



8.12.2023

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeen yhteistyöryhmän muistio

Ajankohta: 8.12.2023 klo 12.00, nh Savotta, Hallituskatu 3-5

Paikalla olijat

Pentti Lähteenoja	MMM	pj
Paavo Häikiö	MMM	siht
Timo-Ville Nieminen	MMM	jäsen
Liisa Huhtala	TEM	jäsen
Arto Leinonen	VM	jäsen
Markus Tervonen	OM	jäsen
Juhana Rautiainen	YM	jäsen
Antti Kosonen	MML	jäsen
Janne Murtoniemi	MML	jäsen

Käsiteltävät asiat

1. Edellisen kokouksen muistio

Käytiin lävitse edellisen kokouksen muistio ja hyväksyttiin se.

2. Säädosvalmistelun tilanne

Timo-Ville Nieminen esitteli huoneistotietoasetuksen valmistelutilannetta. Parhaillaan asetuksen pykälät ovat käännettävänä, ja lausuntokierros voidaan aloittaa käynnöksen valmistuttua. Lausuntoajan kestossa huomioidaan se, että lausuntoajan alkuun ajoittunee vuodenvaihteen loma-kausi.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen yksi päätehtävistä on tuottaa positiiviselle luottotietorekisterille tietoa yhtiöiden nostamien luottojen ensisijaisista vastuista. Tämä tavoite on myös selkeästi kirjattu Suomen elpymisvälinesuunnitelmaan (RRP). Tietoa yhtiölainojen vastuista ei voi saada muualta, kuin yhtiöiltä itseltään. Positiiviseen luottotietorekisteriin tuotettavaa tietosisältöä on käyty lävitse jo huoneistotietolain muutoksen valmistelun yhteydessä ja sitä on jatkettu Maanmittauslaitoksen, Verohallinnon ja valtiovarainministeriön yhteistyönä.

Tiedot positiiviseen luottotietorekisteriin toimitettaisiin huoneistotietojärjestelmästä rajapinnan kautta. Rajapinnan rakentaminen, erityisesti rajapinnassa kulkevat tiedot ja niiden käsittely positiivisessa luottotietorekisterissä, edellyttää muutoksia positiivista luottotietorekisteriä koskevaan lakiin. Muutosten valmistelu on oikeusministeriön vastuulla. Työn aloittaminen on lykkäätynyt siitä, mitä alun perin arvioitiin.

Markus Tervonen kertasi edellisessä kokouksessa todettua. Lakimuutosten edistämiseksi ollaan valmistelemassa lakihankkeen asettamista, jonka tehtävänä olisi laatia tarvittavat säännökset huoneistotietojärjestelmän tietojen käyttämiseksi positiivisessa luottotietorekisterissä. Asiaa on edellisen kokouksen jälkeen käyty lävitse valtiovarainministeriön ja oikeusministeriön välillä. Lakihankkeen käynnistäminen tapahtuisi mahdollisimman pian, mutta tarkkaa aikataulua ei ole vielä olemassa. Muutokset pitää käsitellä budjettilakina. Arto Leinonen lisäsi, että kun hankkeessa tarvitaan teknistä ja toiminnallista selvitystyötä, niin tässä valtiovarainministeriö ja Verohallinto sekä tarpeellisin osin Maanmittauslaitos voivat toimia tiedon tuottajana. Arto Leinonen täsmensi laki-

muutosten valmistelusta, että tietopohjassa tulisi pitäytyä huoneistotietolaissa jo olevissa tiedoissa, ja muutoksissa olisi kyse vain PLTR-lain muuttamisesta. Myös Markus Tervonen totesi, että valmistelua on jo tehty pitkälle ja tietosisältöä on jo selvitetty, ja tässä vaiheessa PLTR-lakimuutosten valmistelu näyttäisi melko suoraviivaiselta.

3. MML ajankohtaisasiat

Huoneistotietojärjestelmän ensimmäisen vaiheen asiat

Janne Murtoniemi kertoi viimeisistä tilastoista 5.12.2023 tilanteesta. 71 000 yhtiötä on tässä vaiheessa siirretty huoneistotietojärjestelmään. Tämän vuoden aikana päästäneen hyvää tulokseen. Siirtoaste on pienin suurimmissa yhtiöissä (yli 90 huoneistoa) tai kaikkien pienimmissä yhtiöissä. Suurimpien yhtiöiden osalta tilanteen selittänee se, että nämä ovat todennäköisesti vuokralatoyhtiöitä, jotka eivät tule ollenkaan huoneistotietojärjestelmän piiriin. Aktiivisia toimenpiteitä ei todennäköisesti enää tarvita.

Liisa Huhtala tiedusteli osakirjojen mitätöinnistä ja pankeilla vakuutena olevien osakekirjojen mitätöinnin hinnasta, ja että käydäänkö tästä pankkien kanssa keskustelua. Antti Kosonen totesi, että tämä asia nousee koko ajan esille, ja se on nyt akuutti. Kaikkien edun mukaista olisi löytää mekanismi, jolla merkittävä osa pankeilla olevista osakekirjoista voitaisiin muuntaa sähköisiksi omistajamerkinnöiksi.

