion mukaan noin 50 %. Tämä tarkoittaa noin 0,9M euroa vuodessa.

### **Asunnon arvonmääritys**

Kiinteistönvälittäjät tekevät asuntojen arvonmäärityksiä merkittävästi enemmän kuin toimeksiantosopimuksia. Toimialan käytäntö on tarjota kuluttaja-asiakkaalle maksuton tapaaminen, johon välittäjä valmistelee arvion asunnon arvosta. Kiinteistönvälittäjät hyödyntävät arvonmäärityksessä Kiinteistönvälitysalan keskusliitto KVKL:n Hintaseurantapalvelu-tietokantaa, jossa on tiedot kaikista välitysliikkeiden tekemistä asunto- ja kiinteistökaupoista vuodesta 2000 lähtien.

Kiinteistönvälittäjät tekevät arvonmäärityksiä vuosittain noin 300 000 (arvio perustuu kiinteistönvälittäjiltä kerättyyn tietoon, jonka pohjalta se on markkinaosuustietoja hyödyntäen yleistetty koko markkinaan). ASREK:in vaikutukset arvonmääritykselle riippuvat merkittävästi järjestelmän tietosisällöstä. Arvioinnissa on tarkasteltu kolmea vaihtoehtoista tietosisällön skenaariota:

1. Suppea: Isännöitsijätodistusten perustiedot (huoneistoselitelämä, osakeluettelo, uusien yhtiöiden yhtiöjärjestys) ovat saatavissa koneluettavassa muodossa asunto-osakerekisteristä.
2. Perus: Isännöitsijätodistusten sisältämät pysyvät tiedot ovat saatavilla asunto-osakerekisteristä.
3. Laaja: Kaikki lain edellyttämät isännöitsijätodistusten tiedot ovat saatavilla asunto-osakerekisteristä rakenteisessa muodossa.

Mitä laajempi ASREK:in tietosisältö on, sitä suurempi on myös sen tuottama hyöty arvonmääritykselle: hyödyt kasvavat, mitä laajemmaksi ASREK:in tietosisältöä saadaan kehitettyä. Perustuen oletukseen 300 000 vuosittaisesta arvonmäärityksestä ja kiinteistönvälittäjiltä kerättyistä kustannustiedoista, suppeassa mallissa hyödyt olisivat vuosittain 1,8M euroa, perusmallissa 3,6M euroa ja laajimmassa mallissa 4,5M euroa. Laskelmassa oletuksena on (perustuen kiinteistönvälittäjien antamiin arvioihin) prosessin tehostuminen 20–50 prosentilla riippuen ASREK:in tietosisällöstä.

### **Myyntitoimeksiannon sopiminen ja toteutus**

ASREK:in hyödyt myyntitoimeksiannon sopimisen ja toteutuksen näkökulmasta riippuu ASREK:in tietosisällöstä. Arvioinnissa hyötyjä tarkasteltiin kolmen edellä kuvatun tietosisällön suhteen.

Perustuen oletukseen 85 000 vuosittaisesta toimeksiannosta ja kiinteistönvälittäjiltä kerätyistä kustannustiedoista, suppeassa mallissa hyödyt olisivat vuosittain noin 1M euroa, perusmallissa 2M euroa ja laajimmassa mallissa 3,2M euroa. Laskelmassa oletuksena on (perustuen kiinteistönvälittäjien antamiin arvioihin) prosessin tehostuminen 30–50 prosentilla riippuen ASREK:in tietosisällöstä.

## **Kaupanteko**

Kaupantekotilaisuus sovitaan tyypillisesti ostajan pankin konttoriin. Mikäli ASREK mahdollistaa prosessin automatisoinnin siten, että kiinteistönvälittäjän kaupankäyntijärjestelmä voidaan liittää ASREK:iin ja kaupan osapuolten sähköinen allekirjoitus johtaa automaattisesti saantokirjauksiin ja omistussiirtoon, on ASREK:illa saavutettavissa merkittävä prosessin tehostuminen ja vuositason hyöty noin 2,3M euron hyöty. Kiinteistönvälittäjien rooli jäisi hyvin pieneksi tai voisi poistua lähes kokonaan (hyötyarvio perustuu 75% tehostumiseen). Nykyiselläänkin suurin osa ajasta ja sen aiheuttamista kustannuksista syntyy arvoa tuottamattomasta ajasta, kuten matkustamisesta pankin konttoriin ja kiinteistönvälittäjä toimii lähinnä prosessin koordinaattorin roolissa. Jos sen sijaan ASREK:ista saadaan ainoastaan kaupan kohteen perustiedot, jäävät hyödyt varsin vähäisiksi, vuositason hyöty noin 0,3M euroon, koska tämä ei muuttaisi merkittävästi nykyistä prosessia.

Kokonaisuudessaan kiinteistönvälittäjien taloudelliset hyödyt ASREK:ista ovat ensimmäisessä vaiheessa (suppea tietosisältö) noin 4M euroa vuodessa. Kun isännöitsijätodistusten sisältämät pysyvät tiedot ovat saatavilla asunto-osakerekisteristä nousevat vuosittaiset laskennalliset hyödyt noin 6,8M euroon. Laajimmalla tietosisällöllä vuosittainen hyöty on noin 10,9M euroa.

## **Huomioita**

Kiinteistönvälittäjien saamaa hyötyä lisäksi se, että ASREK käsittäisi myös osakeyhtiöiden korjaushistorian, kunnossapitotarveselvityksen ja yhtiökokouksen päätökset. Nämä ovat keskeisiä tietoja arvon määrittämisessä. Samoin näiden tietojen saaminen sähköisesti tukisi alan sähköisten palveluiden kehittymistä.

Rekisterin tietojen ajantasaisuus eli tietojen päivittäminen on kiinteistönvälittäjille riski. Mikäli tietoihin ei voida täysin luottaa, täytyy tarvittava tieto edelleen koota muutoin. Jos tietosisältö käsittää vain asunto-osakeyhtiön perustiedot, voidaan tietoa hyvin todennäköisesti pitää oikeana. Tietosisällön laajentuessa myös luottamus sen kattavuuteen ja ajantasaisuuteen heikkenee. Toisaalta kiinteistönvälittäjät näkevät suuren hyötypotentiaalin juuri laajasta tietosisällöstä.

ASREK:in nähdään tukevan alan tähän asti melko vaatimatonta digitalisoitumista. Välittäjien rooli tulee välillisesti muuttumaan ainakin niissä kiinteistönvälitysyhteisöissä, joissa pyritään hyödyntämään ASREK:ia osana oman liiketoiminnan uudistumista. Toisaalta osa kokee, ettei rekisteristä ole saavutettavissa juurikaan hyötyä, vaan tiedot on parasta tarkastaa henkilökohtaisella kontaktoinnilla, joka on tärkeää hoitaa kasvotusten. Tietojärjestelmäintegraatio tulee maksamaan yrityksille, ja tämän vaatima investointi voikin olla erityisesti pienille yrityksille haaste. Onkin mahdollista, että pienet yritykset, jotka eivät voi tai halua investoida järjestelmäintegraatioon ja/tai tietojärjestelmäkehitykseen yleensäkin, tulevat poistumaan markkinoilta.

### 2.1.3 Pankit

#### Taustaa

Pankit toimivat asunto-osakekaupassa rahoittamalla asuntotuotantoa ja asuntokauppaa. Rahoittamispäätösten tekemiseksi pankkien on kyettävä arvottamaan lainan vakuudeksi annettavien asunto-osakkeiden arvo sekä säilytettävä lainan vakuudeksi annettuja osakekirjoja.

Suomessa toimii noin 250 luottolaitosta. Suurin kotitalouksien asuntoluottottaja n. 40 % markkinaosuudella on OP-ryhmä, johon kuuluu noin 160 pankkia. Seuraavaksi suurimmat ovat Nordea Bank AB (publ), Suomen sivuliike (30%) ja Danske Bank A/S, Suomen sivuliike (12%). Loput pankeista jakavat jäljelle jäävän vajaan 20 % osuuden asuntoluotoista (Handelsbanken Suomi, Aktia Pankki Oyj, Säästöpankkiryhmän noin 25 pankkia, Paikallisosuuspankki-ryhmän 26 paikallista osuuspankkia, Ålandsbanken ja Suomen Hypoteekkiyhdistys).

#### Vaikutuksista yleisesti

Seuraavassa on kuvattu pankkien keskeisiä työvaiheita ASREK:in tuomien vaikutusten näkökulmasta.

Asuntokaupan rahoittamisessa pankeille merkityksellisimpiä ovat pantin hallintaan liittyvät toimenpiteet. ASREK, riippuen toteutettavasta laajuudesta ja tietosisällöstä, hyödyttää pankkeja mm. seuraavasti:

- vakuuden arviointi helpottuu ja nopeutuu, vakuuden arvioinnissa ei tarvita asiakkaan (=vakuutta tarjoavan) aktiivisuutta
- ajantasainen omistajatieto käytössä (esim. perikuntien käydessä kauppaa)
- vakuuden kirjaaminen helpottuu
- jälkipanttausarvon määrittäminen ja jälkipanttauksen tekeminen helpottuvat
- asunto-osakekirjojen siirtely ja säilyttäminen poistuvat
- toimenpiteet ylipäätään nopeutuvat ja niiden eheys paranee
- ASREK nivoutuu yhteen digitalisoitujen prosessien kanssa

#### Vakuuden arvon määrittäminen

*Isännöitsijätodistuksen tiedot* – Vakuuden arvon määrittämisessä pankit hyödyntäisivät ASREK:issa olevia isännöitsijätodistuksen tietoja, kuten omistajaa, tehtyjä ja tulevia korjauksia koskevia tietoja, osakesarjaan kohdistuvaa ajantasaista tietoa velasta, tietoa hallinnan rajoituksista (kuten lesken asumisoikeus). Lisäksi pankeille olisi tarpeen myös tieto omistajan mahdollisesta edunvalvonnasta.

