



7.11.2024

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeen yhteistyöryhmän muistio

Ajankohta: 7.11.2024 klo 10:00, Teams

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
Minna Perähuhta	YM	jäsen
Janne Murtoniemi	MML	jäsen
Anna Toivonen	MML	jäsen
Petri Korpinen	MML	jäsen
Aaro Mikkola	MML	jäsen

Käsiteltävät asiat

1. Edellisen kokouksen muistio

Käytiin lävitse edellisen kokouksen muistio ja hyväksyttiin se.

2. Osakekirjojen massakonversion valmistelutilanne

Osakekirjojen massakonversiossa olisi kyse menettelystä, jossa pankkien vakuusjärjestelmissä olevia tietoja verrataan huoneistotietojärjestelmän tietoihin ja vertailun lopputuloksena osakeryhmille voitaisiin tehdä sähköiset omistaja- ja panttausmerkinnät.

Maanmittauslaitos on laatinut viiden pankin kanssa yhteistyössä mallin, jolla voitaisiin analysoida pankeilla olevien vakuusjärjestelmien tietoja huoneistotietojärjestelmän tietoihin. Pääpiirteissään menettely olisi se, että pankit ottavat edustavan otoksen vakuusjärjestelmästä ja vertaavat niitä huoneistotietojärjestelmästä saatavaan osakeluettelotietoon. Pankkien vakuusjärjestelmän tietoja voidaan samassa yhteydessä jalostaa tunnusten osalta. Tavoitteena on, että raportti saataisiin tammikuussa valmiiksi. Aikataululle aiheuttaa riskin se, että mahdollisesti pankkien kanssa pitää tehdä mm. pankkisalaisuuden säilyttämiseksi sopimuksia.

Esille nousseita haasteita ovat mm. oikeus käsitellä asiakastietoja selvitystä varten, pankkisalaisuuden säilyminen ja oikeus luovuttaa tietoja Maanmittauslaitoksesta pankeille. Eri pankeilla on erilaisia käsityksiä siitä, onko kyseessä normaalista vakuushallinnasta vai ei. Osakeluettelotiedon luovuttamiseksi pankeille tässä tarkoituksessa ei ole myöskään selvä.

Aaro Mikkola pankkisalaisuuden säilymisestä, että kun pankki ilmoittaa otantaan tulevat tapauksensa, tässä yhteydessä selviää myös se, että kyseisellä asiakkaalla on luottosuhde pankkiin. Pankeilla on erilainen suhtautuminen asiaan, ja voisi olla mahdollista edetä vain niiden pankkien kanssa, jotka eivät näe tätä ongelmalliseksi.

Minna Perähuhta tiedusteli, olisiko mahdollista toteuttaa tarkastelu siten, että Maanmittauslaitos toimittaisi tiedot pankeille. Anna Toivonen vastasi, että tämä on juuri se suunnitelma, miten asiassa on ajateltu toimittavan. Ongelma tulee siitä, että pankkien pitää toimittaa tietoja Maanmittauslaitokselle, josta ilmenevät otannassa olevat osakeryhmät.

Markus Tervonen totesi, että OM:ssä voidaan selvittää asiaan liittyviä tietosuoja-asioita. Otannan laajuudesta Markus Tervonen kysyi, että onko se riittävä tilastollisesti tarkastellen, koska otanta vaikuttaa melko pieneltä verrattuna osakeryhmien kokonaismäärään. Otannan määrää tulisi perustella tarkemmin. Myös Paavo Häikiö tiedusteli otannasta ja kuinka edustava tulos tällä menettelyllä saadaan eri pankeista. Otanta olisi kokonaisuudessaan 1000 kpl, joka jaetaan pankeille markkinaosuuksien mukaan. Pienimmälle mukana olevalle pankille tulisi tarkasteltavaksi vain 24 tapausta.

Paperinen osakekirja tulisi olla pankin hallussa. Markus Tervonen kysyi, onko tarkoitus selvityksessä selvittää myös se, onko osakekirja todellisuudessa pankilla. Ilman tällaista tarkastelua ei voida löytää virhepotentiaalia, joka liittyy osakekirjan hallintaan.

Anna Toivonen totesi, että tietojen raportointi Maanmittauslaitokselle on anonymisoitu.

Otoksen osalta on tehty tilastollinen tarkastelu. Tästä on olemassa myös selvitys, joka voidaan toimittaa HTJ2-yhteistyöryhmälle.

Arto Leinonen totesi anonymisoinnin osalta, että tarkastelu pitää kuitenkin tehdä oikeilla kohteilla. Otannan kattavuudesta Arto Leinonen totesi, että mikäli tarkastelussa on vain vähän pankkeja, niin riski sille, että jää piiloon ongelmatapauksia, jotka ilmenisivät vasta myöhemmin.

Janne Murtoniemi totesi otoksesta, että otannan koko 1000 kpl saattaa tuntua pieneltä, mutta tilastollisesti se tuottaa edustavan tilanteen, mikäli tarkasteltavat kohteet poimitaan täysin sattumanvaraisesti.

Aaro Mikkola totesi vakuutena olevien osakeryhmien määrää, ja että pankit ovat hyvin haluttomia kertomaan kuinka paljon niillä on osakekirjojan hallussaan. Kokonaismäärän arvioidaan olevan 600 – 700 000.

Markus Tervonen totesi, että tässä ollaan suunnittelemassa hyvin vaikuttavaa ja laajaa toimenpidettä, ja tietopohjan tulisi olla mahdollisimman hyvä.