Osakeluetteloiden siirtojen jälkeen osakkailla on kymmenen vuotta aikaa hakea sähköistä omistajamerkintää ja mitätöidä osakekirja. Osakekirja pitää myös mitätöidä ensimmäisen luovutuksen yhteydessä. Vastuu osakekirjan mitätöinnistä ja sähköisen omistajamerkinnän hakemisesta on luovutuksen saajalla. Aikaa sähköisen omistajamerkinnän hakemiseen on 2 kk luovutuksesta tai omistuksen siirtymisestä. Laiminlyönti on sanktioitu siten, että jokaiselta 2 kk jaksolta kirjaamismaksu nousee 20 %.

Maanmittauslaitoksessa on tehty arvio siitä, kuinka kattavasti osakekirjoja mitätöidään. Huoneistotietojärjestelmässä olevien osakeryhmien määrän perusteella voidaan tehdä arvio siitä, kuinka paljon mitätöintejä olisi pitänyt kauppojen seurauksena olla. Tätä voidaan verrata siihen, kuinka paljon mitätöintejä on todellisuudessa tehty. Näyttäisi siltä, että osakekirjoja jää mitätöimättä huomattava osuus. Osa on todennäköisesti sellaisia luovutuksia, joissa ei ole ollut mukana kiinteistönvälittäjiä tai pankkeja, ja on puuttunut tietoa osakeluetteloiden siirtojen vaikutuksesta luovutuksen jälkeisiin toimenpiteisiin. On myös olemassa esimerkki siitä, että osakekirja on päätynyt pankille vakuudeksi, vaikka se olisi pitänyt mitätöidä luovutuksen seurauksena. Tällaisten tapausten määrää ei tällä hetkellä ole tiedossa, eikä sitä voida myöskään selvittää huoneistotietojärjestelmän tietojen avulla. On kuitenkin selvää, että osakekirjoja, jotka olisi pitänyt mitätöidä mutta niin ei ole kuitenkaan toimittu, on niin suuri osuus, että niitä on myös pankeissa vakuutena.

Janne Murtoniemi toi esille sen, ovatko alkuvaiheessa osakeluettelonsa siirtäneet yhtiöt edustavia koko markkinan osalta, vai onko kyse siitä, että alkuvaiheessa siirtäneet yhtiöt ovat pienempiä ja että niissä olisi keskimääräistä vähemmän vaihdantaa. Todettiin kuitenkin, että määrät ovat liian suuria, jotta tämä voisi selittää mitätöintiä vähäisen määrän.

Markus Tervonen totesi, että toteuma näyttäisi olevan erilainen kuin valmistelussa oli oletettu, ja luovutuksissa osakekirjoja jää mitätöimättä. Määrätarkastelu näyttäisi antavan aiheita sille, että tilannetta pitää seurata tarkasti. Voimaannanolain 16 §:ssä on asetettu rahallinen sanktio osakekirjojen mitätöinnin laiminlyönnille. Voimaannanolain sanktiopykälässä on huomioitu erilaiset kohtuullisuusnäkökulmat, ja ehkä ne voisivat toimia myös rahallisen sanktion kohtuullisuuden arvioinnissa. Janne Murtoniemi totesi, että ehkä voitaisiin hakea kiinteistökiinnityspuolelta toimintamallia osakehuoneistojen panttaukseen.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen toteuttamishankkeen asiat

Antti Kosonen esitteli toteuttamishankkeen tilannetta. Tällä hetkellä tehdään rajapintoja taloyhtiöihin päin kunnossapito- ja muutostyötietojen osalta sekä näiden tietojen verkkoasiointipalvelua. Vuodenvaihteen jälkeen alkaa luotonantajien rajapinnan kehittäminen luottotietojen ilmoittamiseksi. PLTR-liitännän kehittäminen on aikataulutettu ensi vuoden loppupuolelle.

Ensi keväänä on tarkoitus päästä pilotoimaan isännöitsijöiden ja pankkien kanssa rajapintoja. HTJ2-osuuden toteuttaminen on suunnitellussa aikataulussa.

Sidosryhmätyö jatkuu vahvana edelleen kaikkien toimijoiden kanssa.

Jatkossa Janne Murtoniemi vastaa sekä HTJ1 että HTJ2 –hankkeista.

4. PLTR ajankohtaisasiat

Arto Leinonen kertoi toteutuksesta. Parhaillaan on sidosryhmättestaus käynnissä. Testaukset ovat edenneet ilman suurempia yllätyksiä. Huolena on se, että testaustapauksia ei ole tullut sidosryhmiltä kovin paljoa ja että testattavaksi tulee vain perustapauksia.

Ilmoittautumisvelvollisten ilmoittautumisaika on päättymässä, ja käytännössä lähes kaikki odotetut ilmoittautumisvelvolliset ovat ilmoittautumisen tehneet.

Käyttöönotto alkaa helmikuun 2024 alussa alkulatauksella, huhtikuun 2024 alussa tietoja aletaan antamaan myös tietopalveluna ja järjestelmän käyttö alkaa.

5. RYTJ ajankohtaisasiat

Ei käsitelty, koska ympäristöministeriön edustaja ei ollut saapuvilla.

6. Seuraava kokous

Seuraava kokous pidetään 16.2.2024 klo 12 Teamsissa