*Alueen muiden asunto-osakeyhtiöiden tiedot* – Arvon määrittämisessä hyödynnetään myös muiden alueella olevien asunto-osakeyhtiöiden tietoja. ASREK-tietojen perusteella pitäisi kyetä päättämään piilevä korjausvelka, eli asunto-osakkeeseen tulevaisuudessa kohdistuvia kustannuksia. Asiakkaan ei tarvitse toimittaa arvonmäärittämisessä käytettäviä asiakirjoja vaan pankki saa tiedot suoraan ASREK:ista. Arvonmäärittäystä ei uskota aivan pian saatavan täysin automatisoiduksi, vaan siihen tulee toistaiseksi kuulumaan myös asiantuntijan tekemä arviointi.

## Jälkipanttaus

Asunto-osakkeiden jälkipanttausta käytetään erittäin vähän. Finanssiala ry:n jäsenillä jälkipanttauksia on alle yksi prosentti kaikista asuntojen panttauksista. OP-ryhmällä jälkipanttauksia on huomattavasti enemmän johtuen pankkiryhmän rakenteesta, jossa jokainen pankki on itsellinen toimija. Mikäli jälkipanttauksesta tulee helpompaa, asuntovarallisuuden hyödyntäminen muiden kuin asuntolainojen vakuutena voisi lisääntyä ja kasvattaa taloudellista aktiivisuutta.

## Osakekirjojen säilytys ja siirtely

Osakekirjojen säilyttämisestä ja siirtelystä aiheutuu pankeille kustannuksia. Pankkikonttoreiden määrä on vähentynyt, ja vakuutena olevia osakekirjoja säilytetään pankeissa keskitysti. Jos ostajalla ja myyjällä on eri pankki, joutuvat pankit toimittamaan panttina olevat osakekirjat luotettavasti kaupantekotilaisuuteen. ASREK:in käyttöönoton myötä kansalaisilla ei ole enää tarvetta osakekirjojen säilytykseen. Tapauksissa, joissa omistajalla ei ole asuntovelkaa, on asunto-osakekirjoja tyypillisesti säilytetty pankin tarjoamissa tallelokeroissa. Laskennallinen hyöty tästä on hyvin spekulatiivinen, koska ei voida arvioida, olisiko talletuspalvelu asiakkaalla käytössä muihin tarpeisiin liittyen joka tapauksessa.

## Siirtyminen ja siirtymäaika

Pankit näkevät siirtymisen sähköiseen asunto-osakekauppaan suurena investointina, joka pidemmällä ajalla tuo säästöjä. Siirtymässä panttien kohdistaminen osakesarjoihin on pitkälti manuaalinen toimenpide, koska vain harvassa tapauksessa on panttina olevasta osakekirjasta metatietona asunto-osakeyhtiön Y-tunnus, ja yhtiöiden nimien kirjaaminen on ollut kirjavaa. Pankeille ei pääsääntöisesti ole yksinkertaista hakumahdollisuutta, jolla selviäisi kaikki lainanottajat, joiden lainojen panttina tietyn asunto-osakeyhtiön osakkeet ovat. Pankit halusivat siirtymäajasta mahdollisimman lyhyen, jotta kahden päällekkäisen toimintatavan ylläpito loppuisi nopeasti. Pankit arvelivat maksimissaan kolmen vuoden siirtymäajan olevan riittävän. Erikoistapauksien käsittely pitäisi huomioida lainsäädännöllä, jotta siirtymäaika ei veny. Osakekirjojen mitätöimistä pidettiin tarpeettomana työvaiheena. Kirjaus ASREK:issa osoittaa omistuksen.

## Taloudelliset kustannukset

Pelkästään osakekirjojen siirtelemisestä luopuminen alentaa pankkien kustannuksia huomattavasti, vuositasolla jopa 24M euroa. Osa pankeista laskuttaa kustannukset suoraan asiakkailtaan, jolloin saatava hyöty siirtyy asiakkaalle.

## Huomioita

*Isännöitsijätodistuksen tiedot* – Pankit korostivat ASREK:in merkitystä vakuuden arvon määrittämisessä. Käänteisesti voi siis esittää, että mikäli (arvon määrittämisessä tarvittavia) isännöitsijätodistuksen tietoja ja toteutuneita kauppahintoja ei ole ASREK:issa, pankit eivät koe ASREK:ia toimintojensa tehostavaksi. Toisaalta pankit vähätelivät osakekirjojen käsittelyyn kuluvaan aikaan ja siitä aiheutuvaa kustannusta (tosin osa pankeista veloittaa osakekirjan käsittelyn kulut suoraan asiakkaalta, joten säästö ei kohdistuisi niihin).

*Transaktiopohjainen hinnoittelu* – ASREK:in rahoitusmallissa tulisi välttää transaktiopohjaista hinnoittelua, koska se voi johtaa pankeissa huonoihin toteutusmalleihin (tietojen kopiointi ja puskurointi omissa järjestelmissä). ASREK-yhteyksien pitäisi olla koko ajan reaaliaikaisesti käytössä.

*Rajapinnat ASREK:iin* – Pankit toivovat selkeät ja kattavat rajapinnat ASREK:in käyttöön. Pankkien kannalta olisi tärkeää, että ASREK tarjoaa yhden rajapinnan, vaikka se onkin useamman viranomaisrekisterin tietoja yhdistävä palvelu. Pankit tekevät itse omat kaupantekojärjestelmänsä.

Pankit pitäisivät mahdollisimman suuren osan ASREK:in tiedoista julkisina (mm. asunto-osakkeen omistajatiedon).

*Kiinnitysten käsittely* – Pankit hyötyvät, jos asunto-osakkeiden panttaaminen saadaan samanlaiseen prosessiin kuin kiinteistöjen panttaus. Toteutuksessa pitää välttää kiinnitysten käsittelyn raskautta. Käytetyn panttiarvon pienentämisen pitäisi olla mahdollista yksipuolisesti pankin toimesta.

*Aikataulu* – ASREK-hankkeen aikataulu on kunnianhimoinen ja haasteellinen, niinpä tiukka aikataulu nähdään suurena riskinä, vaikka pankit samanaikaisesti toivovatkin lyhyttä siirtymäaikaa.

*Käyttömaksut* – ASREK:in käyttömaksujen tulisi perustua muuhun kuin transaktioihin, tai järjestelmästä ei saada kaikkia hyötyjä maksimaalisesti.

#### **2.1.4 Rakennuttajat**

Rakennuttaja perustaa asunto-osakeyhtiön ja on asunto-osakeyhtiön osakesarjojen ensimmäinen omistaja. Suomessa perustetaan vuosittain noin 1 200 uutta asunto-osakeyhtiötä, joissa on noin 6 000 uutta asunto-osakehuoneistoa. Käytännössä lähes kaikki kerros- ja rivitaloyhtiöt ovat rakennuttajien perustamia. Lisäksi rakennuttajat osallistuvat lisä- ja täydennysrakentamiseen, joissa olemassa olevaan yhtiöön rakennetaan lisää huoneistoja.

#### **Taloudelliset vaikutukset**

Sähköiseen omistusrekisteriin siirtyminen poistaa tarpeen osakekirjojen painattamiselta. Painattaminen maksaa keskimäärin 5 000 euroa/yhtiö, eli kun uusia asunto-osakeyhtiöitä perustetaan vuosittain noin 800–1 200, on kokonaiskustannus n. 4–6M euroa vuodessa.

#### **2.1.5 Asunto-osakkeiden omistajat**

##### **Tausta**

Asuinhuoneistojen omistajia ovat sijoittajat ja asukas-omistajat. Vaikutuksia omistajiin on tarkasteltu tässä selvityksessä omistajia edustavien intressiryhmien kautta, sillä myös vaikutukset kanavoituvat ASREK:ia omistajien puolesta käyttävien tahojen kautta. Nämä eri toimijat yhdessä tuovat kokonaisvaltaisen näkemyksen vaikutuksista.

## Vaikutukset yleisesti

Järjestelmän vaikutukset asunnon omistajiin nivoutuvat yhteen selvityksen muiden kohde-ryhmien eli kiinteistönvälittäjiin ja isännöitsijöihin liittyviin vaikutuksiin. Suuren osan odotetuista taloudellisista ja yhteiskunnallisista vaikutuksista arvioidaan liittyvän erilaisten kustannusten vähenemiseen sekä tiedon luotettavuuden ja ajantasaisuuden lisääntymiseen. Yleisesti asunnon omistajia edustavien tahojen odotukset järjestelmälle ovat korkealla ja järjestelmään suhtaudutaan hyvin odottavaisesti.

### Tietojen luotettavuuden ja ajantasaisuuden lisääntyminen

*Omistustietojen oikeellisuus* – Järjestelmän keskeisenä vaikutuksena odotetaan olevan tietojen luotettavuuden lisääntyminen, kun kaikki asunto-osakkeet ovat merkittynä ja osakemäärät ja omistussuhteet ovat saatavissa taloyhtiökohtaisesti. Tällä hetkellä rekistereihin kirjattu taloyhtiökohtainen omistus voi SAO:n mukaan olla yli 100 %, mikäli jokin osapuoli on laiminlyönyt ilmoitusvelvollisuutensa tai ilmoitukset tulevat eri aikaan. Omistusten rekisteröinti sähköiseen tietojärjestelmään on nopeampaa ja vaatii vähemmän työtä kuin paperidokumenttien käsittely.

