



Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeen yhteistyöryhmän muistio

Ajankohta: 20.3.2025 klo 13:00, Mariankatu 9 nh Ylijäämä

Paikalla olijat

Pentti Lähteenoja	MMM	pj
Paavo Häikiö	MMM	siht
Timo-Ville Nieminen	MMM	jäsen
Jyri Oksanen	TEM	jäsen
Arto Leinonen	VM	jäsen
Markus Tervonen	OM	jäsen
Juhana Rautiainen	YM	jäsen
Janne Murtoniemi	MML	jäsen
Anna Toivonen	MML	jäsen
Petri Korpinen	MML	jäsen
Jani Hokkanen	MML	jäsen

Käsiteltävät asiat

1. Edellisen kokouksen muistio

Käytiin lävitse edellisen kokouksen muistio ja hyväksyttiin se.

2. Yhteistyöryhmän jäsenmuutokset

Maanmittauslaitoksesta Aaro Mikkolan tilalle yhteistyöryhmään tulee Jani Hokkanen.

3. Osakekirjojen massakonversion valmistelutilanne

Maanmittauslaitos esitteli massakonversiosta laaditun aineiston esiselvityksen sekä sen perusteella laaditun analyysiraportin massakonversion edellytyksistä. Kaikilta viideltä selvitykseen osallistuneelta pankilta on saatu aineisto analysoitavaksi. Pankit eivät halua julkaista pankkikohtaisia tietoja, joten käsittely tehtiin yhteistyöryhmässä ilman yksittäisten tietojen kytkentää tiettyyn pankkiin.

Esiselvityksen perusteella pankkien välillä on ollut eroavaisuuksia vakuusjärjestelmien tietojen ylläpidossa. Osassa pankeista omistussuustietoa ei ole ylläpidetty, koska se ei ole vakuushallinnan kannalta olennainen tieto. Henkilötunnukset vakuushallinnan järjestelmistä löytyvät lähes kaikissa tapauksissa, mutta eroja syntyy tietojen vertailussa osakeluettelon tietoihin, eli pankin vakuushallinnan järjestelmän tiedot eivät kaikilta osiltaan ole yhdistettävissä osakasluettelon tietoon. Maanmittauslaitoksen näkemyksen mukaan henkilötunnusten vertailu tuottaisi varmasti oikean lopputuloksen, jos ne täsmäisivät pankin järjestelmässä ja osakeluettelossa.

Esiselvityksessä on tarkasteltu myös omistusrakennetta HTJ:n tietojen perusteella. Suurin osa osakehuoneistoista on yksi- tai kaksiomisteisia. Useamman omistajan suhteelliset osuudet ovat hyvin pieniä. Merkittävintä tässä on se, että yksiomisteisia osakehuoneistoja on selvästi eniten, eli n. 2/3, jolloin omistussuustieto voidaan päätellä, vaikka sitä ei pankin järjestelmässä olisikaan tallennettuna. Yksiomisteisia osakehuoneistoja on määrällisesti 406 - 490 000 kpl.

Esiselvityksen otoskoko (n. 1000 kpl) vastaa virhemarginaalia 3 %.

Keskusteltiin nykyisen manuaalisen osakekirjojen mitätöintimenettelystä. Janne Murtoniemi esitteli toimintamallin, miten Maanmittauslaitoksessa nyt käsitellään osakekirjan mitätöintiä ja sähköisen omistajamerkinnän tekeminen ja mikä minkäkin työvaiheen merkitys omistusratkaisun tekemisen kannalta on. Osakekirjan mitätöintiä haetaan hakemuksella, ja hakemuksen tietoja verrataan yhtiöiden huoneistotietojärjestelmään toimittamiin osakeluettelotietoihin. Siirtomerkintöjä ei tutkita, mikäli hakemus vastaa osakeluetteloa. Jos hakemus poikkeaa osakeluettelotiedosta, omistus tutkitaan tarkemmin. Tällöin tietoja tarkistetaan osakekirjan merkinnöistä, tarvittaessa kauppakirjasta tai hankitaan muuta selvitystä.

Nykymenetelyn ero mahdolliseen massakonversioon olisi se, että nykymenettelyssä omistaja on sähköisen omistajamerkinnän hakija ja toimeksiantaja pankille ja että nykymenettelyssä osakekirja päättyy Maanmittauslaitokselle mitätöitäväksi.

Markus Tervonen toi esille se, että HTJ voimaannapolain mukaisesti osakekirjasta pitäisi tarkistaa siirtomerkinnät. Tulosten yhteenvedosta Markus Tervonen tiedusteli, että kun henkilötunnukset eivät yhdisty täysin pankin järjestelmässä ja osakeluettelossa, niin jompikumpi on väärin, näin on n. 10 %:ssa tapauksista. Jos näin suuressa määrässä jommassakummassa on väärä tieto, onko oikein väittää, että kummassakin rekisterissä on tieto samalla tavalla väärin jollakin todennäköisyydellä.

Keskusteltiin erilaisista mahdollisista virhetilanteista, joita ei tule esiin vain kahta rekisteritietoa vertaamalla. Esimerkiksi virhetilanne voisi syntyä siten, että pankilla ei enää ole osakekirjaa, vaikka vakuushallinnan järjestelmässä olisi merkintä osakekirjan vakuuskäytöstä.

Arto Leinonen totesi, että suurissa massoissa virhetilanteita löytyy, kun tietojärjestelmiä otetaan käyttöön, ja näin merkittävässä asiassa toiminnan pitää olla ennakoitavaa. Virhelähteitä voi löytyä, vaikka tilanteista, joissa tietoja ei ole päivitetty, vaikka omaisuutta on jaettu uudella tavalla.