Timo-Ville Nieminen totesi, että otannan pitäisi tuottaa varmasti riittävä tieto ongelmatilanteista, koska kyse on omistuksesta ja oikeusvarmuudesta.

Anna Toivonen totesi, että otannan kokoa voidaan vielä tarkastella.

Janne Murtoniemi muistutti, että kovin tarkalla tasolla ei ehkä voida selvitystä tehdä, koska sitten sen työmäärä kasvaa liian suureksi. Tärkeintä olisi saada tietää oikein menevien tapausten kokonaismäärä.

Keskusteltiin myös mahdollisesta menettelystä. Markus Tervonen totesi, että massakonversiomenettelyä pitää pystyä tarjoamaan eri toimijoille yhtenäisin ehdoin. Massakonversiomenettelyyn voitaisiin liittää ennen massakonversiota tehtävä pankin aineiston vertailu ja lupa tehdä massakonversio.

Aaro Mikkola totesi haasteista, että oikeus käsitellä asiakastietoja selvitystä varten ei ole Maanmittauslaitoksen käsissä, vaan pankkien päätös. Pankkialaisuuden osalta Maanmittauslaitoksen pitää saavuttaa luottamus, esimerkiksi niin että tietoja käsittelee vain pieni joukko viranhaltijoita. Oikeudesta luovuttaa tietoja Maanmittauslaitoksesta päättää Maanmittauslaitos.

3. Säädosvalmistelutilanne

- PLTR-lakiin valmistellut muutokset HTJ2-tietojen hyödyntämiseksi on lähetetty [lausunnoille](#). Lausuntoaika päättyy 31.12.2024. Lausuntokierroksen jälkeen alkaa jatkovalmistelu, ja tavoitteena on saada HE eduskunnan käsittelyyn loppukevään aikana.
- Voimaanpanolain muutos seuraamusmaksujen osalta tuli voimaan 1.11.2024
- HTJ-lain muutos automaattisen päätöksenteon osalta tullut voimaan 1.11.2024
- Voimaantuloasetus koskien loppuja HTJ2-lakipaketin säännöksiä on käsittelyssä

4. MML toteutusohjelma

Anna Toivonen kävi lävitse toteutushankkeen tilanteen. Osakeryhmistä 19 %:lla on tällä hetkellä sähköinen omistajamerkintä. HTJ2-toteutusohjelma etenee pääsääntöisesti aikataulussaan ja toteutus etenee hyvin. Ensimmäiset tiedonsiirrot alkavat 1.6.2025, jolloin tulee käyttöön kunnossapito- ja muutostöiden rajapinnat. Siirtymäaika päättyy 30.6.2026, jolloin huoneistotietojärjestelmään on pitänyt toimittaa kaikki HTJ2-tiedot.

Kunnossapito- ja muutostyötietojen rajapintapalveluiden toteutus on valmis ja pilotointi on käynnissä. Myös pankeille tarkoitettu rajapinta luottotietojen ilmoittamiseksi on valmis, mutta pilotointia ei ole vielä voitu aloittaa. Pankkien toteutukset tapahtuvat vasta ensi vuonna lähempänä siirtojen aloitusaikaa.

HTJ1-toteutuksessa on kehitetty rajapintapalvelua sähköisten hakemusten ja suostumusten vastaanottoon. Tämä tulee käyttöön joulukuussa.

Minna Perähuhta kysyi, että onko RYHTI-integraatio tehty rakennustietoihin? Anna Toivonen esitteli aikataulun tämän osalta. Toteutus tapahtuu ensi vuonna. Aaro Mikkola totesi, että SYKEN kanssa ollaan parhaillaan tekemässä sopimusta tietojen käytöstä.

5. PORE ajankohtaisasiat

Arto Leinonen kävi lävitse PORE-hankkeen ajankohtaisasiat. Parhaillaan toteutuksen puolella ei ole tapahtunut mitään mainittavaa edellisen palaverin jälkeen. Seuraavat käyttöönotot ovat vuonna 2026.

6. RYHTI ajankohtaisasiat

Minna Perähuhta kävi lävitse RYHTIn ajankohtaiset asiat. Parhaillaan on RYHTI-lain korjaussarjan käsittely eduskunnassa koskien tiedonsaantioikeuksia. Toinen käsittely on jo ollut ja asia etenee. RYHTIn rakennustietovaranto tulee olemaan vastaava yhteiskunnan perusrekisteri kuin DVV:n RHR. Aineisto on siirretty RYHTIin. Ensimmäisiä käyttöönottoja ollaan parhaillaan tekemässä tietojen hyödyntämiseksi RYHTIstä. Verohallinto tulee käyttämään rakennustietoja suoraan RYHTIstä. Yhteentoinivuustyö myös jatkuu edelleen.

Aaro Mikkola kommentoi, että tietokantamenettely, jossa RHR-tietoja kopioidaan Maanmittauslaitokselle, on toteutettava näin koska Maanmittauslaitos ylläpitää tiettyjä rakennusten tietoja eikä operatiivista toimintaa voida muutoin järjestää järkevästi. Tapa, miten tietopalvelu järjestetään huoneistotietojärjestelmästä, kun välitetään RHR-tietoja, on selvittävänä. Tavoitteena pitäisi olla, että tieto saadaan yhdellä tietopyynnöllä.

7. Muut asiat

Ei ollut.

8. Seuraava kokous

Seuraava kokous pidetään 21.1.2024 klo 13.