### Prosessien tehostuminen ja nopeutuminen

*Myyntitoimeksiantojen nopeutuminen* – ASREK:in odotetut vaikutukset asunnon omistajien näkökulmasta liittyvät erityisesti asunnon myynti- ja ostoprosessien nopeutumiseen. Pääsääntönä on, että mitä enemmän järjestelmä tulee sisältämään asunnon myynti- ja ostoprosessissa tarvittavia lakisääteisiä tietoja/asiakirjoja, sitä suuremmiksi hyödyt arvioidaan. Potentiaaliset hyödyt riippuvat keskeisesti järjestelmän tulevasta tietosisällöstä.

*Asunnon arvonmäärittelyn vahvistuminen* – ASREK tulee vahvistamaan asunnon arvonmäärittystä. Mikäli järjestelmästä nähdään taloyhtiöiden perustietoja (ikä, asuntojen koko, yhtiöjärjestys sekä tehdyt remontit) voi jokainen kansalainen tehdä päätelmiä asuntojen arvosta. Asunnon omistajien näkökulmasta suoria kustannushyötyjä syntyy tehokkuudesta ja ajan säästöstä. Toisaalta siitä, tulevatko kustannussäästöt todella näkymään asunnon myyjille ja ostajille, esitetään erilaisia näkemyksiä, sillä hyödyt saattavat jäädä isännöitsijöille, kiinteistönvälittäjille ja pankeille.

### Mahdollisia muutoksia toimintatapoihin ja markkinaan

*Kaupanteon omatoimisuus* – Mikäli myynti- ja ostoprosessissa tarvittavien tietojen saanti helpottuu (ml. isännöitsijätodistus), on mahdollista, että asunto-osakkeen omistajien kanssa toimivien toimijoiden rooli vähenee. Järjestelmä voi helpottaa asunnon omatoimista myyntiä ja ostamista, mikäli kaikki lain edellyttämät myynti- ja ostoprosessissa tarvittavat tiedot ovat saatavilla järjestelmästä. Rekisteri luo myös edellytyksiä uusille sähköisille kaupankäyntijärjestelmille.

## Taloudellinen hyöty

Asunnon omistajien taloudelliset hyödyt muodostuvat heitä palvelevien yritysten eli isännöitsijöiden ja toisaalta kiinteistönvälittäjien hyötyjen kautta. Mikäli isännöitsijätodistusten automaattinen generointi tulevaisuudessa onnistuu, voi tällä olla vaikutuksia myös palvelun hintoihin. Nykyisellään isännöitsijätodistusten keskimääräinen hinta on noin 90 euroa ja markkina kokonaisuudessaan noin 15–20M euroa vuodessa. Sitä miten ASREK tätä markkinaa tulee muuttamaan, ei tässä vaiheessa pysty arvioimaan. Sen enempiä isännöitsijät kuin

kiinteistönvälittäjätäkään eivät kuitenkaan nähneet ASREK:in vaikuttavan heidän hinnoittelunsa.

Keskeisin taloudellinen hyöty asunnon omistajille on (jälki-)panttauksen helpottuminen. Jälkipanttauksia tehdään tällä hetkellä erittäin vähän. Panttauksen helpottuminen lisää omistajien mahdollisuutta hyödyntää asuntovarallisuuttaan tehokkaammin.

## 2.2 Muita vaikutuksia

**Tässä luvussa on esitetty edellä kuvattuja kohderyhmiä yhdistäviä vaikutuksia, muita vaikutuksia ja lisähuomioita.**

### **Varainsiirtoveron käsittely ja ilmoittaminen automatisoituvat.**

Asunto-osakeyhtiölain mukaan varainsiirtoveron maksaminen ja ilmoittaminen ovat edellytyksiä osakeomistuksen rekisteröimiselle. Vero maksetaan pankkisiirtolomakkeella, jonka viestiosaan koodataan luovutuspäivä ja uuden omistajan yksilöivät tiedot. Tämän lisäksi täytetään verohallinnon lomake, jossa yksilöidään kaupan kohde, myyjä ja ostaja. Lomake toimitetaan verottajalle, joka leimaa kopion vastaanotetuksi. Ostaja esittää leimatun kopion varainsiirtoveroilmoituksesta ja varainsiirtoveron maksun pankkisiirtomaksutositteesta isännöitsijälle, joka merkitsee uuden omistajan taloyhtiön osakerekisteriin. Varainsiirtoveron ilmoittamisen voi tehdä myös verohallinnon internetsivuilla, jolloin verohallinnon tulostama vastaanottokuitaus on tulostettava paperille todisteeksi ilmoituksen jättämisestä.

Alla oleva teoreettinen arvio perustuu syksyllä 2017 käytyihin keskusteluihin, saatuihin taustatietoihin ja ohjausryhmän kommentteihin. Käytössä ei ole ollut tietoa ASREK:in lainsäädännöstä, toteuttamissuunnitelmista tai Verohallinnon kehittämissuunnitelmista.

Asiantuntijoiden esittämien arvioiden mukaan varainsiirtoveron maksamiseen, ilmoittamiseen ja rekisteröimiseen menee aikaa n. 3 tuntia, joka ASREK:in avulla voidaan automatisoida. ASREK:in kautta voidaan saada pankkisiirrosta tarvittavan viesti (tai viitenumero), jota käytetään maksun kohdistamiseen. Varainsiirtoveron ilmoituslomakkeen tiedot ovat ASREK:iissa, ja kaupan tekijöistä ne saadaan tunnistautumisen kautta. Verohallinto voi merkitä varainsiirtoveron maksetuksi suoraan ASREK:in tietoihin. Varainsiirtoveroprosessin keventymisen myötä on laskettavissa yhteensä n. 6,5M euron säästöt. Suurimmat taloudelliset hyödyt muodostuvat välittäjille (1,7M euroa) ja isännöitsijöille (yht 1,7M euroa) saantojen varmistamisen helpottumisesta ja yhtiöiden ylläpitämien osakerekisterien poistumisesta. Muut hyötyjäät ovat asunnon ostajat, kun on kyse kaupasta jossa käytetään välittäjää (1,3M euroa) tai kaupasta ilman välittäjää (0,9M euroa). Samoin iso säästö syntyy Verohallinnolle (1,3M euroa) varainsiirtoveroa vastaanotettaessa.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Laskelma perustuu nykyiseen varainsiirtoveron keruuprosessiin. Varainsiirtoveron keruuta uudistetaan ja sen tietosisältö laajenee, mikä lisää manuaalisen työn määrää vielä entuudestaan.



## **ASREK vauhdittaa kiinteistöalan yleistä digitalisoitumiskehitystä.**

Kiinteistöala on digitalisoitumisasteeltaan melko perinteistä. Vaikka ASREK on itsessään rekisteri, ei palveluiden tuottaja, pitävät tulevat käyttäjäryhmät sen merkitystä alan digikehityksen vauhdittajana suurena. Tietojen automatisointi tukee uusien palveluiden tuottamista ja vapauttaa aikaa muuhun työhön. Viranomaisten ylläpitämä rekisteri voi myös vahvistaa sijoittajien, myös ulkomaalaisten, luottamusta Suomen markkinoihin ja vauhdittaa rakentamista.

## **ASREK tuo mahdollisuuksia uusille palveluille ja liiketoiminnan kehittämiseksi.**

Perinteisellä kiinteistöalalla sekä isännöitsijät että kiinteistönvälittäjät tunnistavat useita liiketoiminnan kehittämisen paikkoja ASREK:in käyttöönoton myötä. Kyse voi olla ainakin kahden tasoisesta muutoksesta:

1. Syntyy yksittäisiä ASREK:ia hyödyntäviä lisäarvopalveluita.
2. ASREK vauhdittaa alan digitalisoitumista ja tukee täysin uudenlaisten palvelukokonaisuuksien luomista ja tätä kautta muuttaa markkinoita, esimerkiksi kiinteistönvälityksen liiketoimintamallit.

## **Nyt kirjauksiin ja vastaaviin tehtäviin kohdennettu työpanos vähenee, ja työ määrä tulee osittain kohdentumaan muihin tehtäviin.**

Tietojen automatisointi vähentää erityisesti isännöitsijätoimistojen ja kiinteistönvälittäjien avustavan henkilöstön määrää. Tietojen kirjaaminen, päivittäminen ja oikeellisuuden tarkastaminen ovat tyypillisesti assistenttien työtä. Nyt tämän vähentyessä osa työpanoksesta vapautuu muihin tehtäviin. Esimerkiksi isännöintialalla nähdään uusille palveluille paljon mahdollisuuksia. Voi kuitenkin olla, että kiinteistösihteereinä näissä yrityksissä toimineet eivät kaikissa tapauksissa vastaisi uusien palveluiden tuotannon osaamisvaatimuksia. Tässä on kyse useilla muillakin toimialoilla käynnissä olevasta toimintojen sekä tietojen automatisoinnin merkityksestä työvoiman tarpeeseen ja sen osaamisvaateisiin.