Markus Tervonen totesi, että ammattimaisen isännöinnin piirissä on merkittävä osa osakehuoneistoista ja sen tietosisältö lieenee kohtuullisen luotettavaa, mutta asunto-osakeyhtiöt ovat hyvin erilaisia, joten myös tietojen laatu voi vaihdella asunto-osakeyhtiön hallinnon laadun mukaan. Suurissa massoissa pienikin prosentti virheissä tarkoittaa absoluuttisesti suurta määrää virheitä. Markus Tervonen kysyi, voiko massakonversioon kehittää osumatarkkuuden parantamiseksi rekisterivertailun lisäksi muita keinoja, ja ellei voi, niin oikeussuojakeinojen pitäisi olla kunnossa virheellisten tietojen korjaamiseksi ja taloudellisten vahinkojen korvaamiseksi.

Pentti Lähteenoja veti keskustelua yhteen, ja tiedusteli, onko tässä vaiheessa ja näillä tiedoilla mahdollista lähteä massakonversiota edistämään.

Jyri Oksanen tiedusteli, kuinka lopullinen omistajakirjaus on, jos se tehdään virheellisin perustein. Jyri Oksanen esitti, että pitäisi olla käytössä prosessikaavio, josta ilmenisi prosessi jolla virhemahdollisuus on nolla.

Markus Tervonen kommentoi, että voidaan olettaa, että nykyinen osakekirja kerrallaan tehtävä sähköistäminen on varma tapa, ja jos siirryttäisiin menettelyyn, jossa sähköistämistä tehtäisiin rekisterimerkintöjen perusteella, tarvittaneen pelkän rekisterivertailun lisäksi erilaisia kontrollipisteitä, joissa varmistetaan menettelyn oikeellisuus ja vältetään väärin omistajamerkintöjen syntyminen.

Anna Toivonen kommentoi, että sähköistäminen tehtäisiin vain niissä tilanteissa, joissa kaikki käsittelysäännöt toteutuvat. Anna Toivonen ehdotti, että Maanmittauslaitos kävisi vielä pankkien kanssa lävitse, mitä virhetilanteet voisivat olla.

Jani Hokkanen esitti mallia, jossa omistajamerkinnälle tehtäisiin merkintä, että tieto periytyy massakonversiosta ja omistajamerkinnän vahvistamiseksi pitäisi vielä kysyä omistajalta kuittausta. Arto Leinonen totesi, että omistajan suostumusmenettely poistaisi paljon epävarmuuksia. Myös Markus Tervonen totesi, että ehdollinen omistajamerkintä voisi olla järkevä tapa edetä.

Keskusteltiin siitä, löytyykö massakonversion ja nykyisen menettelyn välistä hyväksyttäviä massamenettelyn toteuttamistapoja, jotka tuottaisivat tarvittavat hyödyt ja oikeusvarmuuden. Markus Tervonen esitti, että Maanmittauslaitoksen työtä varten pienryhmä miettisi etukäteen työn reunaehdot. Pienryhmässä olisi Markus Tervonen, Timo-Ville Nieminen ja Paavo Häikiö. Pienryhmä on yhteydessä Maanmittauslaitokseen sen jälkeen, kun oikeudellisia reunaehdot on selvitetty pidemmälle.

4. Säädösvalmistelutilanne

Ei uusia asioita.

5. HTJ2 toteutushankkeen tilannekatsaus

Anna Toivonen esitteli HTJ2-toteutushankkeen tilanteen.

Hanke etenee pääosin suunnitellusti. Kunnossapito- ja muutostyötietojen (KUMU) rajapintapalveluiden toteutus on valmis ja taloyhtiölainatiedot luotonantajilta –rajapinta pankeille on valmis pilotoitavaksi. Taloyhtiölaina- ja vastiketietojen ilmoittamisen rajapinta taloyhtiöille on valmistumassa ja pilotoinnin kick-off on pidetty osallistujien kanssa. Tietopalvelurajapintojen toteutus on käynnissä. Taloyhtiöiden asiointipalvelun kehittäminen on käynnissä.

Käyttönoton osalta viestintäsuunnitelman mukaiset toimen ovat käynnissä, koulutusten suunnittelu on aloitettu käyttöliittymäpalveluiden osalta ja HTJ2-tietoja koskeva verkkosivukokonaisuus valmistuu lähiaikoina.

Sähköinen omistajamerkintä on 25 %:lla osakeryhmistä.

6. PORE ajankohtaisasiat

Arto Leinonen kävi lävitse PORE:een liittyvät asiat. PLTR-lakimuutosten HE-luonnos on tällä hetkellä laintarkastuksessa ja etenee aikataulussa. Tulorekisteriyksikön hanke on käynnistymässä yhtiölainatietojen vastaanottamiseksi suunnitellusti.

7. RYHTI ajankohtaisasiat

Juhana Rautiainen esitteli RYHTI-hankkeen ajankohtaiset asiat. Hanke jatkuu tämän vuoden loppuun. Kunnat tekevät tällä hetkellä muutoksia omiin järjestelmiinsä, jotta ne voivat käsitellä lupatietoja sähköisesti. Asetusvalmistelu luvituksen suhteen on myös käynnissä, ja tavoitteena on saada se työ valmiiksi kevään aikana.

8. Muut asiat

Ei ollut.

9. Seuraava kokous

Seuraava kokous pidetään 11.6.2025 klo 13.