## **Tietojen avoimuus nostaa kansalaisten kiinnostusta ja muuttaa markkinoita.**

ASREK:in tietojen avoimuus tuo eri näkökulmia tietojen hyödyntämiseen. Jo pelkästään avoimesti ja systemaattisesti tarkastettavissa olevat isännöitsijätodistuksen tiedot parantaisivat merkittävästi kansalaisten mahdollisuuksia vertailla asunto-osakeyhtiöitä ja asuinalueita. Tietojen avoimuus voi kannustaa asunto-osakeyhtiöitä nykyistä pitkäjänteisempään kunnossapitosuunnitteluun. Mikäli ASREK jossain vaiheessa käsittäisi myös pakollisina tai vapaaehtoisina an-nettuja muita taloyhtiön tai asunnon muutoksiin ja remontteihin liittyviä tietoja ja suunnitelmia, voisi kiinteistöjen hallinnan kulttuuri muuttua merkittävästi. Kansallisesti kiinteistöjen kunnan parantumisella on iso merkitys. Omistamisen ja vaihdannan tietojen avoimuutta tulee totta kai käsitellä henkilötietolain näkökulmasta.



## 2.3 Riskejä

**Tähän lukuun on koottu keskeisimmät ASREK:in käyttöönoton riskit.**

### **Palvelun tietosisältö ei ole ajantasaista ja/tai tietosisällössä on virheitä.**

ASREK:in tietosisältöjen virheettömyys, tasalaatuisuus ja ajantasaisuus ovat keskeisiä etuja, joista on saavutettavissa laadullisia sekä aikaa ja työtä säästäviä hyötyjä. Samalla tiedon oikeellisuus on myös keskeinen riski. Verkkopalvelun on tärkeää saavuttaa luotettavuus heti käyttäjän ensikäyttökokemuksesta alkaen, jotta syntyy hyödyn ja motivaation kokemus. Tietosisältöä laajennettaessa tulisi pyrkiä mahdollisimman yhdenmukaisiin ja ohjattuihin kirjauksiin: esimerkiksi monet remontit voidaan kirjata lukuisilla tavoilla, eikä tietojen vertailtavuus ole siten enää riittävällä tasolla.

### **ASREK:in tietosisällön laajuus ei ole kaikista käyttöönottavista osapuolista riittävä.**

Jos tietosisältö on alussa hyvin kapea ja/tai sen laajentumista ei pystytä viestimään uskottavasti, heikkenee ASREK:in kiinnostavuus ja tätä kautta mm. päivittämisen motivaatio. Isännöitsijät ja kiinteistönvälittäjät näkevät pelkän isännöitsijätodistuksen tiedot pääasiassa riittämättöminä. Näillä toimijoilla on osin jopa epärealistisen korkeita odotuksia tuleville tietosisällöille. Sidosryhmät pohtivatkin ASREK:in roolia: Onko se 'pelkkä rekisteri' vai rakennetaanko siitä asunto-osakkeiden vaihtoa ja asunto-osakeyhtiöiden hyvää kuntoa tukeva palvelukokonaisuuksuus. Välittäjät, isännöitsijät ja pankit toivovat ASREK:in tuottavan kattavasti ja avoimesti tietoa ja näin tukevan toimialojen liiketoimintojen kehittämistä. Kaikkien odotuksiin ASREK ei tule ainakaan alkuvuosina vastaamaan. Asunto-osakekohtaisten tietojen päivittämisessä tulisi olla toimintamalli joka ohjaisi ajantasaiseen päivittämiseen. Tämä voi olla käytännössä vaikeaa, ja asunto-osakkeen omistaja kuitenkin vastaa esim. omistamansa osakkeen kuntoa koskevista tiedoista. Toisaalta tulevaisuudessa, jos ASREK laajentaa tietosisältöjä ja siitä muodostuu kiinnostava asuntojen myymistä ja ostamista tukeva tietojärjestelmä, on omistajilla ja asunto-osakeyhtiöillä motivaatio päivittää tietoja yksittäisen asunnon tai koko yhtiön arvon nostamiseksi.

### **ASREK:in käyttöönoton nopeus ei ole käyttäjien mielestä riittävä.**

Asetettu epävirallinen kolmen vuoden tavoite suuren asukasosakeyhtiörekisterimassan, n. 80 %, kattavuudesta on käyttäjäryhmien näkökulmasta maksimiaika käyttöönotolle. Käyttöönottavat toimijat toivovat pääasiassa mahdollisimman nopeaa tietojen syöttöä hyötyjen saamiseksi.

### **Käyttöönottavilla organisaatioilla on liian suuria odotuksia.**

Epärealististen odotusten hallitsemiseksi tarvitaan kohdennettua ja oikea-aikaista viestintää. Keskeisten käyttöönottajien olisi tiedettävä hyvissä ajoin ne toiminnallisuudet, jotka varmuudella ovat käytettävissä, jotta omien tietojärjestelmien kehittämisessä voidaan resurssit suunnata järkevästi. ASREK:in valmisteluvaihe on ollut pitkä, ja valmisteluaikana on ollut esillä paljon erilaisia toiminnallisuuksia, joista todennäköisesti vain osa toteutuu ensi vaiheessa. ASREK:in ensivaiheen toteutuksen mahdollinen puutteellisuus tai vaiheittainen toteuttaminen, jota ei ole selkeästi kommunikoitu etukäteen, voi aiheuttaa skeptisyyttä ja vähentää luottamusta. Odotukset tulee saada realistiselle tasolle positiivisen odotustason ja käyttöönoton sujuvuuden varmistamiseksi.

## **Tietojärjestelmäintegraatiokulut muodostuvat liian korkeiksi pienimmille yrityksille.**

ASREK:in käyttöönotto tulee vaatimaan käyttöönottajien tietojärjestelmien integraatiota. Rajapintamäärittelyjä ei ole kuitenkaan vielä tehty eikä tulevia kustannuksia ole määritetty. Isännöintitoimistoille ja kiinteistönvälittäjille tulevista kustannuksista on kuitenkin keskusteltu, ja molemmilla aloilla ollaan huolissaan alan pienten toimijoiden kyvystä selvittää tulevista kustannuksista. Näissä tapauksissa on usein tosin kyse yrityksistä, jotka eivät muutoinkaan tarjoa palveluitaan sähköisesti eivätkä ole motivoituneita digitalisoimaan toimintojaan. Kuluja on mahdollista arvioida sitten kun järjestelmämäärittely on valmis.

## 3 YHTEENVETO

**Tässä luvussa on tiivis katsaus tämän selvityksen tuloksiin suhteessa aiemmin tehtyihin arviointeihin ja yhteenveto raportissa edellä esitetystä tuloksista.**

Ympäristöministeriö on arvioinut vuoden 2014 selvityksessä, että ASREK:in käyttöönotosta on saavutettavissa 7,5M euron vuotuinen taloudellinen hyöty, kun tämä on käytössä täydessä laajuudessa. Tämän vuoden alussa Maanmittauslaitoksen toimesta (toteuttajana Deloitte) tehdyssä selvityksessä vuotuiset kokonaishyödyt arvioitiin merkittävästi suuremmiksi, 52,1M euron arvoisiksi. Tulos perustuu siihen, että selvityksessä on kuvattu ideaalitalanteessa mahdollisesti toteutuvissa olevat hyödyt.

Nyt tässä käsillä olevassa selvityksessä on arvioitu todelliset hyödyt ASREK:in käyttöönotto-tilanteessa ja myöhemmin, kun järjestelmän tietosisältö on mahdollisesti laajentunut. Vaikutusarvioinnin tuloksena saavutettava kokonaishyöty on 37,5–44,5M euroa, ASREK:in tietosisällön mukaisesti. Alaraja kuvaa lähtötilanteen potentiaalia.

### 3.1 Yhteenveto selvityksen vaikutuksista

ASREK:ista on saavutettavissa merkittäviä taloudellisia säästöjä eri toimijaryhmille. Näiden lisäksi kaikki keskeiset kohderyhmät saavuttavat myös vaikeasti mitattavissa olevia laadullisia hyötyjä tiedon automatisoinnin, reaaliaikaisuuden ja virhemahdollisuuksien vähenemisestä. Tämän vaikutusarvioinnin tuloksia laajempia kustannusvaikutuksia saavutetaan, kun rakennetun ympäristön kehittämisen kytkeytyvät viranomaistoimijat ovat digitalisoineet toimintaprosessejaan ja tietosisältöjään nykyistä laajemmin. Tässä luvussa on tiivis yhteenveto vaikutusarvioinnin tuloksista.

#### Merkittävimmät taloudelliset vaikutukset

Isännöitsijöiden näkökulmasta ASREK ei tehosta isännöitsijätodistuksiin liittyvää työtä merkittävästi. Merkittävämpien hyötyjen realisoituminen edellyttäisi, että nykyisen muotoisesta isännöitsijätodistuksesta osin luovuttaisiin (kaikissa tapauksissa ei tarvita nykyistä tietosisältöä) ja että merkittävä osa isännöitsijätodistuksen tiedoista päivittyisi automaattisesti muista rekistereistä, joita kaikkia ei edes ole olemassa. Ensimmäisessä vaiheessa tehostumispotentiaaliksi on arvioitu noin 10 %, joka tarkoittaa euromääräisesti noin 0,3M euron hyötyä vuositasolla. Edellä kuvatussa laajemmassa vaihtoehdossa hyötypotentiaali on arvioitu olevan noin 50 %, joka tarkoittaa noin 1,6M euron hyötyä vuositasolla. Samoin omistaja- ja yhteystietojen hakemiseen ei ASREK tuo valtaosassa yrityksiä isoja muutoksia. Automatisoinnista saavutettava laskennallinen euromääräinen tehostuminen vuositasolla noin 1,2M euroa.

Saantojen ja omistajavaihdosten kirjaamisen prosessi muuttuu ASREK:in myötä oleellisesti. Erillisiä yhtiöiden ylläpitämiä osakeluetteloita ei enää ole ja silloin kun kauppaan ei liity ehdollistavia ehtoja kuten lunastusoikeus, on ASREK:in myötä prosessi automatisoitavissa lähes täysin. Kun huomioidaan kaikki tapaustyytit, on prosessin tehostumiseksi arvioitu 80 %, joka tarkoittaa euromääräisesti noin 1,2M euron hyötyä vuodessa.

Kokonaisuudessaan kiinteistönvälittäjien taloudelliset hyödyt ASREK:ista ovat ensimmäisessä vaiheessa (suppea tietosisältö) noin 4,0M euroa vuodessa. Kun isännöitsijätodistusten sisältämät pysyvät tiedot ovat saatavilla asunto-osakerekisteristä, nousevat vuosittaiset laskennalliset hyödyt noin 6,8M euroon. Laajimmalla tietosisällöllä vuosittainen hyöty on noin 10,9M euroa.

Pankkien näkökulmasta osakekirjojen siirtelemisestä luopuminen tuo vuositason jolla jopa 24M euron säästöt.

Osakekirjojen painamiseen vuosittain kuluva 6M euroa säästyy, kun omistukset muuttuvat sähköisiksi.

Asunto-omistajien näkökulmasta taloudelliset hyödyt kytkeytyvät heitä palvelevien yritysten eli isännöitsijöiden ja kiinteistönvälittäjien tuleviin toimiin. Isännöitsijätodistuksen automaattisella muodostumisella voi olla vaikutusta todistusten hinnoitteluun – tätä on kuitenkin liian aikaista ennakoita. Laadullisia hyötyjä ovat osto- ja myyntiprosessien nopeutuminen ja asunnon arvonmäärityksen luotettavuuden vahvistuminen.

ASREK:in käyttöönotto edellyttää tietojärjestelmäintegraatioita. Näiden taloudellisia vaikutuksia ei ole ollut vielä mahdollista arvioida, koska järjestelmämääritykset eivät ole valmiita. Yleisesti voidaan todeta, että isojen ja keskisuurten toimijoiden näkemykset kustannuksista vaihtelevat. Osa näkee tarvittavien muutosten sulautuvan tarvittaessa muihin järjestelmäpäivitys- ja kehitysprosesseihin ja -kuluihin, osa ennakoi aiheutuvien kulujen olevan liian isoja. Pienten yritysten näkökulmasta integraatiosta aiheutuvat kustannukset voivat olla merkittäviä. Erityisesti toimintaansa toistaiseksi vähäisesti tai ei lainkaan digitalisoineille yrityksille muutos ja kulut voivat tuntua uhkalta.

Seuraavaan taulukkoon on koottu edellisissä luvuissa esitetyt arviot taloudellisista vaikutuksista. Arviot on esitetty kolmessa vaiheessa ASREK:in tietosisällön kehittymisen mukaisesti:

1. Ensimmäinen vaihe (suppea tietosisältö): Isännöitsijätodistusten perustiedot (huoneistoselitelmä, osakeluettelo, uusien yhtiöiden yhtiöjärjestys) ovat saatavissa kone-luettavassa muodossa asunto-osakerekisteristä.
2. Toinen vaihe: Isännöitsijätodistusten sisältämät pysyvät tiedot ovat saatavilla asunto-osakerekisteristä.
3. Kolmas vaihe (laaja tietosisältö): Kaikki lain edellyttämät isännöitsijätodistusten

Toimija	Ensimmäinen vaihe (suppea tietosisältö)	Toinen vaihe	Laajin vaihe (laajin tietosisältö)	Laskelman tekijöitä
Isännöitsijät	2,7M euroa	4,0M euroa	-	Ajallinen säästö: <ul style="list-style-type: none"> <li>Isännöitsijätodistuksen tietojen ylläpito ja todistusten toimittaminen</li> <li>Omistaja- ja yhteystietojen hakeminen</li> <li>Saantojen ja omistajavaihdosten kirjaamisen poistuminen</li> </ul>
Kiinteistönvälittäjät	4,0M euroa	6,8M euroa	10,9M euroa	Tehostuminen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Kaupankohteen ja omistuksen varmistaminen</li> <li>Asunnon arvonmääritys</li> <li>Myyntitoimeksiannon sopiminen ja toteutus</li> <li>Kaupanteko</li> </ul>
Pankit	24,0M euroa (kaikki pantit sähköisiä)	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Osakekirjojen siirtelemisen kustannukset</li> </ul>
Rakennuttajat	6,0M euroa	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Osakekirjojen painattamisesta luopuminen</li> </ul>
Lisäksi varainsiirtoveroprosessin keventämisellä saavutetaan yhteensä 6,5M euron säästöt: <ul style="list-style-type: none"> <li>•Isännöitsijät 1,7M euroa</li> <li>•Kiinteistönvälittäjät 1,7M euroa</li> <li>•Asunnon ostajat: välittäjän kanssa 1,3M euroa, ilman välittäjää 0,9M euroa</li> <li>•Verohallinto 1,3M euroa</li> </ul>				

Laskelmien taustaoletukset löytyvät kutakin toimijaa koskevasta alaluvusta ja laskentamenetelmää on kuvattu tutkimuksen johdannossa.

### Yhteiskunnalliset vaikutukset

ASREK vauhdittaa melko perinteisenä pidettyä kiinteistöalan yleistä digitalisoitumiskehitystä ja tulee varmasti lisäämään yritysten kiinnostusta digitalisoida omia prosessejaan ja palveluitaan aiempaa nopeammin.

Tietojen avoimuus tulee parantamaan kansalaisten mahdollisuuksia vertailla asunto-osakeyhtiöitä ja asuinalueita. Asunnon omistajan rooli kaupankäynnissä voi muuttua merkittävästi tietojen avoimuuden ja prosessien sujuvuuden myötä. Esimerkiksi välittäjät voivat tarjota vaihtoehtoisia palvelumalleja nykyisen palveluprosessin sijaan tai osa omistajista ei näe

enää tarpeelliseksi käyttää nykymuotoista välittäjäpalvelua. Jo nyt on nähtävissä, että digipalvelut haastavat perinteisiä toimijoita markkinoilla. Isännöinti- ja kiinteistövälittäjämarkkinat tulevat varmasti muuttumaan lähitulevaisuudessa, edelläkävijät luovat uusia liiketoimintoja ja digitaalisuuden hitaat omaksujat voivat tippua markkinoilta. Digitaalisuuden yksi puoli on se, että työprosessien automatisoinnin myötä isännöinti- ja kiinteistönvälitysaloilla vapautuu nykyisistä työtehtävistä aikaa. Pitkällä aikajänteellä on nähtävissä avustavissa tehtävissä olevien henkilöiden määrän väheneminen. ASREK:in rooli on ennen kaikkea mahdollistava – se ei itsessään saa aikaan näitä muutoksia.

Tietojen avoimuus tulee todennäköisesti kannustaman asunto-osakeyhtiöitä nykyistä pitkäjänteisempään kunnossapitosuunnitteluun. Asuntokannan kunnan nykyistä parempi suunnittelu ja ylläpito ovat yhteiskunnallisesti hyvin merkittäviä vaikutuksia.

Lisäksi jälkipanttaus helpottuu ASREK:in avulla, mikä voi lisätä asuntovarallisuuden hyödyntämistä muiden kuin asuntolainojen vakuutena ja näin kasvattaa taloudellista aktiivisuutta.

Iso osa ASREK:in käyttöönottavista kohderyhmistä kokee, että mitä laajempi ASREK:in tietosisältö on, sen enemmän rekisteristä on hyötyä yrityksille ja toimialan kehitykselle yleensä.

## LÄHTEITÄ JA TAUSTA-AINEISTOJA

Linkki standardikustannusmallia (SCM) käyttäen toteutettuihin selvityksiin: <http://tem.fi/hallinnollisen-taakan-selvitykset>

Linkki International Standard Cost Model Manual:iin OECD:n sivuilla: <http://www.oecd.org/gov/regulatory-policy/34227698.pdf>

Kiinteistönvälitysalan ammattilaiset 2017. Kiinteistöalan koulutussäätiö.

# LIITTEET

## Liite 1

### Haastatellut henkilöt

<b>Nimi</b>	<b>Organisaatio</b>
Antti Laitila	Finanssiala ry
Antti Saarikoski	Maanmittauslaitos
Elina Pylvänen	Vero
Harri Hiltunen	Kiinteistöliitto
Helle Pehkonen	SATO
Henna Ritari	Valtiovarainministeriö
Ilkka Salminen	Kuluttajaliitto
Jaana Sallmén	Isännöintiliitto
Juha Pohjola	Danske Bank
Juha Terho	Rakennusteollisuus ry
Jussi Mannerberg	Suomen Kiinteistönvälittäjät ry
Jussi Mäkelä	Osuuspankki
Jyrki Jauhiainen	Oikeusministeriö
Katri Tenström	Kiinteistömaailma
Kirsti Heikura	Hypoteekkiyhdistys
Lalli Knuutila	Patentti- ja rekisterihallitus
Iari Tuovinen	Danske Bank
Lars Lundström	Suomen asunto-osakkeen omistajat ry.
Liisa Räsänen	Patentti- ja rekisterihallitus
Markus Tervonen	Oikeusministeriö
Mia Koro-Kanerva	Suomen Vuokranantajat ry
Minna Perähuhta	Ympäristöministeriö
Nea Kuusinen	Ovenia



Olli Gunst	BLOK
Peter Estlander	Estlander Oy
Päivi Jäske	Vero
Rikhard Sjöberg	Kiinteistömaailma
Satu Wennberg	Osuuspankki
Tero Heikkilä	Isännöinti
Tuovi Iivanainen	Nordea

## Liite 2

### Esityksiä siirtymäprosessin toteuttamiseen

Raportissa on käsitelty siirtymäaikaa useissa yhteyksissä. Iso osa tulevista käyttäjäryhmistä toivoo nopeatempoista käyttöönottoa. Tässä liitteessä on käsitelty siirtymisprosessia siirtymääjan minimoimisen näkökulmasta.

Siirtymääjan pituutta voi minimoida esimerkiksi toimimalla suurten massojen kohdalla maksimaalisella automaatiolla (ja minimityöllä) ja antamalla poikkeustilanteiden selvittämiseen rajoitetun ajan.

Asunto-osakeyhtiöt saadaan ASREK:iin PRH:n kaupparekisteritietojen perusteella. Näin ASREK:issa on välittömästi kaikki asunto-osakeyhtiöt. Epäselväksi/hankalaksi asiaksi on lisätty, että taloyhtiön hallitus/isännöitsijätieto on päivittämättä kaupparekisterissä (etenkin pienet yhtiöt). Tästä voidaan huolehtia esim. siten, että ennen ASREK:in käyttöönottoa yhtiöt veloitetaan varmistamaan (päivittämään/vahvistamaan), että tiedot niiden hallinnosta ovat rekisterissä oikein. Toimenpide voi olla maksuton, ja sen laiminlyönnistä seuraisi sanktio. Asiasta on tiedotettava hyvin, esim. edellisen vuoden kiinteistöverolaskuissa, jotka varmuudella saavuttavat isännöitsijän/taloyhtiön hallituksen. Viranomainen voi tarkistaa ne yhtiöt, jotka eivät ole määräaikaan mennessä vahvistaneet tietojen oikeellisuutta.

Yhtiöiden osakesarjat voidaan muodostaa yhdistämällä verohallinnon ASVA-rekisterin tiedot ASREK:iin yhtiötietoihin ja PRH:n yhtiöjärjestystietoihin. Tätä on kokeiltu, ja yhdistämisen on todettu toimivan hyvin kattavasti. ASVA:sta saadut omistajatiedot ovat kohtuullisella varmuudella oikein, mutta omistajuus voidaan merkitä ASREK:iin "varmistamattomaksi".

Kun ASREK on muodostettu, taloyhtiöt/isännöitsijät veloitetaan tarkistamaan omistajatietojen paikkansapitävyys (aikaa esim. kuukausi). Suurin osa omistajatiedoista on oikein, joten isännöitsijä merkitsee omistajuuden varmistetuksi (tai korjaa tiedon ja merkitsee sen varmistetuksi). Jos merkitsemisajan jälkeen on varmistamattomia omistajatietoja, voidaan viranomaisen toimesta käynnistää tarvittavat toimenpiteet (joista viimeiseksi käyttöön otettava lieene osakesarjan merkitseminen valtion omistukseen). Mikäli isännöitsijä ei ole vahvistanut kaikkia omistajuuksia, on hänen annettava selvitys välttyäkseen sanktioilta. Hyväksyttävällä selvityksellä isännöitsijä saa lisäaikaa omistajuuden varmentamiseksi.

Osakkeiden panttauksesta on aluksi tieto "varmistamaton". Kun ASREK otetaan käyttöön, pankit aloittavat panttitietojensa siirtämisen. Tätä helpottaa, jos pankit voivat hakea osakesarjaa asunto-osakeyhtiön tunnusteen lisäksi omistajatietojen (hetu, Y-tunnus) perusteella (pankeilla on niukasti tiedossa panttien vakuuksien y-tunnuksia). Kun osakesarjaan liitetään panttaustieto, siitä ilmoitetaan omistajalle, jotta hän voi asian tarkistaa ja tarpeen vaatiessa merkinnästä reklamoida (omistajan yhteystiedot ovat ASREK:issa).

Muut pantinhaltijat (kuin rahoituslaitokset) toimivat samalla tavalla: merkitsevät pantin ASREK:iin ja omistaja saa merkinnästä ilmoituksen. Kiistanalaisista panteista haetaan ratkaisu samalla tavalla kuin ilman ASREK:in olemassaoloa.

Osakesarjojen vaihdanta tehdään vanhan mallin mukaisesti niin kauan kun omistajuuden statusta ei ole varmistettu. Tällöin ASREK:ista ei saa isännöitsijätodistusta, vaan se on hankittava vanhaan malliin isännöitsijältä. Isännöitsijän on merkittävä isännöitsijätodistukseen osakesarjan omistaja, ja isännöitsijän on (siirtymäaikana, lakisääteisesti) samalla vahvistet-

tava ASREK:issa omistajatieto vastaamaan isännöitsijätodistukseen kirjoittamaansa omistajuutta. Siirtymäajan aikana omistajuus vahvistuu samalla, kun isännöitsijätodistus kirjoitetaan.

Mikäli kaupanteko on aloitettu ennen omistajatiedon vahvistamista vanhaan tapaan, ja (vanhan omistajan) omistajuus on vahvistettu ASREK:iin kesken kaupanteon, voidaan kauppa saattaa loppuun ASREK:in avulla.

Ne omistajat, joilla on osakekirja itsellään, voivat näyttää sen isännöitsijälle. Isännöitsijä merkitsee ASREK:iin, että osakesarjaa ei ole pantattu. Mikäli omistajatieto on ollut varmentamaton, se varmistetaan osakekirjasta.

Kun pankeille annettu siirtymäaika on mennyt, osakesarjojen omistajat ja osakesarjoihin liittyvät pantit on pääosin selvitetty ja merkitty ASREK:iin. Näiden osalta voidaan nauttia ASREK:in hyödyistä täysimääräisesti.

Mitä tehdään vailla omistajaa tai vaillinaisella panttaustiedolla oleville osakesarjoille? Tämä ei ole ASREK-riippuvainen kysymys, joten asian hoitamiselle lienee nykyiselläänkin olemassa jokin käytäntö.

Varmistamaton panttaustieto pitänee purkaa jonkin ajan kuluttua (jos omistajatieto on selvä, osakekirja on varmaankin hävinnyt ja noudatetaan sen mukaista prosessia). Jos omistajuus on epäselvä, osakekirjat lienevät tuntemattomalla pantinhaltijalla. Jos tilanne halutaan ratkaista johonkin määräaikaan mennessä, voidaan omistus määrätä valtiolle ja (mahdollinen) pantinhaltija voi valittaa tietyn ajan kuluessa?

Vailla omistajatietoa olevat voidaan siirtää valtion omistukseen. Omistusta voi vaatia valtiolta takaisin itselleen, mikäli on esittää vakuuttavat todisteet.

## Liite 3

### Case-esimerkkejä digitaalisista palveluista

Osana ASREK-vaikutusarviointia kartoitettiin digitaalisia palveluita, jotka ovat jostain näkökulmasta analogisia ASREK:in kanssa. Näihin perehtymisestä voisi olla hyötyä esim. ominaisuuksien, toteutus- tai käyttöönottoprosessin tai kohderyhmien näkökulmista. Seuraavassa esiteltävät kaksi tapausta osoittautuivat kiinnostaviksi ASREK:in suunnittelun ja vaikutusarvioinnin kannalta.

#### CASE 1: Blok virtuaalivälittäjä – uudenlainen kiinteistöjen myynnin verkkopalvelu

**Lähtökohta ja tavoite:** Kiinteistönvälitys ja asuntojen myynti ovat tähän asti toimineet manuaalisesti ja analogisesti. Blok virtuaalivälittäjä automatisoi yksityisen asunnonmyynnin hankalat osat. Tavoitteena on uudistaa kiinteistönvälitysalaa automatisaation ja tekoälyn avulla. Asunto myydään itse, mutta taustalla on laillistettu kiinteistönvälittäjä ja sovelluksen tuki.

**Toteutus ja tilanne:** Toiminta on käynnistynyt alkuvuodesta 2017, ja syksyllä kauppoja on tehty noin 20 kuukaudessa. Virtuaalivälittäjässä hinta-arvio ja toimeksianto osakemuotoisesta asunnosta tehdään sähköisesti. Toistaiseksi isännöitsijätodistukset saadaan vaihtelevissa (paperi, pdf ym.) muodoissa, ja niiden syöttämisen automatisointia kehitetään. Myynti-ilmoitukset ja kaupantekomateriaalit generoituvat automaattisesti järjestelmään syötettyjen tietojen perusteella. Asunnon esittelyn asiakas hoitaa itse tukimateriaalien avulla. Varainsiirtoverosta ilmoitus tehdään verottajalle paperilla ja isännöitsijälle ilmoitetaan kaupasta sähköpostilla.

Blok kertoo välityspalkkionsa jäävän huomattavasti alalla totuttua pienemmäksi ja asuntojen menevän kaupaksi keskivertoa nopeammin. Toiminta on keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja suurimpiin kaupunkeihin.

**Huomioita ASREK:in näkökulmasta:** Mukana oleminen kokeiluna KIRA-digi-kärkihankkeessa kasvatti asiakkaiden luottamusta uuteen toimijaan, mutta toiminta olisi käynnistynyt suunnitellusti myös ilman tätä vaihetta. Suurin haaste Blokille on ollut tuleminen vanhalle ja kilpaillulle markkinalle ja asiakkaiden vakuuttaminen siitä, että asioita voidaan tehdä uudella tavalla. Uudenlainen palvelu on myös aiheuttanut tulkintaeroja säännellyllä kiinteistönvälitysalalla. Tämän seurauksena on siirrytty kiinteistönvälittäjäksi, sillä pelkän sovelluksen asema jäi epäselväksi.

Digitaalinen kaupankäynti loppuu nykytilanteessa pankkiin, ja asuntojen kauppakirjat liikkuvat toistaiseksi postitse. Sähköisen asunto-osakerekisterin avulla suurempi osa prosessista voidaan sähköistää. Lopullinen hyöty riippuu rekisterin tietosisällöstä. Digitaalisen kaupankäynnin näkökulmasta paperiset osakkeet tuntuvat joka tapauksessa reliikeiltä.

#### CASE 2: Kiinteistökaupan verkkopalvelu/Kiinteistövaihdannan palvelu

**Lähtökohta ja tavoite:** Kiinteistökaupan verkkopalvelun (KVP) tarkoituksena on sähköistää kiinteistöjen kauppa ja siihen liittyvät vakuus- ja panttaustoiminnot. Lähtökohtana toimi hallituksen esitys maakaareen lisättävistä sähköisen kiinteistökaupan, panttauksen ja kirjaamisen menettelyjen mahdollistavista säännöksistä. Lainsäädännön uudistamisen lisäksi käyttöönotto edellytti monipuolisten sähköisten palvelujen kehittämistä. Sähköiset kauppa- ja pantti-

kirja olisivat vaih-toehtoja perinteisille asiakirjoille. Viiden vuoden päähän asetettiin määrällisiä tavoitteita, joiden perusteella merkittävä osa kiinteistökauppaan liittyvistä toiminnoista tapahtuisi sähköisesti.

**Toteutus ja tilanne:** Ulkoisen arvioinnin perusteella (Owal Group 2015) järjestelmä vastaa hyvin hallituksen esityksen toiminnallisuuksiin ja tavoitteisiin. Määrällisistä tavoitteista se jää kuitenkin selkeästi, vaikka alkuperäisten kunnianhimoisten tavoitteiden onkin katsottu palvelleen lainsäädäntöä. Syksyllä 2017 varsinaista kaupankäyntiä ei ole saatu vielä käyntiin, ja vain noin 2 % kiinteistökaupoista on sähköisiä. Ne ovat yksityishenkilöiden tekemiä, vaikka tämä ei ollutkaan KVP:n alkuperäinen kohderyhmä.

Maakaarta on muutettu siten, että paperiset panttikirjat pakotetaan sähköisiksi. Arviointijankkohtana noin kolmasosa 3 miljoonasta panttikirjasta on sähköistetty massakonversoiden myötä. Samalla myös kiinnitysjärjestelmä sähköistyy. Vuodesta 2020 eteenpäin lainaa ei enää myönnetä paperisia panttikirjoja vastaan, ja kaupankäyntikirjojen sähköistämisen ajatellaan myös lisäävän sähköisen kaupankäynnin suosiota.

Helmikuussa 2017 palvelun nimeksi on vaihdettu Kiinteistövaihdannan palvelu. Uuden nimen katsotaan kuvaavan paremmin sitä, miten palvelu tukee koko kiinteistönvaihdannan prosessia. Kiinteistövaihdannan palvelussa asiakas voi myydä tai ostaa kiinteistön, esimerkiksi omakotitalon tai tontin. Palvelussa voi maksutta tarkastella oman kiinteistön perustietoja, luonnostella asiakirjoja tai tehdä valtakirjan esimerkiksi kiinteistönvälittäjälle. Palvelusta voi myös ostaa lainhuuto- ja rasiustodistuksen sekä kiinteistörekisteriotteen.

**Huomioita ASREK:in näkökulmasta:** Ulkoisessa arvioinnissa KVP:n käytön laajentumisen esteiksi tunnistettiin kolme eri kategorialla. Samat havainnot toistuivat myös tämän arvioinnin tiedonkeruussa.

Käyttäjien tietoisuus hyödyistä ja mahdollisuus omien hyötyjen ulosmittaamiseen: Kiinteistönvälittäjät tai institutionaaliset toimijat eivät tunteneet riittävästi järjestelmää tai sen hyötyjä lähteäkseen käyttämään sitä. Jos käyttöönotto ei pakoteta, odotettavissa olevien hyötyjen tulee olla nykytilaa merkittävämmät.

Paperisen ja rinnakkaisen prosessin yhtäaikainen olemassaolo: Kaikki viiteryhmät nostivat näkökulman esille ulkoisessa arvioinnissa. Sittenmin on siirrytty panttikirjojen massasähköistämiseen, ja siirtymä ajan puitteissa tapahtuva siirtyminen nopeuttaa käyttöönottoa.

Yksittäiset tekniset esteet: Merkittävimpiä esteitä olivat suurten institutionaalisten toimijoiden käyttövaltuuksien tai tunnistautumisen ongelmat ja reaaliaikaisen maksuvalmiuden puute.

Keskeisempänä ongelmana esiin on tuotu liiallinen lainsäädännön yksityiskohtaisuus – ajatusvirhe, että viranomaisen tietojärjestelmä pystyttäisiin kirjoittamaan lakiin ja se voisi korvata markkinat. Välittömien hyötyjen tunnistamatta jääminen ja käyttöönottoon vaadittujen rajapintojen rakentamisen vaatimus johtivat siihen, etteivät suuret toimijat alkaneet käyttää palvelua. Panostus prosesseihin ja rajapintajärjestelmiin olisi antanut toimijoille mahdollisuuden hyödyntää omia kaupankäyntijärjestelmiä ja toimittaa tiedot rekisteröitäviksi luotettavalle taholle rajapinnan kautta. Viimeisten vuosien aikana verkossa olevan käyttöliittymän rinnalle on luotu myös hajautettua mallia, mikä onkin saanut muutamat toimijat innostumaan palvelusta, kun varsinaisen kaupankäynti tapahtuu viranomaisen järjestelmän ulkopuolella.

Näkökulmana esiin on tuotu lainsäädännön ”paperiorientoituneisuus”. Jos lakia kehitetään vain paperiprosessin näkökulmasta, tekniset yksityiskohdat saattavat jäädä vaille huomiota.

Esimerkiksi maakaaren mukaisesti kiinnitystä voi hakea lainhuudon haltija: papereita käsitellessä lainhuuto ja kiinnitys voidaan käsitellä yhtä aikaa ja kirjata oikeassa järjestyksessä, kun sähköisessä prosessissa lakiin kirjatun järjestyksen pitää toimia. Myös yksityiskohtiin takertuminen saattaa hidastaa koko lainsäädännön ja käyttöönoton valmisteluprosessia. Onnistuneen läpiviennin kannalta saattaisikin olla parempi pyrkiä saaman perusprosessi ja ”massat” ensin liikkeelle. Kiinteistökaupan tapauksessa tämä tarkoittaisi omakotitalon myyntiä.

## Liite 4

### Kyselyn kysymykset isännöitsijöille

#### KYSELY – ISÄNNÖITSIJÄT

##### 0. TAUSTAKYSYMYKSET

Kuinka monessa asunto-osakeyhtiössä yrityksenne toimii isännöitsijänä? Vastaa kokonaislukuna.

Mikä on yrityksenne isännöintitoiminnan henkilöstömäärä? Vastaa kokonaislukuna, henkilöä.

Mikä on yrityksenne isännöintitoiminnan liikevaihto? Vastaa kokonaislukuna, euroa.

##### 1. ISÄNNÖITSIJÄTODISTUKSET

Kuinka monta isännöitsijätodistuksia yritykseltänne pyydetään vuosittain? Vastaa kokonaislukuna.

Kuinka paljon arvioitte kuluvan aikaa isännöitsijätodistuksen tietojen syöttämiseen ja päivittämiseen (per todistus)? Vastaa minuutteina.

Kuinka suuri osa isännöitsijätodistuksen tiedoista tulee suoraan käyttämästänne isännöinnin tietojärjestelmästä (ei edellytä manuaalista päivittämistä)? Vastaa prosenttina, karkea arvio.

Kuinka paljon arvioitte prosessin tehostuvan, kun sähköisestä asunto-osakerekisteristä saadaan automaattisesti ajantasaiset tiedot omistuksista, huoneistoista ja yhtiöjärjestyksestä? Vastaa prosenttina, karkea arvio.

Perustele, miten edellä kuvattu prosessin tehostuminen syntyy:

Kuinka paljon keskimäärin veloitate isännöitsijätodistuksesta? Vastaa kokonaislukuna, euroa.

Muut kommentit isännöitsijätodistukseen ja sähköiseen asunto-osakerekisteriin liittyen:

##### 2. OMISTAJATIETOJEN HAKEMINEN JA YHTIÖKOKOUS

Kuinka monta kertaa vuodessa keskimäärin tarkistatte omistajan yhteystiedot taloyhtiön asioiden hoidossa (asiakasyhteydenotot, tiedotus, laskutus, muutostyöilmoitukset yms.)? Vastaa kokonaislukuna.

Kuinka monta kertaa vuodessa haette ajantasaisia omistus- ja yhteystietoja yhtiökokousten kokouskutsujen lähettämistä varten per osakkeenomistaja? Vastaa kokonaislukuna.

Kuinka suuren osan ajantasaisista omistus- ja yhteistiedoista saatte suoraan käyttämstänne isännöinnin tieto-järjestelmä (ei edellytä manuaalista päivittämistä)? Vastaa prosentteina, karea arvio.

Kuinka paljon arvioitte prosessin tehostuvan, kun sähköisestä asunto-osakerekisteristä saadaan automaattisesti ajantasaiset tiedot omistuksista ja yhteystiedoista? Vastaa prosentteina, karkea arvioisi.

Perustelut, miten hyöty syntyy:

Muut kommentit omistajatietojen hakemista ja yhtiökokousta sekä sähköistä asunto-osakerekisteriä koskien:

### 3. OSAKASLUETTELON YLLÄPITO JA SAANTOJEN KIRJAAMINEN

Kuinka monta saanto-/omistajavaihdoskirjausta yrityksessänne tehdään vuosittain? Vastaa kokonaislukuna

Kuinka paljon keskimäärin normaalissa tapauksessa kuluu aikaa saanto-/omistajanvaihdosten kirjaamiseen? Vastaa minuutteina.

Kuinka paljon keskimäärin vaikeassa tapauksessa (esim. perintö) kuluu aikaa saanto-/omistajanvaihdosten kirjaamiseen? Vastaa minuutteina.

Kuinka paljon arvioitte prosessin tehostuvan, kun sähköinen asunto-osakerekisteri otetaan käyttöön?

Miten hyöty sähköisestä asunto-osakerekisteristä syntyy osakasluettelon ylläpidon ja saantojen kirjaamisen osalta?

Muut kommentit osakasluettelon ylläpitoon ja saantojen kirjaamiseen sekä sähköiseen asunto-osakerekisteriin liittyen

### 4. ASIAKKAAN HYÖDYT JA MUUT KOMMENTIT

Millaisia hyötyjä arvioitte asiakkaillenne (hallituksen jäsenet ja osakkaat / asukkaat) syntyvän sähköisestä asunto-osakerekisteristä?

Mikä vaikutus sähköisellä asunto-osakerekisterillä olisi isännöinnin palkkioihin?

Millaisia kustannuksia ja kuinka paljon arvioitte asunto-osakerekisterin käyttöönotosta teille aiheutuvan (esim. tietojärjestelmäkustannukset, henkilöstön kouluttaminen ja ohjeistaminen, mahdolliset lisäresurssit)?

Muut terveiset ja kommentit:



## Liite 5

### Kysely kiinteistönvälittäjille

#### KYSELY – KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄT

##### 0. TAUSTAKYSYMYKSET

Kuinka monta osakemuotoista asuntokauppaa yrityksessänne tehdään vuosittain? Vastaa kokonaislukuna.

Kuinka monta asunto-osakkeita koskevaa toimeksiantoa yrityksessänne tehdään vuosittain? Vastaa kokonaislukuna.

SKVL:n ulkopuoliset yritykset: Mikä on yrityksenne markkinaosuus (euromääräisesti laskettuna) asunto-osakkeita koskevassa asuntokaupassa? Arvioi prosentteina. Vastaa kokonaislukuna.

Mahdolliset kommentit yrityksen taustatietoihin liittyen:

##### 1. TOIMEKSIANTOJEN VASTAANOTTAMINEN

Kuinka paljon arvioit kuluvan aikaa yhteensä taloyhtiön tilanteen, kaupan kohteen ja omistuksen varmistukseen? Vastaa minuuttia / yksi toimeksianto.

Kuinka paljon arvioit prosessin nopeutuvan, kun taloyhtiön tilanteeseen, kaupan kohteeseen ja omistuksen varmistamiseen liittyvät tiedot olisivat saatavissa koneluettavassa muodossa asunto-osakerekisteristä? Vastaa prosenttina, karkea arvio.

Miten hyöty sähköisestä asunto-osakerekisteristä toimeksiantojen vastaanottamisessa syntyy?

Muut kommentit toimeksiantojen vastaanottamiseen ja sähköiseen asunto-osakerekisteriin liittyen:

##### 2. KOHTEEN ALUSTAVA ARVONMÄÄRITYS

Kuinka monesta asunto-osakkeesta annatte vuosittain arvonmäärityksen? Vastaa kokonaislukuna.

Kuinka paljon arvioit keskimäärin kuluvan aikaa yhden kohteen arvonmääritykseen? Vastaa minuutteina / yksi arvonmääritys.

Kuinka paljon arvioit prosessin nopeutuvan, kun kaupan kohteeseen liittyvät perustiedot (huoneistoselitelämä, osakeluettelo, uusien yhtiöiden yhtiöjärjestys) olisivat saatavissa koneluettavassa muodossa asunto-osakerekisterissä? Vastaa prosenttina, karkea arvio.

Kuinka paljon arvioit prosessin tehostuvan, kun isännöitsijätodistusten sisältämät pysyvät tiedot olisivat saatavil-la asunto-osakerekisteristä? Vastaa prosenttina, karkea arvio.

Kuinka paljon arvioit prosessin tehostuvan, kun kaikki lain edellyttämät isännöitsijätodistusten tiedot olisivat saatavilla asunto-osakerekisteristä rakenteisessa muodossa? Vastaa prosenttina, karkea arvio.

Miten hyöty sähköisestä asunto-osakerekisteristä kohteen alustavassa arvonmäärityksessä syntyy?

Muut kommentit kohteen alustavaa arvonmääritystä ja sähköistä asunto-osakerekisteriä koskien:

### 3. MYYNTITOIMEKSIANNON SOPIMINEN

Kuinka paljon arvioit kuluvan aikaa yhden myyntitoimeksiannon sopimiseen? Vastaa minuutteina / yksi toimeksianto.

Kuinka paljon arvioit prosessin nopeutuvan, kun kaupan kohteeseen liittyvät perustiedot (huoneistoselitelmä, osakeluettelo, uusien yhtiöiden yhtiöjärjestys) olisivat saatavissa koneluettavassa muodossa asunto-osakerekisteristä? Vastaa prosenttina, karkea arviosi.

Kuinka paljon arvioit prosessin nopeutuvan, kun isännöitsijätodistusten sisältämät pysyvät tiedot olisivat saatavissa koneluettavassa muodossa asunto-osakerekisteristä? Vastaa prosenttina, karkea arviosi.

Kuinka paljon arvioit prosessin tehostuvan, kun kaikki lain edellyttämät isännöitsijätodistusten tiedot olisivat saatavilla asunto-osakerekisteristä rakenteisessa muodossa? Vastaa prosenttina, karkea arviosi.

Miten hyöty sähköisestä asunto-osakerekisteristä syntyy myyntitoimeksiantojen sopimisen osalta?

Muut kommentit myyntitoimeksiantojen sopimiseen ja sähköiseen asunto-osakerekisteriin liittyen:

### 4. MYYNTIMATERIAALIN VALMISTAMINEN

Kuinka paljon arvioit keskimäärin kuluvan aikaa myyntimateriaalin valmistelemiseen? Vastaa minuuttia / yksi toimeksianto.

Kuinka paljon arvioit prosessin nopeutuvan, kun kaupan kohteeseen liittyvät perustiedot (huoneistoselitelmä, osakeluettelo, uusien yhtiöiden yhtiöjärjestys) olisivat saatavissa koneluettavassa muodossa asunto-osakerekisteristä? Vastaa prosenttina, karkea arviosi.

Kuinka paljon arvioit prosessin nopeutuvan, kun isännöitsijätodistusten sisältämät pysyvät tiedot olisivat saatavilla asunto-osakerekisteristä? Vastaa prosenttina, karkea arviosi.

Kuinka paljon arvioit prosessin nopeutuvan, kun kaikki lain edellyttämät isännöitsijätodistusten tiedot olisivat saatavilla asunto-osakerekisteristä? Vastaa prosenttina, karkea arviosi.

Miten hyöty sähköisestä asunto-osakerekisteristä syntyy myyntimateriaalien valmistelemisen osalta?

Muut kommentit myyntimateriaalien valmistelemiseen ja sähköiseen asunto-osakerekisteriin liittyen:

### 5. KAUPANTEKO

Kuinka paljon arvioit keskimäärin kuluvan aikaa asuntokaupan toteutukseen (yhteensä kauppakirjan laadinta ja allekirjoitus)? Vastaa minuuttia / yksi asuntokauppa.

Kuinka paljon arvioit prosessin tehostuvan, kun kaupan kohteeseen liittyvät perustiedot (yhtiöjärjestys, huoneistoselitelämä, osakeluettelo) olisivat saatavissa koneluettavassa muodossa asunto-osakerekisteristä? Vastaa prosenttina, karkea arvio.

Kuinka paljon arvioit prosessin tehostuvan, kun sähköinen asunto-osakerekisteri otetaan käyttöön? Vastaa prosenttina, karkea arvio.

Miten hyöty sähköisestä asunto-osakerekisteristä syntyy kaupanteon osalta?

Muut kommentit kaupantekoon ja sähköiseen asunto-osakerekisteriin liittyen:

## 6. ASIAKKAAN HYÖDYT JA MUUT KOMMENTIT

Millaisia hyötyjä arvioitte asiakkailenne syntyvän sähköisestä asunto-osakerekisteristä?

Mikä vaikutus sähköisellä asunto-osakerekisterillä olisi kiinteistönvälittäjien palkkioihin?

Millaisia kustannuksia ja kuinka paljon arvioitte asunto-osakerekisterin käyttöönotosta teille aiheutuvan (esim. tietojärjestelmäkustannukset, henkilöstön kouluttaminen ja ohjeistaminen, mahdolliset lisäresurssit)?

Muut terveiset ja kommentit



VALTIONEUVOSTON  
SELVITYS- JA TUTKIMUSTOIMINTA

[tietokayttoon.fi](http://tietokayttoon.fi)

ISSN 2342-6799 (pdf)  
ISBN 978-952-287-517-4 (pdf)

